

**ВІДКРИТИЙ МІЖНАРОДНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
РОЗВИТКУ ЛЮДИНИ “УКРАЇНА”**

На правах рукопису

НІМКО ОЛЬГА БОРИСІВНА

УДК 342.951:351.82

**АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ**

12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право;
інформаційне право

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Науковий керівник –
Берlach Анатолій Іванович,
доктор юридичних наук,
професор

Київ –2008

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	4
ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ	
1.1. Державне молодіжне житлове кредитування як елемент соціально-економічної політики України.....	12
1.2. Механізм правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.....	22
1.3. Світовий досвід державного молодіжного житлового кредитування в умовах економіки України.....	28
Висновки до розділу 1	36
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ	
2.1. Поняття, принципи, функції, методи і форми адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.....	38
2.2. Адміністративно-правовий статус суб'єктів регулювання державного молодіжного житлового кредитування.....	65
Висновки до розділу 2.....	114
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ	
3.1. Характеристика чинників, які впливають на ефективність адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.....	116
3.2. Особливості вдосконалення правового та організаційного регулювання державного молодіжного житлового кредитування.....	128
Висновки до розділу	148

ВИСНОВКИ.....	152
ДОДАТКИ.....	157
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	185

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ГоловКРУ України –	Головне контрольно-ревізійне управління України
МЖК –	Молодіжні житлові комплекси
Мінбуд –	Міністерство регіонального розвитку та будівництва України
Мінсім'ямолодьспорт –	Міністерство України у справах сім'ї, молоді та спорту
Пільговий кредит –	Пільговий довготерміновий кредит молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла
РФ –	Російська Федерація
Фонд –	Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”
Часткова компенсація –	Компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків, наданих молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла
ЧАЕС –	Чорнобильська атомна електростанція

ВСТУП

Актуальність теми. Житлове забезпечення молоді – одна з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні, розв’язання якої шляхом державного молодіжного житлового кредитування сприяє покращанню демографічної ситуації в країні, створенню необхідних умов для поліпшення побутового та економічного становища молодих людей, формуванню активної життєвої позиції молодого покоління, зміцненню фінансово-кредитної системи держави, а через неї – економіки в цілому.

Недостатність забезпечення молоді житлом, низькі темпи будівництва, неефективне використання бюджетних коштів, зловживання у сфері державного молодіжного житлового кредитування свідчать про необхідність удосконалення адміністративно-правового регулювання у вказаній сфері. Останнє є одним із важливих чинників у вирішенні ряду соціально-економічних проблем суспільства, що й обумовило вибір теми дисертації та необхідність у подальшому вивченні та дослідженні вказаної проблеми.

Адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування у межах юридичної науки є, на жаль, малодослідженим. Фундаментальною основою для вказаного дослідження стали праці таких вчених-адміністративістів: В.Б. Авер’янова, А.І. Берлача, Ю.П. Битяка, В.М. Гаращука, В.К. Гіжевського, І.П. Голосніченка, В.Л. Грохольського, Є.В. Додіна, Р.А. Калюжного, С.В. Ківалова, В.В. Коваленка, Т.О. Коломоєць, В.К. Колпакова, А.Т. Комзюка, О.В. Кузьменко, Є.В. Курінного, В.І. Курила, Н.Р. Нижник, В.І. Олефіра, О.І. Остапенка, О.П. Рябченко, Ю.Н. Старилова, Ю.А. Тихомирова, В.О. Шамрая, В.К. Шкарупи, Х.П. Ярмакі та ін. Окремі питання щодо проблематики даного дослідження знайшли своє відображення у працях науковців у галузі житлового права, зокрема: В.Я. Бондара,

М.К. Галянтича, В.С. Гопанчука, Г.І. Коваленка, Є.О. Мічуріна, С.О. Сліпченка. Управлінським аспектам вказаної сфери присвятили свої праці вчені та практики М.Ф. Головатий та В.О. Омельчук. Економічні питання іпотечного кредитування досліджували вчені О.Т. Євтух, О.О. Лук'янченко, К.В. Паливода.

Водночас, у більшості сучасних наукових доробок окреслена тема висвітлюється лише фрагментарно, хоча вона має важливе наукове і практичне значення. Саме тому вивчення адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування крізь призму реалій сьогодення видається актуальним, необхідним і своєчасним.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана згідно з планом науково-дослідницької роботи кафедри конституційного, адміністративного та фінансового права Відкритого міжнародного університету розвитку людини “Україна” на тему: “Адміністративно-правове регулювання суспільних відносин” (номер державної реєстрації 0107U008696).

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження – на основі аналізу наявних наукових, науково-публіцистичних та нормативних джерел визначити поняття та дослідити особливості адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, а також сформулювати пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства у вказаній сфері та практики його застосування.

Зазначена мета обумовила постановку та пошук оптимальних шляхів вирішення таких завдань:

– визначити поняття державного молодіжного житлового кредитування;

- здійснити системний аналіз та дослідити особливості адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, його предмет, функції, принципи, методи і форми;
- окреслити роль державного молодіжного житлового кредитування у соціально-економічній політиці;
- узагальнити зарубіжний досвід адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування та основні передумови його застосування в Україні;
- дослідити підстави виникнення права молоді на соціальний захист у сфері державного молодіжного житлового кредитування;
- розробити пропозиції щодо вдосконалення правового та організаційного регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

Об'єктом дослідження є правовідносини, що виникають у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

Предметом дослідження є правові норми, які регулюють механізм державного молодіжного житлового кредитування.

Методи дослідження. Дисертацію проведено із використанням як загальнонаукових (діалектичного, історичного, логічного, системного аналізу тощо), так і спеціальних (документального, порівняльно-правового аналізу тощо) методів та прийомів наукового пізнання.

Діалектичний метод пізнання досліджуваних процесів дозволив розглянути їх у розвитку та взаємозв'язку, виявити усталені напрями та закономірності в цілому. Історично-правовий метод забезпечив вивчення адміністративно-правового регулювання у його розвитку, виявлення минулого і сьогодення; системно-структурний підхід застосовувався при визначенні суб'єктів відносин у вказаній сфері; логіко-семантичний – для

формулювання відповідних дефініційних конструкцій. Порівняльно-правовий метод дозволив виявити переваги та недоліки зарубіжного досвіду організації і функціонування державного молодіжного житлового кредитування, а соціологічний – з'ясувати думки фахівців-практиків щодо досліджуваної проблеми. Методи моделювання, аналізу та синтезу було використано при розробці пропозицій з удосконалення законодавства. Специфіка об'єкта, що досліджується, передбачає застосування цілого ряду наукових підходів: фундаментального, органічної єдності теорії і практики, поєднання критичного і раціонального, порівняльно-ретроспективного, єдності логічного та системного підходу. Використання синергетичного наукового напрямку та комплексне застосування методів наукового пізнання сприяло дослідженню організаційно-правових питань адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування у сукупності всіх елементів, єдності соціального змісту та юридичної форми, що сприяло підвищенню наукового й практичного значення отриманих результатів.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є одним із перших в Україні комплексних досліджень адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, в результаті якого автором запропоновано теоретично та практично значущі наукові концептуальні положення, а саме:

вперше:

- визначено поняття «державне молодіжне житлове кредитування», «адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування»;
- проаналізовано юридичні факти у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;
- сформульовано пропозиції щодо внесення змін та доповнень до нормативних актів України;

удосконалено:

механізм адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

дістали подальшого розвитку:

– дослідження системи органів, уповноважених здійснювати адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

– визначення методів та форм адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

– дослідження чинників, які впливають на ефективність адміністративно-правового регулювання у досліджуваній сфері та запропоновано їх класифікацію.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що викладені в дисертації висновки і пропозиції можуть бути використані:

– у наукових дослідженнях – для подальшого опрацювання проблем адміністративно-правового регулювання економічної та соціально-культурної сфер;

– у правотворчості – результати дослідження містять ряд пропозицій щодо вдосконалення законодавства адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, які враховані Державною спеціалізованою фінансовою установою “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” при розробці та вдосконаленні Закону України “Про Державний бюджет України”, проекту Закону України “Про забезпечення молоді житлом”, Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито” (Акт впровадження від 11 вересня 2007 р. №947);

– у правозастосовній діяльності – запропоновані рекомендації можуть бути використані для підвищення ефективності діяльності суб’єктів досліджуваної сфери. Дисертантом ініційовано створення першого

в Житомирській області іпотечного центру за участю Житомирського регіонального відділення Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”, ЗАТ “ПриватБанк”, суб’єктів підприємницької діяльності для надання юридичних, оціночних та ріелторських послуг, що спрощують механізм надання довготермінових державних кредитів, кредитів комерційних банків з частковою компенсацією відсоткової ставки кредитів молодим сім’ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (Довідка від 18 липня 2005 р. №239);

– у навчальному процесі – при викладанні курсів “Адміністративне право”, “Фінансове право”, “Державне управління”, при підготовці підручників і навчальних посібників.

Особистий внесок здобувача. У дисертації використано розробки, що належать співавтору, разом з яким було опубліковано наукову статтю. Обсяг особистого вкладу дисертанта у статті полягає в тому, що ним запропоновано класифікацію та обґрунтування принципів державного молодіжного житлового кредитування.

Апробація результатів дисертації. Результати дисертації обговорювалися на засіданнях кафедри конституційного, адміністративного та фінансового права Відкритого міжнародного університету розвитку людини “Україна”. Основні положення, висновки і практичні рекомендації, що містяться у роботі, висвітлено у доповідях на шести наукових, науково-практичних конференціях: Міжнародній науково-практичній конференції “Управління адміністративно-політичною діяльністю у сфері захисту прав і свобод громадян та забезпечення правопорядку” (м. Одеса, 3–4 червня 2005 р.); VI Міжнародній науково-практичній конференції “Актуальні проблеми виховання та навчання людей з особливими потребами” (м. Київ, 23–24 листопада 2005 р.); II Міжнародній науково-практичній конференції студентів та аспірантів “Правове життя: сучасний стан та перспективи

розвитку” (м. Луцьк, 17–18 березня 2006 р.); VII Міжнародній науково-практичній конференції “Актуальні проблеми навчання та виховання людей з особливими потребами” (м. Київ, 22–23 листопада 2006 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Розвиток господарсько-правового забезпечення сучасної економіки” (м. Донецьк, 27 жовтня 2006 р.); VIII Міжнародній науково-практичній конференції “Актуальні проблеми навчання та виховання людей в інтегрованому освітньому суспільстві” (м. Київ, 21–22 листопада 2007 р.).

Публікації. Основні висновки і пропозиції дисертації знайшли відображення у десяти наукових працях, а саме: у чотирьох статтях (з них три одноосібні і одна – у співавторстві), три із них опубліковані у наукових фахових виданнях, і шести тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою та поставленими завданнями. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, які містять 7 підрозділів, висновків, списку використаних джерел (184 найменування на 17 сторінках) та додатків (28 сторінок). Загальний обсяг дисертації становить 201 сторінку.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Державне молодіжне житлове кредитування як елемент соціально-економічної політики України

На початку нашого дослідження ставимо за мету дослідити основні джерела, в яких містяться відомості про адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування. Найбільш важливими в науковому плані для автора були теоретичні висновки вітчизняних та російських вчених в галузі адміністративного права, зокрема: В.Б. Авер'янова [1–8], А.І. Берлача [9–10], Ю.П. Битяка [11–17], В.М. Гаращука [18], І.П. Голосніченка [19–22], Є.В. Додіна [23–24], Р.А. Калюжного [25–26], С.В. Ківалова [27–28], Т.О. Коломоєць [29–32], В.К. Колпакова [33–38], А.Т. Комзюка [39–42], О.В. Кузьменко [43], Є.В. Курінного [44–45], В.І. Курила [46], Н.Р. Нижник [47], В.І. Олефіра [48], О.І. Остапенка [49–50], О.П. Рябченко [51–54], Ю.Н. Старилова [55–56], Ю.А. Тихомирова [57–59], В.О. Шамрая [25; 60], В.К. Шкарупи [61–62], Х.П. Ярмакі [63–64] та ін. Не менш цінними для нас є дослідження науковців у галузі житлового права, зокрема, В.Я. Бондара [65], М.К. Галянтича [66–77], В.С. Гопанчука [78], Г.І. Коваленка [79–80], Є.О. Мічуріна [81–82], С.О. Сліпченка [83]. Під час дослідження автором проаналізовано та використано праці таких дослідників, як: М.Ф. Головатий [84–85], В.О. Омельчук [86–91], О.Т. Євтух [92–94], О.О. Лук'янченко [95], К.В. Паливода [96].

Житлове забезпечення є однією з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні. Відповідно до Концепції державної

житлової політики, схваленої Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року, будівництво, реконструкція та утримання житла є одним із основних напрямів соціально-економічного піднесення країни, важливим фактором зменшення соціальної напруженості в країні [97].

Основним законом України закріплено права та свободи людини і громадянина, що є важливим кроком для побудови суверенної, незалежної, демократичної та соціальної держави. Однак недостатньо проголосити – необхідно розробити ефективні механізми реалізації наданих Конституцією України прав та свобод, оскільки гарантування, забезпечення та реалізація прав людини і громадянина є найважливішою ознакою правової держави [98, с.401].

Стабільність і безпека суспільства – це головне завдання державної соціальної політики. В Україні виокремлено такі основні напрями соціальної політики [99]:

- *політика розподілу і перерозподілу суспільного продукту*: формування доходів населення; стимулювання найманої праці; формування доходів власників засобів виробництва і капіталу; оподаткування доходів і майна населення; індексації доходів громадян; надання пільг (компенсацій і привілеїв); обмеження тіньових доходів;

- *демографічна політика*: охорона материнства і дитинства, стимулювання репродуктивного зростання населення, регулювання шлюбно-сімейних відносин і державної допомоги сім'ї, геронтологічні і міграційні відносини;

- *політика зайнятості та охорони праці*: регулювання ринку праці й забезпечення ефективної зайнятості населення, організації та нормування праці, забезпечення умов праці, страхування праці (у разі безробіття, хвороби або каліцтва), забезпечення оптимального вирішення виробничих колективних спорів і трудових конфліктів;

– *політика соціального забезпечення і соціального страхування*: пенсійне забезпечення та страхування пенсійних внесків; медичного забезпечення і медичного страхування; надання адресної соціальної допомоги; установлення мінімальних соціальних гарантій, стандартів і ліквідації бідності;

– *політика гармонізації соціально-економічних інтересів і забезпечення соціального діалогу*: тендерна, молодіжна, житлова, розвитку соціальної сфери села, рекреаційна, захисту прав споживачів, гуманітарна.

На нашу думку, одним із основних напрямів соціальної політики держави є забезпечення житлом соціально незахищених молодих громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема малозабезпечених, інвалідів, військовослужбовців, осіб, які постраждали внаслідок аварії на ЧАЕС, дітей-сиріт та інших категорій молодих громадян.

Молодь як соціально-демографічна група характеризується не лише віковими ознаками, але й специфічним соціальним становленням, особливим місцем у структурі суспільства. Тому забезпечення соціального становлення і розвитку молоді, реалізації її конституційних прав та свобод потребує посилення координації зусиль держави і громадськості у даній площині. Одним із основних напрямів виконання Загальнодержавної програми підтримки молоді на 2004 – 2008 роки є подальший розвиток пільгового довгострокового державного кредитування молоді і молодих сімей, які бажають будувати (реконструювати) житло, у тому числі в сільській місцевості [100].

Держава взяла на себе зобов'язання щодо забезпечення молодих громадян житлом, сприяння молодіжному житловому будівництву, створення молодіжних житлових комплексів. Це закріплено у ст. 10 Закону України “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні” від 5 лютого 1993 р.

Одним із аспектів проблеми забезпечення молоді житлом є надання помешкань молодим людям - інвалідам. Люди з обмеженими можливостями є однією з найбільш соціально незахищених категорій населення і, як правило, не можуть забезпечити себе необхідними умовами проживання. З метою розв'язання цієї проблеми було прийнято Концепцію Державної комплексної програми “Житло – інвалідам”, схвалену розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2004 р. [101].

Окремою проблемою є забезпечення житлом дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування. У Постанові Верховної Ради України “Про дитячу безпритульність в Україні та шляхи подолання цього явища” від 6 вересня 2005 р. [102] зазначається, що основними причинами виникнення проблеми безпритульності дітей є соціальне розшарування суспільства, бідність більшої його частини, різке зниження доходів і рівня життя населення, безробіття, низька ефективність роботи навчальних закладів, правоохоронних органів щодо профілактики безпритульності дітей, відсутність у багатьох випадках дієвого механізму реалізації конституційних прав громадян, зниження ролі і статусу сім'ї як вагомого соціального інституту.

Соціально незахищеним громадянам житло повинно надаватися органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату.

На нашу думку, у випадку, якщо молодий громадянин має право на соціальну підтримку у вирішенні житлової проблеми за кількома підставами, він повинен скористатися вказаним правом лише за однією з них.

Для вирішення проблеми забезпечення молодих громадян житлом необхідно удосконалити адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

На основі узагальнення чинного законодавства та у результаті осмислення праць вчених-адміністративістів, ми визначили поняття державного молодіжного житлового кредитування як системної діяльності держави, що здійснюється її законодавчими, виконавчими та іншими органами державної влади, а також органами місцевого самоврядування, що ставить за мету створення соціально-економічних, політичних, організаційних, правових умов та гарантій розв'язання житлової проблеми молоді шляхом надання іпотечних довгострокових кредитів на купівлю житла. Зважаючи на це, політика державного молодіжного житлового кредитування є тривалим процесом, який вимагає системного і цілеспрямованого підходу з боку держави, що дасть можливість отримати перш за все соціальні результати.

Українська дослідниця С. Ніщимна вважає, що відносини щодо державного кредитування є виключно бюджетними, оскільки видача кредитів може здійснюватися тільки за рахунок державних коштів на підставі правових норм, передбачених Законом України “Про Державний бюджет України” (на наступний рік). У відносинах щодо державного кредитування держава виступає кредитором та надає кошти фізичним і юридичним особам на визначені цілі на умовах строковості, платності, забезпеченості та цільового використання, а фізичні і юридичні особи виступають позичальниками, які зобов'язуються виконувати встановлені вимоги [103, с.182].

На нашу думку, термін «державне кредитування» дозволяє брати участь у кредитуванні не тільки державі як кредитору, а й іншим соціальним утворенням. Наприклад, у відносинах з надання державою часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла кредитором є комерційний банк, а часткова компенсація відсоткової ставки здійснюється за рахунок бюджету на підставі правових норм, передбачених Законом України “Про Державний бюджет України”.

Державне молодіжне житлове кредитування треба розглядати як складову державної молодіжної житлової політики України. Про важливість та зацікавленість держави у реалізації останньої свідчить система прийнятих законодавчих актів, норми яких визначають поняття, характеризують суб'єкти управління, принципи, а загалом і весь механізм молодіжного житлового кредитування [10, с. 69–70].

Основними завданнями державної молодіжної житлової політики, зважаючи на зміст Постанови Кабінету Міністрів України “Про затвердження державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки” від 29 липня 2002 р. [104] є: проведення заходів щодо розширення обсягів будівництва житла для молоді, удосконалення системи пільг із забезпечення житлом молодих сімей; створення ефективних фінансово-кредитних механізмів забезпечення економічної доступності житла для молодих сімей, молодих спеціалістів, підтримки незаможних молодих громадян у поліпшенні житлових умов тощо.

На нашу думку, державна молодіжна житлова політика України в свою чергу, є складовою державної молодіжної політики та державної житлової політики (рис. 1.1).

Держава вбачає головними завданнями державної житлової політики розширення житлового будівництва за рахунок різних джерел фінансування, удосконалення системи інвестування житлового будівництва, створення умов для надання громадянам пільгових кредитів на будівництво або купівлю житла; розширення мережі спеціалізованих будинків для тимчасового проживання громадян (гуртожитків, будинків-інтернатів, готелів-притулків); запровадження державної підтримки молоді у забезпеченні житлом [105]. Забезпечення населення житлом є однією з найважливіших соціально-економічних проблем у державі. Особливої актуальності набуває ця проблема щодо малозахищених верств населення.

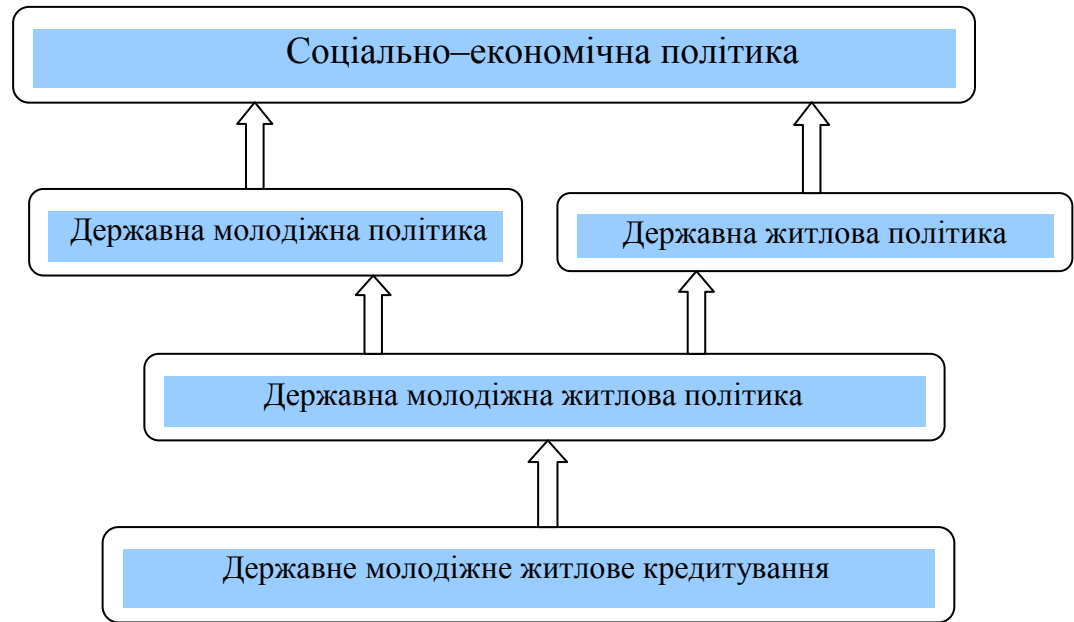


Рис. 1.1. Підпорядкованість цілей молодіжної політики

Державна молодіжна політика – це системна діяльність держави у відносинах з особистістю, молоддю, молодіжним рухом, що здійснюється у законодавчій, виконавчій, судовій сферах і ставить за мету створення соціально-економічних, політичних, організаційних, правових умов та гарантій для життєвого самовизначення, інтелектуального, морального, фізичного розвитку молоді, реалізації її творчого потенціалу як у власних інтересах, так і в інтересах України [106].

На нашу думку, державне молодіжне житлове кредитування має вплив на такі передумови, як демографічна та економічна ситуація.

Сучасна демографічна ситуація в Україні викликає занепокоєння як державних органів та органів місцевого самоврядування, так і суспільства в цілому. Зниження чисельності населення України, зменшення тривалості життя, стрімке зниження народжуваності та зростання смертності дають підстави говорити про демографічну кризу (рис. 1.2 – 1.3).

Уповноважений Верховної Ради України з прав людини на Парламентських слуханнях 21 травня 2003 року “Демографічна криза в Україні. Її причини та наслідки” зазначила, що демографічна ситуація у

будь-якій країні є відображенням не тільки її соціально-економічного становища, а й забезпечення державою фундаментальних прав і свобод [107, с.79].

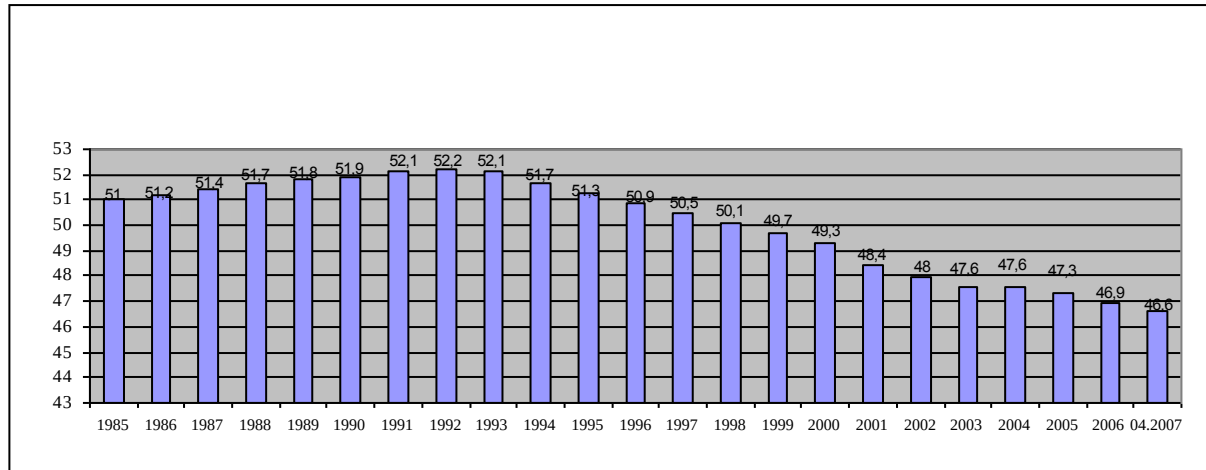


Рис. 1.2. Динаміка чисельності населення України за 1985-2007 роки (млн. чол.)

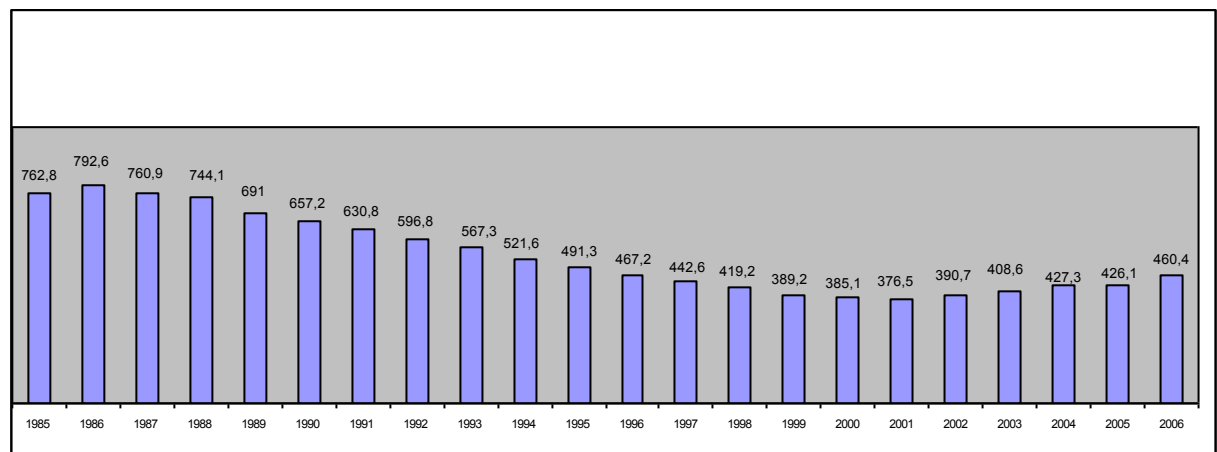


Рис. 1.3. Динаміка народжуваності в Україні в 1985–2006 роках (тис. чол.)

Вищесказане дає підстави стверджувати, що одним із важливих чинників впливу на демографічну ситуацію (як в регіонах, так і в країні в цілому) можуть бути житлові умови населення, зокрема, молодих сімей, які об'єктивно є основою його природного відтворення.

Надзвичайна економічна криза, наслідком якої було різке зниження кількості народжень протягом років, матиме досить тяжкі демографічні наслідки. Українською дослідницею Т. Кравченко було зроблено прогноз

народжуваності і смертності в Україні до 2015 року [108, с. 62], який наведено на рис. 1.4.

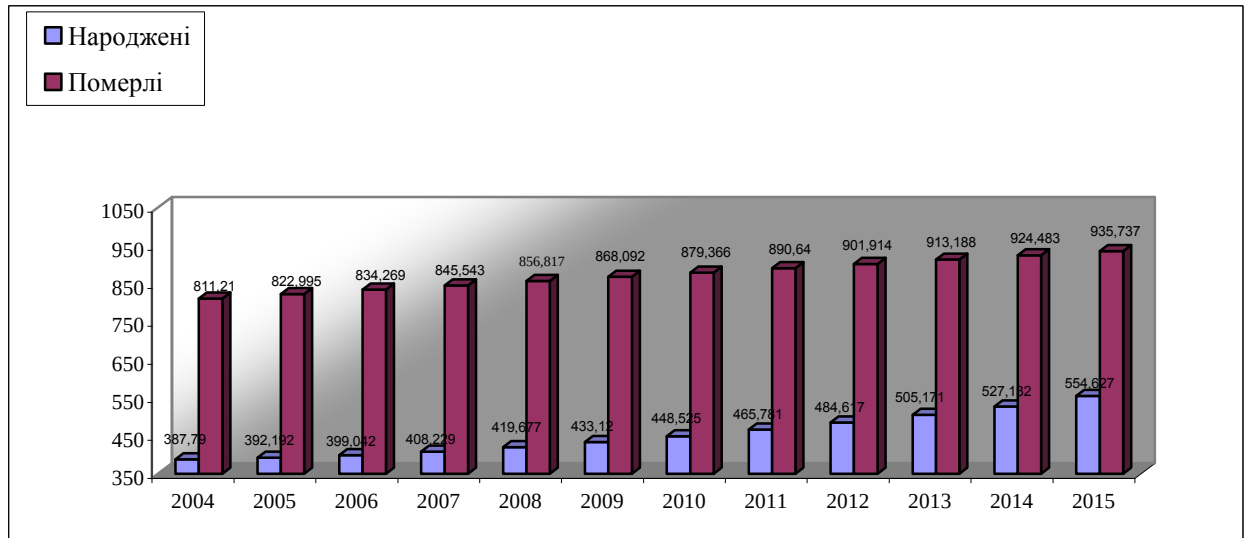


Рис. 1.4. Прогноз народжуваності і смертності в Україні

Перспективи демографічних процесів в Україні безпосередньо залежать від майбутніх тенденцій економічного розвитку, успіху проведення соціально-економічних реформ, ефективності заходів із подолання інфляції, протидії масовому безробіттю, можливостей забезпечення соціального захисту населення тощо. Крім цього, демографічній ситуації притаманні деяка самостійність та підпорядкованість внутрішнім законам саморозвитку, що виражається, зокрема, у наявності певних граничних рамок демографічної поведінки [108, с. 62].

На думку академіка І. Кураса, міграційні процеси мають значний вплив на динаміку чисельності населення і викликають трансформацію статеві-вікової структури. Як відомо, на роботу до інших країн від'їжджали молоді люди, а поверталися пенсіонери. Такий характер зворотної міграції ще більше посилював процес старіння населення, з яким Україна зіткнулася в середині минулого століття. Упродовж 1994–1998 років міграційні втрати населення становили 80–140 тисяч чоловік за рік, а в цілому до 2001 року за цим показником вказані втрати склали 650 тисяч осіб. Виникла проблема, пов'язана з нелегальною трудовою міграцією наших співгромадян як на

Захід, так і на Схід. Демографічний дефіцит в Україні настільки значний, що за масштабів міграції, необхідних для його покриття, може виникнути небезпека порушення єдності та внутрішньої рівноваги суспільства, а також з'явилися труднощі взаємоадаптації корінного і прибулого населення [107, с.40–41].

За даними Всесвітньої організації охорони здоров'я, на сучасному етапі розвитку людства визначальними факторами формування здоров'я людини, тривалості її життя є умови та спосіб життя людини (45–53%), складові, що характеризують стан зовнішнього (17–20%) та біологічного (13–33%) середовищ і рівень медичної допомоги (8–10%).

Було проведено соціологічне дослідження з метою вивчення причин, які заважають молодим сім'ям мати дітей – 90% молодих сімей назвали такі основні причини низької народжуваності:

- низький життєвий рівень молодих сімей;
- високий рівень безробіття молоді та відсутність перспективи працевлаштування;
- невпевненість молоді у завтрашньому дні;
- погане забезпечення молодих сімей житлом.

Одночасно досліджувалися основні причини високої смертності населення. Серед найвпливовіших факторів погані житлові умови посідають друге місце [107, с. 68–69].

Економічне піднесення в Україні розпочалося з 2000 року. Протягом наступних років відбулося закріплення тенденції до стабільного зростання. Проте враховуючи, що Україна за час тривалої економічної кризи втратила більше половини свого економічного потенціалу, за цей період вдалося компенсувати лише його третину та дещо перевищити рівень 1994 року. На динаміку розвитку будівництва позитивно вплинуло пожвавлення інвестиційної діяльності через збільшення приватних та державних інвестиційних ресурсів на загальне будівництво житла та регулювання

питань житлового будівництва; удосконалення нормативно-правової бази з цих питань та системи архітектурно-будівельного контролю; підвищення ефективності діяльності Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель [109].

Державне молодіжне житлове кредитування забезпечує доступ широкого кола молодих громадян до вирішення власної житлової проблеми.

Історія свідчить, що на макрорівні іпотека здатна відігравати роль каталізатора в економіці країни. Саме з розвитком іпотеки пов'язують економічний підйом США, Західної Німеччини, Італії після Другої світової війни [86, с. 34].

Державне молодіжне житлове кредитування дозволяє вирішити ряд таких соціально-економічних питань, як:

- 1) активізація трудового потенціалу молодих громадян України;
- 2) доступність житла для тих, хто його потребує (за умови отримання молоддю сім'єю стабільних доходів);
- 3) збільшення обсягів будівництва;
- 4) детінізація доходів громадян;
- 5) економічне зростання держави.

1.2 Механізм правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування

Ситуація, що склалася, вимагає аналізу джерел юридичної науки, насамперед доктринальних думок та концепцій практиків, експертів та правотворців, які висувалися під час правотворчого процесу в сфері державного молодіжного житлового кредитування.

Проблема організаційно-правового забезпечення регулювання державного молодіжного житлового кредитування ще не знайшла належного дослідження у межах вітчизняної теорії адміністративного та фінансового права; досі бракує комплексних сучасних розвідок вітчизняних правників у даній площині. Відсутність цілісних монографічних праць з одного боку ускладнює дослідження в цій сфері та спонукає до користування насамперед нормативною базою, законопроектами та статистичними матеріалами, а з іншого – свідчить про актуальність та наукову новизну роботи.

Важливим інструментом адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування завжди було і залишається право. Україна, як суверенна держава зробила значні кроки у створенні своєї цілісної правової системи. За останні роки Верховною Радою України прийнято ряд законів, які регулюють відповідні відносини.

Правотворчі процеси в сфері державного молодіжного житлового кредитування поживалися у 1992–1993 рр., коли Кабінет Міністрів України своєю постановою від 4 липня 1992 р. за №369 розробив та затвердив Положення “Про Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву Асоціації молодіжних житлових комплексів України”, Верховна Рада України затвердила Декларацію “Про загальні засади державної молодіжної політики в Україні” від 15 грудня 1992 р. за №2859-XII, було прийнято Закон України “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні” від 05 лютого 1993 р. за №2998-XII.

Правовий механізм регулювання державного молодіжного житлового кредитування визначається Конституцією України і законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, а також Положенням “Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р.

Правові основи політики у справах сім'ї та молоді сформульовано в ст. 51 Конституції України, згідно з якою сім'я, дитина, материнство й батьківство охороняються державою. Право громадян України на житло є конституційним: про це свідчить ст. 47 Конституції України.

Держава постійно дбає про забезпечення молодих громадян житлом – це підтверджують закони та інші нормативно-правові акти.

Закон України “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні” від 5 лютого 1993 р. [110] окреслює загальні засади створення організаційних, соціально-економічних, політико-правових умов соціального становлення та розвитку молодих громадян України в інтересах особистості, суспільства та держави, основні напрями реалізації державної молодіжної політики в Україні у даній площині.

З метою створення додаткових умов для забезпечення житлом молоді, активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва для молодих сімей та одиноких молодих громадян Кабінетом Міністрів України Постановою від 29 липня 2002 р. було затверджено Державну програму забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки. Програма передбачає реалізацію державної молодіжної політики в частині розв'язання житлової проблеми шляхом створення сприятливих умов для розвитку молодіжного будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2006 р. схвалено “Концепцію створення та розвитку соціотехнополісів” [111] з метою: вирішення житлових проблем молоді, модернізації будівельної галузі; забезпечення припливу капіталу в країну завдяки залученню зовнішніх інвестицій та коштів від експорту високотехнологічної продукції; створення робочих місць на підприємствах найбільш перспективних високотехнологічних галузей; удосконалення механізму фінансування

(кредитування) молодіжного житлового будівництва; сприяння розвитку молодіжного підприємництва; поліпшення демографічної ситуації.

Концепція Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р., визначила основні засади розробленої Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року. Мета Програми – забезпечити створення у сільській місцевості сприятливого середовища для життєдіяльності людей як необхідної передумови ефективного функціонування галузей сільського господарства, стабільного розвитку сільських населених пунктів [112].

Нормативно-правовими актами, які, на нашу думку, позитивно впливають на стан забезпечення молоді житлом, є такі Укази Президента України: “Про заходи щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла та стабілізації ситуації на первинному ринку житла” від 3 березня 2006 р., “Про Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999 – 2005 роки” від 15 липня 1999 р., “Про додаткові заходи щодо підтримки молодих учених” від 9 квітня 2002 р., “Про додаткові заходи щодо реалізації державної молодіжної політики” від 29 березня 2001 р., “Про заходи щодо поліпшення становища багатодітних сімей” від 12 листопада 1999 р., “Про першочергові заходи щодо реалізації державної молодіжної політики та підтримки молодіжних громадських організацій” від 6 жовтня 1999 р., “Про стан реалізації державної молодіжної політики” від 18 червня 1999 р., “Про додаткові заходи щодо реалізації державної молодіжної політики” від 18 червня 1999 р.; Розпорядження Президента України: “Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування” від 22 червня 1994 р., “Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва” від 6 жовтня 1999 р.

Про важливість упровадження молодіжної житлової політики та зацікавленість у цьому держави свідчить система законодавчих актів, які

окреслюють поняття, органи реалізації, принципи, а загалом і весь механізм державного молодіжного житлового кредитування. Такими є закони України: “Про Загальнодержавну програму підтримки молоді на 2004–2008 роки” від 18 листопада 2003 р., “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні” від 5 лютого 1993 р., “Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування” від 13 січня 2005 р., “Про житловий фонд соціального призначення” від 12 січня 2006 р.; Постанови Кабінету Міністрів України: “Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки” від 29 липня 2002 р., “Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” від 26 жовтня 2000 р., “Про затвердження Порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла” від 29 травня 2001 р., “Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла” від 4 червня 2003 р., “Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва” від 28 жовтня 1996 р., а також ряд інших нормативних актів.

Дослідження проблеми правового регулювання відносин у сфері молодіжного житлового кредитування буде неповним, якщо залишити поза увагою питання про співвідношення національного та міжнародного права.

На даний час склалася певна система міжнародного соціального законодавства, яка вміщує правові норми, соціальні стандарти у сфері захисту прав людини. За юридичними ознаками такі акти поділяються на декларації, програмні заяви, резолюції, конвенції, рекомендації міжнародних організацій, міждержавні угоди. Норми актів мають різну юридичну силу: деякі мають силу рекомендацій, встановлюють бажаний

напрямок діяльності; інші – обов’язковий характер і систему контролю та заходи відповідальності.

У сучасній системі міжнародного соціального законодавства виділяються всесвітній та регіональний рівні. Всесвітній рівень представлений Загальною декларацією прав людини (ООН, 1948 р.), Міжнародним пактом про громадянські та політичні права (ООН, 1966 р.), Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права (ООН, 1966 р.), Деклараціями ООН (соціального прогресу (1969 р.) про права розумово відсталих осіб (1971 р.), про захист життя жінок та дітей за надзвичайних обставин і в період збройних конфліктів (1974 р.), про права інвалідів (1974 р.), Всесвітньою декларацією ООН про забезпечення виживання, захисту і розвитку дітей (1990 р.) та іншими актами.

Регіональний, зокрема європейський рівень, представлений Європейською соціальною хартією (Рада Європи, Турін, 1961 р.), переглянутою Європейською соціальною хартією (Рада Європи, Страсбург, 1996 р.), Європейським кодексом соціального забезпечення (Європейський Союз, 1964 р., переглянутий – 1990 р.), Хартією основних соціальних прав трудящих (Європейський Союз, 1989 р.), Європейською конвенцією про соціальну та медичну допомогу (Рада Європи, 11 грудня 1953 р.) тощо.

Отже, названі акти містять перелік соціальних прав людини, відображають принципи, гарантії та зобов’язання держав, контрольний механізм їх забезпечення. Міжнародно-правове регулювання у галузі соціальних прав виявляється у встановленні міжнародних соціальних стандартів захисту людини, на які повинна орієнтуватися соціальна політика України.

На підставі викладеного вище, ми дійшли висновку, що правовий механізм регулювання державного молодіжного житлового кредитування складається із таких елементів, як:

- норми права – загальнообов’язкові правила поведінки, встановлені з метою регулювання суспільних відносин у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

- правовідносини – вольові суспільні відносини, що виникають на основі норм права у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

- акти реалізації норм права – процес фактичного втілення конкретних приписів правових норм щодо конкретних суб’єктів у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

1.3. Світовий досвід іпотечного кредитування в умовах економіки України

Іпотечний кредит виник ще за рабовласницького ладу, де він був різновидом лихварського капіталу, дістав розвиток при феодализмі, але особливого поширення набув при капіталізмі [51, с. 23].

В умовах економіки України важливим є застосування досвіду інших країн, а також розширення масштабів використання вже існуючих в Україні фінансово-кредитних механізмів іпотечного кредитування [113, с. 20].

На сьогодні існують дві моделі іпотечного житлового кредитування, які можна умовно поділити на американську та німецьку. Суттєвими у цих моделях є відмінності у правових системах:

- романо-германське кодифіковане право (Німеччина, Франція, Італія, Данія, Швейцарія та ін.);

- прецедентне право (США, Великобританія, Австралія та ін.).

Іпотечне кредитування в Європі має давні історичні традиції. Французький цивільний кодекс (кодекс Наполеона), прийнятий у 1804 р., є першою кодифікацією цивільного права буржуазного суспільства. Після об'єднання Німеччини у 1881 році постало питання кодифікації законодавства, яке було вирішене прийняттям у 1896 році Німецького Цивільного Уложення. З 1 січня 1990 року набув чинності Закон “Про іпотечні банки”, який став основою для розвитку німецької системи іпотечного житлового кредитування. Німецьке законодавство узагальнило поняття угоди, передбачило підстави виникнення зобов'язань, закріпило принцип вини в механізмі відповідальності.

Зауважимо, що англо-американська правова система сформувалась спочатку в Англії, а потім отримала подальший розвиток в США, Канаді, Австралії. Некодифіковане “загальне право” регламентує порядок укладення договорів та виконання зобов'язань.

Різні правові системи зумовили різні механізми забезпечення зобов'язань. У романо-германському праві це класичний іпотечний договір, а в прецедентному праві – закладна.

У країнах Західної Європи та США почали формуватися моделі інвестування житлового будівництва з використанням вторинного ринку заставних. Відтоді почали формуватися моделі іпотек, подібні сучасним. Отже, починаючи з кінця XIX ст., іпотека формується як самостійний фінансовий інструмент.

Американську модель можна назвати типовою іпотечною моделлю країн із ринковою економікою. Однак держава активно використовує іпотеку у межах своєї соціальної (в тому числі й молодіжної житлової) політики. Ще з 60-х рр. минулого століття молоді сім'ї отримали змогу взяти іпотечний кредит, незважаючи на реальні відсотки, лише під 1% річних – решту виплачує держава [86, с. 52].

Схема іпотеки на придбання житла у США є досить зрозумілою та прозорою. Під час купівлі житла (квартири або індивідуального будинку) середньостатистичний американський громадянин має можливість сплатити 10–20% вартості нерухомого майна. Решта суми одержується у кредит під іпотеку придбаної нерухомості строком до 30 років. Внаслідок цього громадянин стає власником житла. У випадку несплати необхідних платежів за договором іпотеки, здійснюється звернення стягнення на предмет іпотеки.

Варто зазначити, що в країнах, де житлове іпотечне кредитування досить розвинене, існують значні відмінності механізмів фінансування будівництва та купівлі житла для різних категорій громадян. У цьому контексті вирізняється німецька модель житлової іпотеки, де основою первинного ринку житлової іпотечної системи є кредитно-будівельні організації (будівельно-ощадні каси). Показово, що в Німеччині вкладники ощадних кас при іпотечному кредитуванні мають ряд переваг порівняно зі звичайними позичальниками. Головні серед них – низька відсоткова ставка за кредит (5% проти 8–9% на вільному ринку капіталу), відсутність ризику зміни відсоткової ставки (ставка залишається незмінною незалежно від ринкової кон'юнктури), швидке погашення заборгованості (до 12 років). Важливим є також надання державою гарантій вкладникам таких кас на першому етапі, коли вкладником накопичується певна сума, обумовлена контрактом. Після акумуляції такої суми вкладник отримує кредит на купівлю житла під його ж заставу, маючи вищенаведені переваги [86, с. 52–53].

Водночас держава використовує дану схему для реалізації мети своєї молодіжної житлової політики, нараховуючи премію вкладнику, що розраховується як частка від суми його власних заощаджень. Так, у період відновлення країни після 1945 р. премія нараховувалась у розмірі 33% від суми власних заощаджень, зараз така премія становить 10%, а в колишній

Східній Німеччині – 15%. Описаний механізм реалізується через спеціально створену систему будівельних ощадкас і ощадбанків, через які фінансується близько 70% обсягів житлового будівництва Німеччини [86, с. 53].

З метою реалізації соціальної політики, у тому числі й державної молодіжної житлової політики, розвинуті держави створюють правові основи та забезпечують економічні умови для ефективного функціонування житлової іпотеки; гарантується захист вкладників іпотечних установ.

У Бельгії у випадку погашення певної суми кредиту держава списує половину від суми кредиту.

У США у разі одержання іпотеки під купівлю житла громадянам надається податкова знижка шляхом зменшення їх оподаткованого прибутку на суму заборгованості за кредитом та відсотків.

Перехідні економіки стикаються зі значними труднощами як при організації позабюджетного інвестування в житлове будівництво, так і при організації іпотечних схем такого кредитування. Для цих країн за часів адміністративно-командних систем управління економікою характерним було державне фінансування житлового будівництва. При переході до ринкових відносин практично всі постсоціалістичні країни зазнають труднощів у формуванні внутрішніх ринків, у тому числі ринків капіталу, житла, підрядних робіт тощо. Особливих клопотів при формуванні іпотеки в умовах перехідної економіки завдає нерозвиненість фінансової інфраструктури при тому, що саме вона відіграє ключову роль в успішному функціонуванні всіх моделей іпотек [86, с. 54–55].

У процесі вирішення проблеми створення національних житлових іпотек частина постсоціалістичних країн пішла шляхом копіювання діючих моделей іпотечних схем (як правило, німецького варіанту), інша частина перебуває тільки на шляху створення іпотек, застосовуючи для вирішення проблеми житлового інвестування або лише окремі елементи іпотеки, або відокремлені іпотечні програми універсальних банків. До першої групи

належать переважно країни центральної Європи, насамперед Чехія, Угорщина, Польща, до другої – колишні республіки СРСР [86, с. 55].

Одним із найбільш сформованих є іпотечний ринок Чехії. Подібно до німецької іпотечної моделі, на первинному ринку заставних цієї країни діють Будівельні товариства, які використовують програми будівельних заощаджень. Ці програми по суті є системою фінансування житлового будівництва, заснованою на цільових житлових заощадженнях. Як і в Німеччині, перевагою програм будівельних заощаджень є можливість доступу вкладників до дешевих кредитів. Мінімальна щорічна сума, яка має вноситися на накопичувальний рахунок, еквівалентна близько 1,5 середньомісячної зарплати. Такі рахунки є прибутковими, відсоткова ставка по заощадженнях становить до 25% річних. При вступі до товариства укладається контракт на певну суму для купівлі житла. Кредит видається під 6% за умови накопичення 50% контрактної суми. Середній період до отримання кредиту – близько п'яти років [114, с. 145]. Такі програми реалізує шість чеських банків. Важливим для функціонування чеської житлової іпотеки є те, що у цій країні існує дев'ять заставних банків, які мають право випускати облігації, забезпечені заставними, фактично у такий спосіб створено вторинний ринок заставних. Крім спеціалізованих банків, згідно з чеським законодавством, іпотечною діяльністю можуть займатися й універсальні банки за наявності відповідної ліцензії, умовою отримання якої є роздільне ведення документації по звичайних та іпотечних операціях. Таким чином, накопичувальні вклади додатково захищаються від можливих ризиків. Законодавчо існує обмеження, яке вимагає приведення іпотечної діяльності банків у відповідність до діяльності спеціалізованих іпотечних банків із фіксованою ставкою по іпотечних кредитах. Встановлено також максимальний розмір іпотечного кредиту, який не може перевищувати 70% від вартості житла. Стандартний термін кредиту на купівлю житла – 20 років. Держава здійснює підтримку кредитування під заставу нерухомості

молодих сімей шляхом податкових пільг. Проте, хоч іпотека у Чехії наближається до моделей розвинутих країн, по-справжньому масовою їй заважає стати низький рівень доходів багатьох сімей [86, с. 55–56].

У Російській Федерації основою іпотечного права є положення Цивільного кодексу РФ, Федерального Закону “Про іпотеку (заставі нерухомості)” від 24 липня 1997 р. та інші нормативні акти, які регламентують суспільні відносини у сфері іпотечного кредитування.

Відсутність цілісної іпотечної схеми інвестування у будівництво спостерігається в Росії. Як показав проведений аналіз стану розвитку житлового іпотечного кредитування, у цій країні проблема позабюджетного інвестування у сферу житлового будівництва вирішується кількома шляхами, такими як: пайове будівництво з продажем житла в розстрочку; система житлових заощаджувальних програм; регіональні програми з використанням ресурсів місцевих бюджетів; муніципальні житлові облігації; кредитування купівлі житла підприємствами для своїх працівників; система кредитування купівлі житла ощадбанку Російської Федерації; іпотечні програми комерційних банків [86, с. 57].

Пайове будівництво з продажем житла в розстрочку, будучи засобом залучення коштів у житлове будівництво, не має підстав вважатися іпотечною схемою, оскільки право власності на житло переходить до покупця лише після повної сплати вартості житла. Системи житлових заощаджень у Росії є комбінацією накопичувальних та іпотечних програм і спробами окремих російських банків адаптувати подібні схеми розвинутих країн, насамперед Німеччини. Взаємовідносини покупця і банку при такій схемі здійснюються у два етапи. На першому етапі покупець накопичує у банку суму, обумовлену договором, яка є першим внеском при отриманні іпотечного кредиту. Другий етап полягає в отриманні кредиту на купівлю житла під його заставу з подальшою сплатою боргу і відсотків за ним. Але, на відміну від розвинутих країн, у Росії відсутня система державних

гарантій житлових накопичувальних вкладів, що збільшує ризик вкладників. Відсутність вторинного ринку заставних суттєво обмежує ресурси банків на такі програми. Такий вид кредитування останнім часом набуває все більшої популярності і стає в більшості банків обов'язковим елементом кредитної діяльності. Це зумовлено тим, що за фактичної відсутності кредитних історій накопичувальний етап є для банку єдиним способом вивчити майбутнього позичальника, знижуючи таким чином ризик при наданні кредиту [86, с. 58].

Своєрідна система іпотечного житлового кредитування склалася у Білорусі. Її особливістю є активна участь держави, чого не спостерігається в інших колишніх республіках СРСР. Схема кредитування передбачає емісійний кредит під 2,5–5% річних на термін до 40 років. Умови отримання такого кредиту стандартні: оплата 10% вартості житла коштами покупця, перебування покупця в обліку на черзі з поліпшення житлових умов, позичальник повинен мати місячний дохід, який удвічі перевищує місячний платіж по кредиту. Як видно з наведеного вище, умови більш ніж прийнятні. Єдиний спірний момент – емісійна природа кредиту. Існує думка, що дана операція сприятливо впливає на економіку в цілому, оскільки кошти інвестуються в житлове будівництво, а новосели потребуватимуть ряд товарів довгострокового споживання: меблів, побутової техніки тощо. Тому така операція не призводить до інфляції. З такою думкою не можна погодитися зважаючи на те, що в країні останнім часом інфляційні процеси все-таки відбуваються [86, с. 62–63].

З боку держави у деяких зарубіжних країнах діє підтримка молодих родин для придбання квартири у власність або для будівництва житла. Зокрема, у Фінляндії використано такі заходи: обмежено всі види оподаткування фізичних і юридичних осіб до загального рівня 32%; парламентом встановлено тверді ставки банківського кредиту на купівлю молодими сім'ями квартир під 3% річних з розстрочкою до 20–25 років;

знижено на 25–50% плату (залежно від кількості народжених дітей) за придбані молодими сім'ями квартири. Загальні умови іпотечного кредитування будівництва житла також дуже м'які, банківська ставка становить 3–5% річних, на відміну від середньої ставки на інші види кредитування 9–17%.

Система підтримки молодих громадян у Німеччині полягає у тому, що Будівельні ощадкаси укладають із працюючими громадянами договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносить щомісяця на свій рахунок у будівельній ощадкасі певну суму. Роботодавець на підставі “Закону про 936 марок” щомісяця додає до зарплати 78 марок (936 марок у рік), а держава додає ще 93,6 марки, чи 10% від 936 марок. У такий спосіб накопичується “будівельний капітал”. Коли дана сума накопичується до необхідної (близько 1/3 вартості житла), держава виділяє громадянину 10% вартості житла, а на іншу суму будівельна ощадкаса видає під низький відсоток кредит. Крім цього, після купівлі житла молодого сім'єю, яка має не менше двох дітей, держава видає їм протягом восьми років після купівлі житла 40 тис. марок у вигляді субсидій на будинок, 24 тис. марок на дітей, 4 тис. марок у вигляді екологічної надбавки і 3,2 тис. марок у вигляді субсидій на енергію [86, с. 65–66].

В Україні доцільно використовувати як американську схему іпотечного кредитування, що дозволяє створювати дворівневий іпотечний ринок житла, так і традиційну європейську схему, котра дозволяє кожній людині із середніми доходами отримати в банку чи в іншій фінансово-кредитній установі кредит, купити за нього квартиру, при цьому використовуючи її як заставу. Треба також розширювати банківське іпотечне кредитування, започатковувати створення будівельно-ощадних кас, які добре зарекомендували себе у багатьох країнах Європи та у США. Належне місце у системі іпотечного кредитування мають посісти кредитні

спілки, інвестиційні фонди та інші інститути, які акумулюватимуть кошти населення [85, с. 22–23].

Висновки до розділу 1

Викладене вище дозволяє зробити такі висновки:

– державне молодіжне житлове кредитування – системна діяльність держави, здійснювана її законодавчими, виконавчими та іншими органами державної влади, а також органами місцевого самоврядування, що ставить за мету створення соціально-економічних, політичних, організаційних, правових умов та гарантій розв’язання житлової проблеми молоді шляхом надання іпотечних довгострокових кредитів на купівлю житла;

– термін «державне кредитування» дозволяє брати участь у кредитуванні не тільки державі в якості кредитора, а й іншим соціальним утворенням;

– пріоритетами у забезпеченні молодого населення України житлом мають стати: надання молодим громадянам за соціального житла та державних довгострокових молодіжних кредитів; розробка адміністративно-правових передумов для прискореного вирішення житлової проблеми молоді тощо;

– державне молодіжне житлове кредитування має позитивний вплив на соціально-економічну політику держави та стратегічне значення для України;

– в Україні потребує створення нових та удосконалення існуючого механізму адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду;

– у процесі вдосконалення адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування необхідно враховувати те, що пільги та інші переваги щодо державного сприяння іпотеці врешті-решт повертаються як у формі додаткових грошових надходжень до державного бюджету, так і у формі зростання економічного потенціалу країни.

РОЗДІЛ 2

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

2.1. Поняття, принципи, функції, методи і форми адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування

В умовах розбудови української держави постає нагальна потреба творчого переосмислення підходів до управління взагалі та до адміністративно-правового регулювання зокрема.

Для осмислення проблеми адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, необхідно його розглянути через призму понять «управління», «державне управління».

Управління є предметом дослідження багатьох наук. Кожна з них акцентує увагу на специфічних аспектах управління: економіка – на економічних, юриспруденція – на правових, психологія, соціологія – на соціально-психологічних. У філософії (К. Поппер, К. Ясперс) управління аналізується під кутом зору прояву істотних самокерованих властивостей суспільства. Соціологи (М. Вебер, Т. Веблен, Д. Бернхем) довели існування глибокої кореляційної залежності між станом управління і рівнем впорядкованості суспільних процесів. Економісти (Г. Форд, Ф. Тейлор, Г. Емерсон, А. Файоль) розглядають управління як обов'язкову інтегруючу функцію колективної економічної діяльності. Звідси витікає дуалістичний характер управління: з одного боку – це ведення спільних справ, класова функція; з іншого – концепція “ідеальної” управлінської бюрократії. У етиці, естетиці, педагогіці (Д. Карнегі, Л. Толстой, Ф. Достоевський) стверджується, що в управлінні реалізуються моральні якості людей, що воно може аналізуватися та оцінюватися за моральними категоріями.

Управління, реалізуючись через керуючий вплив, містить у собі значний педагогічний потенціал: воно навчає, виховує людей, формує їх світогляд, характери, збагачує знанням, досвідом [52, с. 14–15].

З позицій юридичної науки державне управління є виконавчою й розпорядчою діяльністю держави. Дане визначення не розкриває достатньою мірою матеріальної суті управлінської діяльності, не вичерпує її змісту, та й саме поняття виконавчої й розпорядчої діяльності потребує уточнення. Очевидно, більш продуктивним буде підхід із точки зору реального змісту управління як специфічного виду суспільної діяльності, визначення його характерних рис й ознак, без обмежень юридичною формальною оцінкою. Такий підхід характерний для представників загальносоціологічних наукових напрямів дослідження проблеми управління. Вони переважно визначають управління як систематично здійснюваний цілеспрямований вплив людей на суспільну систему в цілому чи на її окремі ланки на підставі пізнання й використання властивих системі об'єктивних закономірностей і тенденцій в інтересах забезпечення її оптимального функціонування та розвитку, досягнення поставленої мети. Цим формулюванням підкреслюється найголовніше призначення управління – забезпечення функціонування та розвитку суспільства як єдиного цілого, його організуючий характер. Отже, управління – це і є організуюча діяльність держави, спрямована на виконання її завдань та функцій [5, с. 61–62].

Ми вважаємо, що адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування – це складна система з внутрішньою будовою, утворена з таких елементів, як суб'єкт адміністративно-правового регулювання, управлінський вплив та об'єкт адміністративно-правового регулювання.

Унаслідок осмислення праць вчених-адміністративістів, нами сформульовано авторське визначення поняття адміністративно-правового

регулювання державного молодіжного житлового кредитування як особливої частини управління розвитком суспільства, здійснюваного уповноваженими органами державної влади та місцевого самоврядування, функціонування яких спрямоване на реалізацію конституційно закріплених положень щодо забезпечення молодих громадян житлом за рахунок бюджетних коштів та коштів інших джерел фінансування через надання: довгострокових іпотечних кредитів на будівництво (реконструкцію) або придбання житла; часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиокии молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла; компенсацій, пільг, гарантій, субсидій під час одержання молодими сім'ями та саодиокии молодими громадянами довгострокових іпотечних кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Владні повноваження здійснюють: Верховна Рада України, Президент України, Кабінет Міністрів України та органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, суд [117, с. 184].

На нашу думку, адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування має такі властивості:

- здійснюється на підставі закону;
- має цільовий та адресний характер;
- має виконавчо-розпорядчий характер;
- виражається у розробці управлінських рішень;
- реалізує право молодих громадян на житло (ст. 47 Конституції України);
- контролює діяльність суб'єктів господарювання недержавної форми власності.

Об'єкт адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування формують такі відносини:

– Матеріально-розподільчі (майнові). До них належать відносини із забезпечення молодих громадян житлом, надання пільг на придбання житла тощо.

– Процедурні відносини. Це відносини щодо встановлення юридичних фактів, які мають значення при вирішенні питання про право на той чи інший вид державної допомоги.

– Процесуальні відносини, які виникають у разі поновлення порушеного права громадянина на той чи інший вид державної допомоги.

Таким чином, увесь комплекс вищевказаних відносин становить об'єкт адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

На нашу думку, всі правовідносини у сфері державного молодіжного житлового кредитування мають розподільчий свідомо-вольовий характер, оскільки молоді громадяни вступають у них добровільно.

Реалізація права на соціальний захист у сфері державного житлового забезпечення молоді здійснюється завдяки діяльності органів державної влади, місцевого самоврядування. При реалізації права на державну допомогу у цій сфері необхідне волевиявлення громадянина, рішення компетентного органу і наявність юридичних фактів, що породжують адміністративно-правові відносини. Реалізуючи це право, молода особа вступає в адміністративно-правові відносини.

На думку С. Приходько, право на соціальний захист може виникати не тільки внаслідок дій людей, але й за наявності певних подій, які мають юридичне значення. Юридичний факт – це конкретні обставини, які породжують передбачені нормами права юридичні наслідки. Існують дві групи таких обставин. Перша група – це дії, залежні від волі людини; друга група – це події, що відбуваються поза волею людини [118, с. 19].

До першої групи юридичних фактів у сфері державного молодіжного житлового кредитування належить звернення молодої особи до

компетентного органу, а саме до державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”, із необхідними документами та відповідною заявою про надання пільгового довготермінового кредиту або часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

До другої групи юридичних фактів, що не залежать від волі учасників правовідносин у сфері державного молодіжного житлового кредитування, відносять вік людини, сімейний стан, кількість дітей та ін.

Відповідно до п. 17 Постанови Кабінету Міністрів України “Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла” від 29 травня 2001 р. [119] до юридичних фактів відносяться:

- 1) перебування молодої сім’ї на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або наявності у кандидата, що проживає у сільській місцевості та потребує поліпшення житлових умов, відповідних документів на право будівництва (реконструкції) індивідуального житла;
- 2) підтвердження молодої сім’ї своєї платоспроможності;
- 3) внесення на особистий рахунок, що відкривається регіональним відділенням Фонду в банку-агенті, першого внеску розміром не менше як шести відсотків передбаченої вартості будівництва (реконструкції) житла.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла” від 4 червня 2003 року [120] до юридичних фактів, що не залежать від волі учасників правовідносин у сфері державного молодіжного житлового кредитування,

відноситься факт укладення кредитного договору з комерційним банком, який визначив Фонд на конкурсній основі, вік особи тощо.

Таким чином, юридичні факти є підставою для виникнення, зміни або припинення адміністративно-правових відносин під час реалізації права громадян на соціальний захист у сфері державного житлового забезпечення молоді.

На нашу думку, реалізація права на забезпечення житлом молодих громадян шляхом державного молодіжного житлового кредитування залежить ще й від фактичних можливостей для їх здійснення на даний час, наявності відповідного нормативно-правового акту. Нормативними актами встановлюються види соціального забезпечення у сфері державного житлового кредитування молоді, умови і порядок їх надання, способи фінансування тощо.

Змістом матеріальних правовідносин є реалізація суб'єктивного права громадянина (сім'ї) вимагати надання йому відповідної державної допомоги у сфері державного житлового кредитування молоді та зобов'язання іншого суб'єкта – відповідного органу – надати необхідний вид соціального забезпечення у сфері державного молодіжного житлового кредитування у встановленому обсязі.

Процесуальні правовідносини виникають у зв'язку із реалізацією та захистом молодим громадянином свого права у сфері державного молодіжного житлового кредитування.

Поняття «принцип» (від лат. *prīncipiūm* – основа, початок) тлумачиться як: 1) основне, вихідне положення теорії, вчення, керівна ідея, основне правило діяльності; 2) внутрішнє переконання, погляд, що означає норму поведінки; 3) основа устрою, дії будь-якого механізму, прибору [121, с. 409].

Адміністративно-правове регулювання здійснюють відповідно до принципів (засад), закріплених Конституцією України. Принципи

адміністративно-правового регулювання універсальні, їх можна застосовувати для впливу на будь-який об'єкт – певну сферу суспільних відносин: економічну, соціальну, гуманітарну, наукову, технічну.

Конституція України дозволяє віднести до загальних принципів адміністративно-правового регулювання такі:

- законність;
- верховенство права;
- розподіл влади;
- гласність;
- ефективність діяльності органів адміністративно-правового регулювання;
- соціальна спрямованість;
- відповідальність;
- контрольованість;
- участь громадян та їх об'єднань в адміністративно-правовому регулюванні [77, с. 186].

Принцип відповідальності закріплений у статті 3 Конституції України. Як зазначається у ч. 2 ст. 3 Конституції України [122], права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави.

Принцип верховенства права впливає зі змісту ст. 8 Конституції України [122]. Відповідно до нього, Конституція України має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй. Принцип верховенства права є визначальним при формуванні всіх інститутів держави і суспільства в цілому. У такому розумінні право виступає найвищою соціальною цінністю, найголовнішим суспільним орієнтиром. Саме на нього має

спиратися законодавець, закріплюючи загальнообов'язкові приписи, надаючи їм нормативний характер.

Важливим принципом правової держави є *принцип законності*, нерозривно пов'язаний з принципом верховенства права. Дія цього принципу є основою правової держави і означає, що функціонування адміністративно-правового регулювання взагалі та адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування зокрема безпосередньо спирається на закон та складається з практичної його реалізації; зміни у структурі органів адміністративно-правового регулювання повинні мати правову основу, відбуватись відповідно до змін суспільно-політичних пріоритетів та стратегії розвитку держави; законотворча діяльність повинна бути впорядкованою; діяльність державних службовців ґрунтується на чіткому дотриманні закону. Принцип законності у сфері державного молодіжного житлового кредитування означає, що функції адміністративно-правового регулювання можуть та повинні здійснюватися відповідно до вимог законодавства України, з урахуванням повноважень того чи іншого органу адміністративно-правового регулювання.

Принцип розподілу влад логічно впливає з принципів демократизму та законності. Він означає, що правотворча, правозастосовна діяльність, контроль за виконанням законів повинні бути скоординовані та диференційовані за допомогою системи стримань та протигаг. Нерідко цей принцип упроваджується в практику адміністративно-правового регулювання шляхом розробки організаційної структури органів адміністративно-правового регулювання та визначення, окреслення ряду повноважень кожного органу. Це надзвичайно важливо, але реальна дія принципу розподілу влад передбачає забезпечення та гарантування приналежності влади народу, а також і те, що жодна з гілок влади не зможе

узурпувати владу і у такий спосіб призвести до деформації суспільно-політичного устрою [11, с. 33].

Однією з основних умов економічного, соціального, культурного розвитку держави є дотримання *принципу ефективної діяльності органів адміністративно-правового регулювання*. Ефективна діяльність органів адміністративно-правового регулювання забезпечується шляхом оптимізації адміністративно-правового регулювання, вдосконаленням структури його системи, що викликає нівелювання негативних процесів усередині системи.

Участь громадян та їх об'єднань в адміністративно-правовому регулюванні. Згідно зі ст. 38 Конституції України громадяни мають право брати участь в управлінні державними справами, у всеукраїнському та місцевих референдумах, вільно обирати й бути обраними до органів адміністративно-правового регулювання та органів місцевого самоврядування. Об'єднуючись у політичні партії та громадські організації, громадяни беруть участь у здійсненні функцій адміністративно-правового регулювання. Через такі об'єднання громадяни захищають свої права і свободи, задовольняють політичні, економічні, соціальні, культурні та інші інтереси.

Принцип рівноправності громадян в адміністративно-правовому регулюванні означає, що останні користуються рівним правом доступу до державної служби, а також до служби в органах місцевого самоврядування. Обмеження на участь в адміністративно-правовому регулюванні встановлюються виключно законом.

Принцип соціальної спрямованості означає пріоритетність соціальних інтересів над загальнодержавними. Конституція України визначає, що Україна є соціальною державою (ст.1). Принцип соціальної спрямованості полягає не тільки у пріоритетності врахування суспільних інтересів, але й у рівній відповідальності громадян перед законом незалежно від їх соціального або майнового статусу.

Принцип гласності в адміністративно-правовому регулюванні пов'язаний насамперед із вільним доступом громадян до інформації про діяльність органів виконавчої влади всіх рівнів, що виявляється у можливості здійснення громадського контролю за їх діяльністю, у тому числі через органи масової інформації.

Принцип контрольованості означає можливість органів адміністративно-правового регулювання здійснювати владні повноваження за допомогою відповідних важелів. Дія за цим принципом призводить до необхідності вирішення проблеми поєднання централізації та децентралізації адміністративно-правового регулювання – оптимізації взаємовідносин між центральними та регіональними органами адміністративно-правового регулювання, між органами державної виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Що ж до спеціальних принципів, на яких має будуватися державне молодіжне житлове кредитування, то такими є повернення, строковість, платність, цільове використання, забезпеченість виконання, відповідальність. Принцип повернення, строковості та платності означає, що кредит має бути повернуто позичальником кредитору у встановлений у кредитному договорі строк із відповідною сплатою за його користування. Цільове використання полягає у тому, що кредитні кошти повинні бути витрачені виключно на придбання або будівництво житла. Принцип забезпеченості означає наявність у кредитора права на захист своїх інтересів, недопущення збитків від неповернення боргу через неплатоспроможність позичальника. Відповідальність полягає у тому, що кожна сторона правовідносин несе юридичну відповідальність за невиконання чи неналежне виконання взятих на себе зобов'язань [10, с. 69-70].

Зміст адміністративно-правового регулювання складає діяльність, спрямована на реалізацію його функцій. Вона здійснюється у встановлених

формах і відповідними методами. У функціях виявляється сутність, зміст, цілі та завдання адміністративно-правового регулювання. Місце функцій у системі адміністративно-правового регулювання можна представити такою схемою: цілі – завдання – функції – структура. Засобом функцій досягаються цілі адміністративно-правового регулювання, оскільки саме виконання функцій, різних за змістом, проте взаємопов'язаних, є суттю адміністративно-правового регулювання соціальною системою.

Функція адміністративно-правового регулювання – це відокремлена частина адміністративно-правового регулювання, якій властива певна єдність змісту і яка здійснюється на основі закону спеціально створеними органами виконавчої влади за допомогою специфічних методів для втілення у життя завдань адміністративно-правового регулювання.

Спираючись на системний підхід до дослідження проблем адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, а також враховуючи залежність управлінського впливу, функції поділяють на зовнішні та внутрішні.

До зовнішніх належать ті, що відображають вплив органів адміністративно-правового регулювання на керований об'єкт: здійснення бюджетної, фінансово-економічної політики, регулювання банківської сфери, політики інвестування, кредитної, податкової політики.

Відповідно до проблематики дослідження зовнішні функції відображають характер адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

Внутрішні функції відображають процеси самореалізації управлінської системи. Їх зміст зумовлений організацією адміністративно-правового регулювання, засадами організаційної побудови системи органів адміністративно-правового регулювання, організацією державної служби.

Далі ми здійснимо спробу докладніше охарактеризувати функції адміністративно-правового регулювання через їх види. Вченими-юристами

запропоновано різноманітні класифікації функцій, в основу яких покладено численні критерії: об'єкт адміністративно-правового регулювання, значущість окремої функції для досягнення кінцевого результату діяльності, її мета тощо.

Так, основою класифікації В. Авер'янова є цільова орієнтація функцій адміністративно-правового регулювання на забезпечення практично значущих потреб, властивих кожному керованому об'єкту, а всі існуючі функції адміністративно-правового регулювання поділено на групи, спрямовані на забезпечення цих об'єктів: 1) цілепокладаючою інформацією (функції прогнозування, планування тощо); 2) необхідними для їх нормальної діяльності та розвитку ресурсами (фінансування, матеріально-технічне забезпечення, стимулювання, кадрове забезпечення тощо); 3) впорядкованістю, узгодженістю їх діяльності (керівництво, координація, організація, регулювання, контроль тощо); 4) зусиллями щодо їх первісного формування та подальшого удосконалення в органічному поєднанні з такими ж заходами щодо самих керівних суб'єктів (організаційне проектування, організаційний розвиток тощо) [6, с. 148].

Критерієм, покладеним в основу класифікації функцій адміністративно-правового регулювання О. Бандуркою, як і В. Авер'яновим, є цілі, що надають діям людей змісту та спрямованості. Відповідно функції адміністративно-правового регулювання поділено вченим на цільові (прогнозування і планування) та організаційні, до яких увійшли:

- загальноорганізаційні;
- матеріально-технічного забезпечення;
- економіко-фінансового розвитку, обліку і контролю;
- політико-правового забезпечення;
- духовно-ідеологічного забезпечення;
- соціального забезпечення та соціального захисту працівників системи;

– мотивації [123, с.19].

Функції адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування можна класифікувати у таких спосіб:

- а) залежно від направленості і місця впливу (внутрішні та зовнішні);
- б) за змістом, характером і обсягом впливу (загальні, спеціальні, допоміжні).

До зовнішніх функцій належать ті, що відображають управлінський вплив на державне молодіжне житлове кредитування уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, наприклад, здійснення державної молодіжної житлової, демографічної політики тощо. Зміст внутрішніх функцій зумовлений засадами організаційної побудови системи уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, організацією державної служби.

Аналіз законодавства України у сфері державного молодіжного житлового кредитування дозволяє виділити такі загальні функції: прогнозування; планування; організації; контролю; обліку; розподілу; регулювання.

Створення будь-якого об'єкту матеріального світу, виконання певної послідовності дій починається попереднім задумом, відстеженням можливого розвитку подій. Функція *прогнозування* – це процес наукового передбачення майбутнього стану певних явищ і їх зміна під впливом управлінської діяльності. Значущість останньої функції полягає в тому, що вона дозволяє зазирнути у майбутнє і цим надає всьому регулюванню наукової обґрунтованості та перспективності. Результатом функції є прогноз, тобто пропозиція щодо здійснення конкретного виду діяльності, необхідного для успішного виконання інших функцій адміністративно-правового регулювання (планування, організації, регулювання, контролю тощо).

Отже, наступною функцією адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є *планування*, опосередковане спеціальними юридичними актами-планами, що виражають зміст адміністративно-правового регулювання, його специфічну роль як процесу. План утворюється із взаємопов'язаних елементів – завдань, що становитимуть його сутність. Крім цієї складової, у плані фіксується термін, протягом якого діє складений і затверджений план (так званий плановий період), характеристика очікуваних і потенційно здійснених результатів, обґрунтування сформульованих цілей, оцінка господарської та соціальної діяльності за звітний період, конкретні практичні завдання.

На нашу думку, документами, які передбачають планування та розвиток державного молодіжного житлового кредитування в Україні, є ряд нормативно-правових актів. Наявність в останніх завдань, строків, цілей та ін. дозволяє говорити про них як про планові. Це, наприклад, затверджена 29 липня 2002 р. Постановою Кабінету Міністрів України “Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки” [104], спрямована на створення додаткових умов для надання житла молоді, активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва для молодих сімей та одиноких молодих громадян.

Організація – частина управлінського процесу, причому це поняття не поглинається змістом понять «адміністративно-правове регулювання», «управління», «управлінська діяльність» чи «управлінський вплив». Організація також сприймається не лише як функція адміністративно-правового регулювання – будучи частиною змісту самого управлінського процесу, вона є функціональною ознакою будь-якої цілеспрямованої діяльності та може бути її результатом.

За допомогою функції *контролю* встановлюється ступінь відповідності процесу функціонування об'єкту адміністративно-правового регулювання прийнятим управлінським рішенням, виявляються результати

впливу суб'єкта на об'єкт, визначається якість виконання управлінських рішень. За допомогою контролю виокремлюються напрями корегування дії об'єкта адміністративно-правового регулювання, способи впливу на нього з метою забезпечення якісного виконання управлінських рішень. Неможливо не погодитись з тією точкою зору, що контроль має вторинний характер, пов'язаний із процесом вироблення та прийняття рішень. У той же час зауважується, що управлінська діяльність існує незалежно від контролю. Проте контроль є однією із функцій адміністративно-правового регулювання.

У сучасній системі адміністративно-правового регулювання функція контролю здійснюється неефективно з причини недостатнього врахування дії зворотного зв'язку. Про це свідчить надзвичайно висока кількість контролюючих, правоохоронних органів; органів, які здійснюють правозастосовну діяльність (Рахункова палата, казначейство, органи внутрішніх справ, Служба безпеки України, Контрольно-ревізійне управління, Антимонопольний комітет, Державна податкова адміністрація). Стан чинного законодавства через недостатнє врахування реалій сучасного життя не дозволяє їм ефективно здійснювати свої службові обов'язки. Наприклад, у переліку функціональних обов'язків підрозділів районних та обласних державних адміністрацій практично відсутня функція контролю за прийняттям та виконанням рішень. Як правило, цей обов'язок покладений на орган вищого рівня, або на орган із делегованими повноваженнями, наприклад, на Рахункову палату, казначейство, фінансовий відділ (управління) у районній державній адміністрації (обласній державній адміністрації), що не сприяє підвищенню якості виконання ними же розроблених рішень [52, с. 49–50].

Передумовою здійснення державними й громадськими органами контролюючих повноважень є функція *обліку*. Вона пов'язана зі збиранням, переданням, зберіганням і обробкою даних; реєстрацією та групуванням

відомостей про діяльність системи управління; наявністю та витратами ресурсів.

Через *розподільчу* функцію адміністративно-правового регулювання державного молодіжного кредитування здійснюється формування централізованих грошових фондів або їх використання на принципах цільового використання, строковості, забезпеченості, платності та повернення. Держава забезпечує наявність засобів для фінансування програм із молодіжного житлового іпотечного кредитування.

Основним об'єктом бюджетного розподілу і перерозподілу є чистий дохід, що створюється у суспільстві. Через розподільчу функцію бюджету відбувається зосередження грошових коштів у державі та їх подальше використання з метою забезпечення бюджетного фінансування програм із молодіжного житлового кредитування.

Наприклад, у п. 2 ст. 39. Закону України “Про Державний бюджет на 2007 рік” встановлено, що джерелами формування спеціального фонду Державного бюджету України на 2007 рік у частині кредитування є повернення кредитів, наданих із Державного бюджету України молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, і пеня; у п. 39 ст. 40 закону України “Про Державний бюджет на 2007 рік” встановлено, що у 2007 році кошти, отримані спеціальним фондом Державного бюджету України згідно з окремими пунктами статей 8, 20 та 39 цього закону спрямовуються відповідно на надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла (за рахунок джерел, визначених п. 2 ст. 39 цього закону); у п. 11 ст. 59 Закону України “Про Державний бюджет на 2007 рік”, встановлено, що джерелами формування спеціального фонду місцевих бюджетів у 2007 році є повернення кредитів, наданих із місцевих бюджетів

молодим сім'ям та садиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, і пеня; тощо [124].

У процесі практичної реалізації виконавчої влади суттєву роль відіграють методи адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

У теоретичній площині питання про адміністративно-правові методи доцільно розглядати у двох аспектах: 1) як теоретичне обґрунтування необхідності існування методів адміністративно-правового регулювання та їх важливості в управлінському середовищі; 2) як формування і нормативне забезпечення механізму реалізації.

Метод управлінських дій є способом досягнення і вирішення цілей, завдань, здійснення функцій адміністративно-правового регулювання (у широкому значенні – публічного регулювання) органами виконавчої влади. За допомогою методів адміністративно-правового регулювання безпосередньо реалізуються функції держави, вирішуються її завдання, забезпечуються правопорядок, права, свободи й законні інтереси громадян, юридичних осіб, різних організацій.

У спеціальній літературі має місце певна єдність у розумінні методів управлінських дій. До типових ознак (або характерних рис) методів адміністративно-правового регулювання можна віднести такі:

1) здійснення методів адміністративно-правового регулювання обумовлено формуванням виконавчої гілки державної влади й відповідних органів виконавчої влади;

2) мета використання методу адміністративно-правового регулювання або його практичне призначення полягає у забезпеченні адміністративно-правового регулювання, практичної управлінської діяльності органів виконавчої влади для вирішення поставлених завдань і здійснення функцій адміністративно-правового регулювання;

3) методи застосовуються у процесі публічно-управлінської діяльності;

4) існують особливі правовідносини між суб'єктом та об'єктом адміністративно-правового регулювання, що виражаються у відповідних повноваженнях державного органу і посадових осіб щодо застосування заходів як переконуючого, виховного, регулятивного характеру, так і владного, державного. Це забезпечується спеціальними силами й засобами; методи адміністративно-правового регулювання вказують на зв'язки й відносини між суб'єктом і об'єктом адміністративно-правового регулювання;

5) у правових актах встановлено управлінський вплив, тобто правове регулювання порядку використання методу адміністративно-правового регулювання; в управлінській практиці функціонують методи, не встановлені правовими нормами (наприклад, застосування у разі необхідності заходів переконання й виховання);

6) методи адміністративно-правового регулювання є засобом здійснення компетенції та повноважень, встановлених за суб'єктами адміністративно-правового регулювання;

7) метод адміністративно-правового регулювання вказує на характер повноважень, використовуваних суб'єктом адміністративно-правового регулювання щодо об'єкта; виражає юридично владні повноваження відповідного суб'єкта адміністративно-правового регулювання;

8) зміст управлінського впливу в кожному конкретному випадку залежить від специфіки об'єкта адміністративно-правового регулювання, щодо якого можуть застосовуватися управлінські методи;

9) як і будь-який управлінський вплив, методи адміністративно-правового регулювання забезпечують необхідний порядок у системі регулювання: вони мають організуючий характер і впорядковують процеси, що відбуваються в останній;

10) у процесі реалізації суб'єктами державно-владного управлінського впливу нормотворчих та індивідуально-розпорядчих повноважень у деяких випадках необхідно докласти зусиль для розробки й прийняття нормативного правового акта адміністративно-правового регулювання, що діє для необмеженого кола осіб, в інших випадках застосовується індивідуальний вплив на конкретний суб'єкт;

11) методам адміністративно-правового регулювання притаманний динамізм, тобто вони вносять в управлінську дійсність процесуальні начала, що сприяє реальному руху в системі управління, виконанню необхідних функцій і повноважень;

12) порядок застосування методів адміністративно-правового регулювання встановлюється законодавством;

13) методи адміністративно-правового регулювання застосовуються в організаційно-правовій формі;

14) метод адміністративно-правового регулювання має специфічний характер управлінського впливу на об'єкти; він може здійснювати прямий вплив (наприклад, застосування фізичної сили до правопорушника; заходів дисциплінарного стягнення до посадової особи) або опосередкований вплив (наприклад, реалізація на практиці передбачених законами правообмежень для державних службовців; застосування заходів заохочення; прийняття рішення про розміщення державного замовлення; укладання державного контракту; розробка державної програми, що стимулює розвиток конкретних галузей промисловості та виробництва);

15) індивідуальний (застосовуваний посадовцем особисто) або колегіальний вплив на об'єкт адміністративно-правового регулювання (застосовуваний внаслідок колегіального обговорення та здійснення), що міститься в методі адміністративно-правового регулювання;

16) існують часові межі застосування методу адміністративно-правового регулювання. Управлінський вплив може бути короточасним

(одночасним, миттєвим), коли необхідне кінцеве рішення управлінської справи, питання або спору за допомогою специфічного методу управління. Водночас застосування методу адміністративно-правового регулювання для досягнення певної мети або вирішення завдання може здійснюватися протягом тривалого часу – у даному випадку може застосовуватись один і той самий метод або сукупність методів управління [225, с. 230–232].

Вплив на об'єкти адміністративно-правового регулювання, що реалізується за допомогою методу адміністративно-правового регулювання, може бути різним за своїм характером, призначенням і змістом. Зважаючи на це, можна говорити й про різні змістовні характеристики самих методів адміністративно-правового регулювання.

По-перше, якщо управлінський вплив характеризується реалізацією юридично владних дій щодо керуючого об'єкта, то йдеться про методи адміністративно-правового регулювання, застосування яких призводить до важливих юридичних наслідків (адміністративно-правові методи: наприклад, управління об'єктами державної власності; застосування примусу до посадових та юридичних осіб; адміністративно-правове регулювання соціально-економічних відносин за допомогою таких інструментів, як централізоване регулювання, державний контроль, реєстрація, дозвіл, ліцензування).

По-друге, якщо методи адміністративно-правового регулювання спрямовані на організацію діяльності органів адміністративно-правового регулювання й управлінського персоналу, а також на забезпечення управлінських органів необхідними матеріалами й засобами, то вони можуть бути названі організаційними методами адміністративно-правового регулювання (наприклад, здійснення в органі виконавчої влади комплексних заходів, що забезпечують проведення атестації державних службовців).

По-третє, якщо у процесі реалізації методу управління головним чином здійснюється контроль за об'єктом адміністративно-правового

регулювання в будь-якій сфері, то такі методи називаються контрольними (наприклад, здійснення Рахунковою палатою України контрольної діяльності).

По-четверте, якщо методи адміністративно-правового регулювання зорієнтовані забезпечити здійснення різних процесуальних дій, то вони носять назву процесуальних методів управління (наприклад, порушення дисциплінарного провадження; організація нарад або прес-конференції в органі виконавчої влади).

Найважливішими серед зазначених методів є адміністративно-правові, реалізація яких супроводжується здійсненням державних юридичних владних повноважень органів адміністративно-правового регулювання та їх посадових осіб.

На сьогодні у системі адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування формуються та набувають необхідного юридичного змісту методи загального регулювання, або методи адміністративно-правового регулювання, які містять потужний та ефективний потенціал управлінського впливу на відносини у вказаній сфері. Ці та інші адміністративно-правові методи ставлять за мету захист публічних інтересів, посилення ролі держави у здійсненні заходів щодо підтримки правового порядку, прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, збереження дисципліни у сфері адміністративно-правового регулювання.

Методи містять сукупність прийомів, операцій, процедур здійснення управлінської діяльності, певний порядок взаємодії суб'єкта та об'єкта адміністративно-правового регулювання. Соціальна спрямованість адміністративно-правового регулювання зумовлює необхідність прийняття таких рішень, в яких поряд з вимогами управління були б ураховані потреби населення.

Універсальними методами адміністративно-правового регулювання визначено переконання та примус. Саме через них рекомендують визначати зміст і конкретний прояв інших методів, класифікація яких наведена нижче. Неможливо не погодитись із тим, що методи (переконання і примусу) реалізуються у правах та обов'язках, підкреслюють владність управління. Але з розвитком ринкових відносин набуває значення не тільки владна, але й організуюча, регулятивна діяльність органів адміністративно-правового регулювання.

За масштабом застосування існують загальні (загальносистемні) та спеціальні (локальні) методи.

Загальні методи використовують в усіх сферах адміністративно-правового регулювання, на всіх рівнях. Застосування спеціальних методів залежить від сфери адміністративно-правового регулювання (зокрема, методи впливу на кадровий потенціал: психологічні, методи опитування, інтерв'ювання).

За характером впливу суб'єкта на об'єкт адміністративно-правового регулювання виділяють методи прямого (безпосереднього) та непрямого (опосередкованого) впливу. До методів прямого впливу при здійсненні адміністративно-правового регулювання можливо віднести адміністративні. Визначення адміністративних методів як методів прямого впливу обґрунтовано нижче.

Держава впливає на соціально-економічні процеси через право. Зміст права визначається соціально-економічними умовами певного суспільного устрою. З іншого боку, право виступає як регулятор суспільних відносин. Держава здійснює правове регулювання у двох формах: правотворчій та правозастосовній.

Правотворча форма передбачає діяльність держави, спрямовану на вироблення, видання, вдосконалення нормативних актів. Результат правотворчої діяльності – закони та підзаконні акти. Основним законом

України, як і будь-якої демократичної держави, є Конституція. Правозастосовна діяльність держави формується із застосуванням норм права. Вона здійснюється шляхом організації виконання законів та підзаконних актів, охорони від правопорушень. Реалізацію норм права забезпечують органи виконавчої влади, посадові особи.

До методів опосередкованого впливу відносять економічні та соціально-психологічні методи.

Економічні методи адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування становлять способи, прийоми управлінської діяльності державних органів, пов'язані з використанням колективних та індивідуальних матеріальних стимулів при реалізації функцій адміністративно-правового регулювання, наприклад: ціноутворення, самофінансування, оподаткування, відсотки по кредитах, інвестування, пільги, субсидіювання тощо.

Серед соціально-психологічних методів адміністративно-правового регулювання особливе місце займають методи державної діяльності: політичного будівництва; впливу на молодіжну, сімейну політику; методи, що використовуються національною політикою.

Форма адміністративно-правового регулювання – це зовнішній прояв змісту адміністративно-правового регулювання, межі конкретних управлінських дій, здійснюваних безпосередньо державними органами та органами місцевого самоврядування. Форма адміністративно-правового регулювання – це певна частина управлінської діяльності органу, його структурних підрозділів та посадових осіб. Кожна форма управління містить у собі виконання конкретними суб'єктами певних дій, котрі специфічним чином розкривають зміст управлінської діяльності, самого управлінського діяння.

Форма адміністративно-правового регулювання, яка встановлюється нормативно-правовим актом, називається правовою. У деяких випадках

форми управління не встановлюються нормативно – отже, їх можна вважати організаційними.

Термін «форма» означає вид, будь-який зовнішній прояв певного змісту. Якщо функції адміністративно-правового регулювання розкривають основні напрями цілеспрямованого впливу суб'єктів адміністративно-правового регулювання на об'єкти адміністративно-правового регулювання, то форми адміністративно-правового регулювання – це шляхи здійснення такого цілеспрямованого впливу: вони вказують, як практично здійснюється управлінська діяльність.

Процес реалізації завдань та функцій знаходить свій юридичний прояв у відповідних формах. Форми управлінської діяльності визначаються характером відносин у сфері адміністративно-правового регулювання і формуються у процесі здійснення виконавчої та розпорядчої діяльності. Управлінська діяльність породжує різні юридичні наслідки: одні діяння спричиняють виникнення останніх, інші не призводять до цього.

Форми управлінської діяльності безпосередньо або опосередковано обумовлені тими юридичними приписами, за допомогою яких держава регулює діяльність виконавчої влади. Вони (форми) закріплені Конституцією України (ст. 117), законами, положеннями тощо. Органи виконавчої влади обирають ті форми, які є за даних конкретних умов найбільш виправданими й ефективними. Це означає, що в процесі управлінської діяльності відповідні органи виконавчої влади (посадові особи) на підставі чинного законодавства самостійно встановлюють обов'язкові правила поведінки (норми права) з питань, окреслених їх компетенцією.

Під час практичного виконання завдань, покладених на апарат адміністративно-правового регулювання, вони реалізують розпорядчі повноваження, змістом яких передбачено виконання вимог закону й організацію застосування правових норм, а в передбачених законом

випадках здійснюють адміністративну юрисдикцію. Ця діяльність органів адміністративно-правового регулювання пов'язана з виданням правових актів, що передбачають певні юридичні наслідки, тобто ведуть до виникнення, зміни або припинення адміністративних правовідносин між суб'єктом та об'єктом адміністративно-правового регулювання і є правовими формами.

Форми адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування можна класифікувати на правові та організаційні.

Пріоритетною формою адміністративно-правового регулювання є структурна форма, адже адміністративно-правове регулювання є цілеспрямованою діяльністю певних структур – суб'єктів та об'єктів адміністративно-правового регулювання. Сукупність суб'єктів адміністративно-правового регулювання є керуючою підсистемою, а сукупність об'єктів – керованою підсистемою. Кожному суб'єкту адміністративно-правового регулювання відповідає певне місце в організаційній структурі адміністративно-правового регулювання. Сама організаційна структура повинна бути побудована відповідно до змісту адміністративно-правового регулювання і діяти за принципами, виконуючи певні функції із використанням відповідних методів.

Структура відіграє величезну роль у адміністративно-правового регулювання: зв'язує компоненти, надає їм спільні ознаки, зумовлює виникнення нових якостей, не притаманних жодному з компонентів. Організаційну структуру адміністративно-правового регулювання утворюють управлінські відносини між людьми в процесі упорядкування суспільних відносин.

Характер і зміст адміністративно-правового регулювання повною мірою відображений через управлінські відносини. З одного боку, вся система адміністративно-правового регулювання складається з

управлінських відносин, у процесі функціонування яких у різних сферах суспільного життя забезпечується реалізація волі народу, його інтересів. Склад, внутрішня будова управлінських відносин є конкретним способом організації усієї системи управління. З іншого боку, комплексні відносини між громадянами та сферами суспільного життя, у межах яких здійснюється управлінська діяльність, структурно утворюють систему адміністративно-правового регулювання.

Структура системи адміністративно-правового регулювання може бути досліджена через взаємозв'язки між різними підсистемами (суб'єктом, об'єктом, механізмом регулювання). Взаємовідносини між підсистемами будуються за схемою: “суб'єкт – діяльність – об'єкт”. Тип структурних взаємозв'язків залежить від того, що саме в об'єкті управління буде обрано за основу взаємовідносин із суб'єктом. Якщо об'єктом регулювання є економічні, соціальні, політичні процеси, то зміст структурних відносин складається з використання суб'єктом регулювання найбільш раціональних форм та методів управлінської діяльності відповідно до досягнутого рівня економічного та соціального розвитку суспільства, які забезпечують найбільш ефективне регулювання. Якщо об'єктом управління є люди, конкретні особистості, то взаємозв'язок між суб'єктом та об'єктом забезпечується шляхом включення громадян в управлінський процес [52, с. 64–66].

Наступна форма адміністративно-правового регулювання – процесуальна. Регулювання – діяльність, яка складається із послідовно змінюючих одне одного у певному порядку дій. Регулювання протікає за певною процедурою, яка також може розглядатись як форма щодо змісту цієї діяльності. Тому існують процесуальні (процедурні, процедуральні) форми регулювання. Від того, наскільки чіткою є процедура і наскільки точно її дотримуються, в багатьох випадках залежить зміст рішень, прийнятих органами адміністративно-правового регулювання.

Необхідно зауважити, що адміністративно-правове регулювання та його процес – єдине ціле. Ігнорування цього факту (нема регулювання без процесу регулювання; процес поза регулювання – явище безпредметне) призводить до безпідставного теоретизування.

Під процесом адміністративно-правового регулювання слід розуміти сукупність послідовних дій суб'єкта управлінських відносин щодо практичної реалізації цілеспрямованого упорядкованого впливу на об'єкт регулювання, а також відповідний зворотний зв'язок між об'єктом та суб'єктом.

Процес регулювання є формою реалізації керуючого впливу, який має прямий та зворотний характер. Процес адміністративно-правового регулювання побудований у вигляді певних послідовних стадій і має циклічний характер. Циклічність означає певну послідовність та зміну стадій. Тому доцільним є розгляд понять «стадія», «цикл».

Можна виділити такі стадії процесу адміністративно-правового регулювання:

- а) підготовка до прийняття управлінського рішення;
- б) прийняття управлінського рішення;
- в) виконання управлінського рішення;
- г) контроль за виконанням управлінського рішення;
- д) корегування у випадку незадовільного виконання управлінського рішення [52, с. 68].

Таким чином, ми дійшли висновку, що недотримання принципів, форм та методів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування призводить до ускладнень функціонування досліджуваної сфери.

2.2. Адміністративно-правовий статус суб'єктів регулювання державного молодіжного житлового кредитування

В Україні державна влада реалізується через певні державні інституції, сформовані у порядку, встановленому чинним законодавством. Вони мають певні ознаки:

- є складовою і водночас організаційно-відокремленою та самостійною частиною державного механізму;
- мають державно-владні повноваження, визначені відповідним нормативним актом про цей орган;
- застосовують організаційно-правові форми та методи діяльності, притаманні певному виду органу;
- здійснюють завдання та функції у встановленому державою порядку відповідно до державної політики.

Система органів державної влади складається з вищих, центральних та місцевих органів, їх структурних ланок та підрозділів. Так, у складі державних адміністрацій знаходяться економічні, фінансові, кадрові, інформаційні служби.

Правове регулювання діяльності органів державної влади здійснюється Конституцією, законами України, іншими нормативними актами.

Діяльність органів державної влади повинна бути насамперед легітимною. Вкажемо умови легітимності:

1. Народ як носій суверенітету і єдине джерело державної влади здійснює владу безпосередньо і через органи державної влади та органи місцевого самоврядування (ст. 5 Конституції України). Народу надається право визначати і змінювати конституційний лад, яке не може бути узурповане державою, її органами або посадовими особами.

2. Розосередження владних повноважень у певній ланці або інституті через дію принципу єдності та розподілу державної влади.

3. Спрямованість діяльності органів державної влади на забезпечення та гарантію прав і свобод людини.

4. Правова організація державної влади, забезпечення верховенства та прямої дії конституційного закону.

5. Відповідальність органів державної влади (як взаємна, так і перед суспільством, кожним громадянином).

6. Забезпечення відповідності законодавства країни загальновизнаним нормам та принципам міжнародного права.

7. Органи судової влади гарантують правову державність [52, с. 86–87].

Згідно з Конституцією України залежно від завдань, які виконує кожний з органів адміністративно-правового регулювання, останні можна класифікувати, згрупувавши їх у три рівні (вищий, центральний та місцевий). У Таблиці 2.1 наведено перелік органів, відповідних кожному з рівнів.

Здійснений нами аналіз організаційних зв'язків і повноважень державних органів дає змогу визначити органи, що здійснюють загальне керівництво у сфері державного молодіжного житлового кредитування: Верховну Раду України, Президента України, Кабінет Міністрів України, спеціальні галузеві органи управління – міністерства, відомства.

Верховна Рада України є єдиним представницьким органом державної влади, який здійснює законодавчу владу, що свідчить про те, що жоден інший орган державної влади не вповноважений приймати закони.

Парламентський контроль здійснюється Верховною Радою України у межах, визначених Конституцією України (п. 33 ст. 85). Основним Законом збережено депутатський запит як класичний інструмент контролю. Згідно зі

ст. 86 Конституції України народний депутат України має право на сесії Верховної Ради України звернутися із запитом до органів Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, керівників інших органів державної влади та органів місцевого самоврядування, керівників підприємств, установ, організацій, розташованих на території України, незалежно від підпорядкованості та форми власності. Відповідні керівники обов'язково повинні повідомляти народному депутатові про результати розгляду запитів.

Таблиця 2.1

Умовний перелік органів державної влади

Рівень органів	Перелік органів	Тип влади
Вищий	Верховна Рада України Президент України Кабінет Міністрів України Конституційний Суд України Верховний Суд України	Законодавча Голова держави Виконавча Судова Судова
Центральний	Міністерства, відомства, державні комітети	Виконавча
Місцевий	Обласні, районні (в тому числі в районах Автономної Республіки Крим) державні адміністрації Міські та районні в місті державні адміністрації (м. Київ, м.Севастополь)	Виконавча Виконавча

Депутатські запити стосуються здебільшого контролю за прийняттям і здійсненням Державного бюджету України, за діяльністю Кабінету Міністрів України, за дотриманням конституційних прав і свобод громадян.

Так, якщо в 1990–1994 роках відбулося лише одне парламентське слухання і взагалі не проводилися дні уряду у Верховній Раді України, то останнім часом проведено ряд парламентських слухань, що стосуються демографічної ситуації, стану забезпечення молодих громадян житлом, у тому числі військовослужбовців:

- “Про стан забезпечення житлом та іншими гарантіями соціального захисту військовослужбовців, осіб начальницького і рядового складу органів внутрішніх справ та деяких інших осіб” (8 лютого 2006 року);

- “Про становище молоді в Україні (щодо підтримки молоді сім’ї, посилення соціального захисту дітей та молоді у 2001–2006 роках)” (20 грудня 2006 року);

- “Стан і перспективи розвитку молодіжного житлового будівництва в Україні” (15 березня 2006 року);

- “Сільська молодь: стан, проблеми та шляхи їх вирішення” (23 листопада 2005 року). Учасники парламентських слухань відзначили, що незважаючи на певні зусилля органів державної влади, органів місцевого самоврядування, громадських організацій, соціальне становище сільської молоді залишається складним. З метою подальшого збільшення сільського населення було рекомендовано Кабінету Міністрів України розробити систему пільгового кредитування сільської молоді на будівництво житла;

- “Забезпечення прав дітей в Україні. Охорона материнства та дитинства” (7 червня 2005 року). Учасники парламентських слухань рекомендували Кабінету Міністрів України забезпечити формування національного механізму підтримки сімей з дітьми, зокрема вдосконалення системи кредитування будівництва житла та поширення іпотечного та пільгового кредитування для молоді, молодих, багатодітних та малозабезпечених сімей для забезпечення процесу усиновлення дітей, позбавлених батьківського піклування, громадянами України, поширити цей

механізм на прийомні сім'ї та дитячі будинки сімейного типу, у першу чергу у сфері надання таким сім'ям кредитів на придбання житла;

– “Про проблему бездомних громадян та безпритульних дітей і шляхи її подолання” (22 грудня 2003 року). Було рекомендовано Кабінету Міністрів України розробити нормативно-правові акти про порядок житлово-побутового забезпечення молоді із числа дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, які не мали або втратили право на житло, шляхом створення фонду соціального житла;

– “Демографічна криза в Україні. Її причини і наслідки” (21 травня 2003 року). Учасники парламентських слухань рекомендували Кабінету Міністрів України запровадити пільгове оподаткування та довгострокове кредитування сімей з дітьми залежно від кількості дітей; забезпечити збільшення видатків на пільгове кредитування будівництва житла.

Отже, доцільним постає питання надання відповідних повноважень Верховної Ради України, які стосуються адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування. Такими повноваженнями, згідно з чинним законодавством, є:

- прийняття законів;
- затвердження Державного бюджету України та контроль за його виконанням;
- визначення принципів внутрішньої та зовнішньої політики;
- затвердження загальнодержавних програм соціально-економічного розвитку;
- встановлення правових основ організації діяльності органів виконавчої влади у досліджуваних сфері;
- установа системи оподаткування, принципів створення та функціонування фінансового-кредитної системи в Україні;

- встановлення правових основ та гарантій підприємництва, правил конкуренції та норм антимонопольного регулювання;
- визначення правового режиму власності;
- визначення основ місцевого самоврядування.

Рахункова палата як незалежний орган фінансового контролю в державі, від імені Верховної Ради України здійснює свою діяльність на засадах законності, плановості, об'єктивності та гласності. Проведення всіх контрольних, контрольно-аналітичних та експертних заходів здійснюється на підставі річного та поточного планів роботи Рахункової палати, складених з урахуванням наявних актуальних проблем бюджетного процесу, фінансових проблем в економіці, соціальній сфері, культурі тощо за обґрунтованими пропозиціями головних контролерів, заступників Голови та Голови Рахункової палати (передбачено всі види і напрями діяльності Рахункової палати, визначені ст. 23 Закону України “Про Рахункову палату”, та доручень Верховної Ради України, її комітетів).

У процесі виконання завдань, функцій та повноважень, покладених на Рахункову палату чинним законодавством, вона взаємодіє з державними органами, установами та суб'єктами контролю.

Одним із основних напрямів діяльності Рахункової палати є контроль за використанням бюджетних коштів на вирішення соціальних питань. Зокрема, особливу увагу приділено контролю за використанням бюджетних коштів на надання пільгових довгострокових кредитів та часткову компенсацію відсоткової ставки комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла.

Президент України – найвища посадова особа в системі державних органів. Глава держави відіграє активну роль у законотворчому процесі: від законодавчої ініціативи, накладання вето на схвалені Верховною Радою України закони, що не відповідають Конституції України або визначеній

програмі діяльності держави, і до нормативного врегулювання економічних питань, які не знайшли свого законодавчого закріплення.

У Перехідних положеннях (розділ XV) Конституції України наведено право Президента України протягом трьох років після набуття чинності Конституцією України видавати укази з економічних питань, не врегульованих законом. Включення такого положення до Конституції України зумовлено обставинами перехідного періоду і необхідністю оперативного вирішення економічних проблем. Як показує досвід роботи системи органів державної влади та місцевого самоврядування щодо здійснення державно-управлінських повноважень в економіці, надання Президенту України такого права певною мірою стимулювало економічний розвиток. Голова держави видав ряд Указів та Розпоряджень, зазначених вище, які позитивно вплинули на вдосконалення адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

Кабінет Міністрів України є вищим органом виконавчої влади: здійснює виконавчу владу безпосередньо та через міністерства, інші центральні органи виконавчої влади, Раду міністрів Автономної Республіки Крим та місцеві державні адміністрації; спрямовує, координує та контролює діяльність цих органів. Кабінет Міністрів України відповідальний перед Президентом України і Верховною Радою України, підконтрольний і підзвітний Верховній Раді України у межах, передбачених Конституцією України.

Система органів виконавчої влади відповідно до Конституції України має триланкову структуру – вищі, центральні, місцеві органи. Першу ланку складає Кабінет Міністрів України. Згідно з нормами чинного законодавства до центральної ланки належать: міністерства, державні комітети та інші центральні органи виконавчої влади, статус яких прирівнюється до Державного комітету України; центральні органи виконавчої влади зі спеціальним статусом; урядові органи виконавчої влади, діяльність яких

спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через відповідних міністрів. На місцевому (територіальному) рівні діють органи виконавчої влади загальної компетенції (обласні, районні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації), органи спеціальної (галузевої та функціональної) компетенції, безпосередньо підпорядковані центральним органам виконавчої влади (діє управлінська вертикаль), а також ті, що перебувають водночас у підпорядкуванні центральному і місцевому органам виконавчої влади.

Основні завдання Уряду закріплені в ст. 116 Основного Закону [122] та ст. 2 Закону України “Про Кабінет Міністрів України” від 21 грудня 2006 року [126].

До основних завдань Кабінету Міністрів України у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування належать:

- виконання Конституції і законів України, актів Президента України щодо формування і проведення зовнішньої і внутрішньої політики держави у вказаній сфері;

- розробка та здійснення загальнодержавних програм щодо забезпечення молоді житлом;

- розробка проекту закону про Державний бюджет України, забезпечення виконання затвердженого Верховною Радою України Державного бюджету, надання Верховній Раді звіту про його виконання.

Кабінет Міністрів України спрямовує, координує і контролює діяльність міністерств, державних комітетів та інших центральних органів виконавчої влади, які йому безпосередньо підпорядковані. Кабінет Міністрів України затверджує положення про центральні органи виконавчої влади, чисельність працівників апарату і розмір асигнувань на утримання зазначених органів із державного бюджету у межах виділених на це коштів, здійснює добір керівних кадрів, їх підготовку та перепідготовку, призначає

та звільняє з посади заступників керівників, затверджує та припиняє повноваження членів колегії міністерств, державних комітетів, заслуховує звіти керівників центральних органів виконавчої влади.

У Програмі діяльності уряду України “Назустріч людям” підкреслено, що стратегічною метою діяльності є досягнення нової якості життя громадян, запровадження соціальних, економічних і демократичних європейських стандартів життєдіяльності людини; соціально-економічними орієнтирами визначено щорічне зростання реальної заробітної плати, пенсій та інших соціальних виплат, забезпечення громадян якісними медичними, освітніми та культурними послугами, визначено основні завдання, такі як:

- подолання бідності (створення економіко-правових умов для збільшення доходів, підвищення економічної активності населення та зменшення його розшарування за рівнем доходів, забезпечення гідного рівня існування громадянам, які протягом трудового життя сплачували пенсійні внески, не приховуючи своїх трудових доходів);
- створення безпечних і комфортних умов життя громадян (надання кожному громадянину гарантованого переліку безоплатних медичних послуг);
- боротьба зі злочинністю та корупцією;
- підтримка молодих, соціально незахищених і багатодітних сімей;
- поступове забезпечення соціальним житлом тих, хто цього потребує;
- створення нових робочих місць та надання кожній людині можливостей для самореалізації [127].

Кабінет Міністрів України – орган виконавчої влади, якому безпосередньо підпорядкована державна спеціалізована фінансова установа, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Персональний склад спостережної ради Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву затверджується Кабінетом Міністрів України.

Уряд, як орган адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, розробив та затвердив Положення “Про Державну програму забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки” Постановою від 29 липня 2002 р., Положення “Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”, затверджене Постановою від 26 жовтня 2000 р., Положення “Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла”, затверджене Постановою від 29 травня 2001 р., Положення “Про порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла”, затверджене Постановою від 4 червня 2003 р., та ін.

Міністерство України у справах сім’ї, молоді та спорту (Мінсім’ямолодьспорт України) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

Мінсім’ямолодьспорт України є головним (провідним) органом у системі центральних органів виконавчої влади щодо забезпечення реалізації державної політики з питань сім’ї, дітей, молоді, фізичної культури та спорту [128].

У межах своїх повноважень Мінсім’ямолодьспорт України організовує виконання актів законодавства і здійснює контроль за їх реалізацією; узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції; розробляє пропозиції щодо удосконалення законодавства і в установленому порядку вносить їх на розгляд Президентові України та Кабінету Міністрів України.

Основними завданнями Мінсім’ямолодьспорту України у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є:

- участь у формуванні та забезпеченні реалізації державної політики з питань сім'ї, дітей, молоді, демографічних процесів;
- координація заходів, здійснюваних центральними та місцевими органами виконавчої влади з питань, що належать до його компетенції;
- розробка проектів прогностичних і програмних документів у межах компетенції.

Мінсім'ямолодьспорт України діє відповідно до завдань, а саме:

- бере участь у формуванні та реалізації державної політики з проблем сім'ї, дітей, молоді, визначає пріоритети та стратегічні напрями роботи в цих сферах;
- бере участь у розробці проектів Державної програми економічного і соціального розвитку України, Програми діяльності Кабінету Міністрів України та законів про Державний бюджет України;
- сприяє діяльності молодіжних, дитячих та інших громадських організацій, залучає їх до виконання державних програм і заходів щодо сім'ї, дітей, молоді, надає державну підтримку таким організаціям в установленому порядку;
- сприяє створенню правових, економічних, соціальних умов для функціонування і зміцнення сім'ї;
- здійснює у межах своїх повноважень розробку й реалізацію заходів, спрямованих на розв'язання житлово-побутових та інших соціальних проблем молоді, молодих сімей, сприяє забезпеченню молоді з числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальним житлом, співпрацюючи у цій площині з Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву [128].

Міністерство фінансів України (Мінфін) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України.

Мінфін є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади із забезпечення реалізації єдиної державної фінансової, бюджетної, податкової політики, політики у сфері державного внутрішнього фінансового контролю.

Мінфін у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, а також указами Президента України і постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України, актами Кабінету Міністрів України та Положенням “Про Міністерство фінансів України”, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2006 р.

Основними завданнями Мінфіну у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є:

- забезпечення реалізації єдиної державної фінансової, бюджетної політики, політики у сфері державного внутрішнього фінансового контролю та здійснення контролю за її проведенням Державною податковою адміністрацією, ГоловКРУ, Державним казначейством;

- забезпечення концентрації фінансових ресурсів на пріоритетних напрямках соціально-економічного розвитку України;

- реалізація заходів щодо підвищення ефективності управління державними фінансами;

- проведення спільно з іншими органами виконавчої влади аналізу фінансово-економічного становища держави, окреслення перспектив її подальшого розвитку;

- підготовка проекту основних напрямів бюджетної політики на наступний бюджетний період;

- розробка в установленому порядку проекту Закону про Державний бюджет України на відповідний рік; прогнозних показників зведеного бюджету України; організація роботи, пов’язаної зі складанням та

виконанням Державного бюджету України; координація діяльності учасників бюджетного процесу;

- удосконалення міжбюджетних відносин;
- здійснення у межах наданих повноважень контролю за дотриманням бюджетного законодавства;
- розробка стратегії фінансування державного бюджету;
- забезпечення здійснення державних запозичень, надання державних гарантій, погашення та обслуговування державного боргу;
- удосконалення методів фінансового і бюджетного планування;
- інформування громадськості про економічні цілі держави [129].

Міністерство фінансів щороку під час формування показників проектів Державного бюджету і Державної програми економічного та соціального розвитку України враховує за поданням Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву потребу в асигнуваннях на виконання Положення “Про Державну програму забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки” від 29 липня 2002 року, виходячи з її пріоритетів та реальних можливостей бюджету.

Головне контрольно-ревізійне управління України (ГоловКРУ України) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра фінансів України.

ГоловКРУ України вносить у встановленому порядку пропозиції щодо формування державної політики у сфері державного фінансового контролю та забезпечує її реалізацію.

У своїй діяльності управління керується Конституцією та законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, спеціальним директивним наказом Міністра фінансів України та Положенням про Головне контрольно-ревізійне управління України.

Основними завданнями ГоловКРУ України у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є:

- підготовка пропозицій щодо формування державної політики у сфері державного фінансового контролю;

- забезпечення в установленому порядку реалізації державної політики у сфері державного фінансового контролю за використанням відповідно до законодавства міністерствами, іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, іншими бюджетними установами, а також підприємствами і організаціями незалежно від форми власності, організаційно-правових форм, відомчої належності та підпорядкованості, які отримують кошти з бюджетів та державних цільових фондів, коштів і матеріальних цінностей, їх збереженням, веденням і достовірністю бухгалтерського обліку та фінансової звітності;

- розробка пропозицій щодо усунення виявлених недоліків і порушень та попередження їх у подальшому [130].

Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” – це суб’єкт адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, підпорядкований Кабінету Міністрів України і утворений з метою сприяння проведенню державної житлової політики. У своїй діяльності Фонд керується Конституцією України і законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, а також Положенням “Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р.

Фонд провадить свою діяльність на засадах гласності, взаємодіє з центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого

самоврядування, юридичними особами, банками, кредитними спілками, профспілковими та громадськими організаціями, фізичними особами.

Фонд є правонаступником Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, створеного згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 р. “Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 р. № 1165” [131], який, в свою чергу, став правонаступником Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву Асоціації молодіжних житлових комплексів України.

Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву Асоціації молодіжних житлових комплексів України утворився у 1992 році відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України “Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва” від 4 липня 1992 р. [132] і мав на меті фінансування молодіжних житлових комплексів.

Фонд покликаний вирішити такі основні завдання:

- сприяння проведенню державної житлової політики;
- виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 29 липня 2002 р., інших програм забезпечення житлом населення України в межах наданих повноважень;
- розробка нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв’язання житлових проблем молоді та інших верств населення шляхом застосування механізму надання довготермінових державних кредитів і кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- залучення коштів для кредитування громадян з метою фінансування будівництва (реконструкції) і придбання житлових будинків, об’єктів соціального, науково-технічного, виробничого, торговельного, культурно-побутового і спортивно-оздоровчого призначення;

- акумулювання коштів, що надходять від юридичних і фізичних осіб, для подальшого використання на визначені законодавством цілі;
- залучення іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, з метою подальшого кредитування сімей та одиноких громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством;
- кредитування, в тому числі пільгове, та фінансування витрат на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для молоді та інших верств населення;
- участь у розробці та реалізації міжнародних інвестиційних проектів, державних, регіональних і місцевих програм поліпшення житлових і соціально-економічних умов сімей та одиноких громадян України;
- компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків, наданих молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [133].

Відповідно до завдань, Фонд виконує такі функції:

- 1) подає в установленому законодавством порядку пропозиції (з відповідними розрахунками і обґрунтуванням) щодо виділення асигнувань на пільгове довготермінове кредитування сімей та одиноких громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла, а також щодо надання їм часткової компенсації, субсидій та залучення позабюджетних коштів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- 2) організовує роботу з надання кредитів, часткової компенсації і субсидій сім'ям, одиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- 3) готує пропозиції щодо обсягу коштів, необхідних для надання кредиту, часткової компенсації позичальникам із державного та місцевих бюджетів, і коштів на їх обслуговування;

4) установлює порядок використання коштів Фонду та порядок виконання державних і регіональних програм житлового будівництва, складає розрахунки потреб у коштах для будівництва об'єктів, утримання органів управління Фонду;

5) веде облік та здійснює контроль за використанням і поверненням виділених йому коштів. Готує аналітичні матеріали про виконання робіт щодо будівництва (реконструкції) житла та звіти про використання державних кредитних ресурсів і подає їх в установленому порядку Мінфіну;

6) є замовником будівництва (реконструкції) житла для позичальників або делегує ці повноваження організаціям МЖК, членам Всеукраїнської асоціації “Укрмолодьжитло” та іншим юридичним особам;

7) на договірних засадах надає банкам та іншим організаціям послуги, пов'язані з обслуговуванням кредитів та частковою компенсацією;

8) організовує страхування ризиків на період будівництва (реконструкції) житла та на період повернення кредиту;

9) розробляє та реалізує в установленому законодавством порядку механізм залучення коштів на будівництво (реконструкцію), придбання та експлуатацію житла;

10) розробляє та застосовує механізм кредитування молодих сімей та інших категорій населення з використанням вторинного ринку житла;

11) розробляє проекти і програми залучення та отримання іноземних інвестицій, в тому числі кредитів, для подальшого надання довготермінових кредитів (до 30 років) на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;

12) забезпечує умови для якісного кредитування позичальників через залучення спеціалістів, проведення належної кадрової підготовки, поліпшення матеріально-технічного забезпечення працівників Фонду;

13) створює єдину інформаційно-аналітичну систему для оперативного обміну інформацією з регіональними управліннями Фонду з метою збільшення ефективності виконання відповідних завдань;

14) співпрацює із Всеукраїнською асоціацією “Укрмолодьжитло”, іншими будівельними організаціями, використовуючи їх виробничі підприємства і досвід будівництва (реконструкції) житла;

15) готує пропозиції та обґрунтування доцільності залучення різних джерел фінансування будівництва житла;

16) співпрацює із суб’єктами господарської діяльності, які реалізують інвестиційні програми з використанням іноземних кредитів;

17) сприяє створенню товариств співвласників і забудовників житла та співпрацює з ними у питаннях розробки та реалізації їхніх програм будівництва (реконструкції) та експлуатації житла;

18) здійснює контроль за цільовим та ефективним використанням кредитних ресурсів та своєчасним поверненням їх;

19) використовує земельні ділянки, передані Фонду органами місцевого самоврядування, для будівництва житла за рахунок коштів фізичних і юридичних осіб у порядку та на умовах, визначених законодавством;

20) здійснює довірче управління фінансовими активами у порядку, визначеному законодавством [133].

Фонд має право:

1) одержувати і використовувати кошти державного та місцевих бюджетів, а також інших джерел, виділені Фонду за цільовим призначенням, для надання довготермінових (до 30 років) кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла сім’ям і саодиноким громадянам України; для часткової компенсації, для обслуговування кредитів;

2) влаштовувати конкурси, тендери серед підрядних і проектних організацій, спрямовані на зниження вартості житла, підвищення якості будівництва та комфортності проживання;

3) організовувати в установленому порядку роботи щодо проведення експертизи ціноутворення з метою визначення доцільності укладання договорів на будівництво (реконструкцію) житла для позичальників Фонду;

4) формувати фінансові резерви у розмірі п'ятнадцяти відсотків кредитних ресурсів, що надійшли у розпорядження Фонду та його регіональних управлінь, з метою забезпечення ритмічності фінансування будівництва (реконструкції) житла у випадку несвоєчасного перерахування коштів із державного та місцевих бюджетів;

5) створювати регіональні управління та госпрозрахункові підрозділи Фонду, необхідні для виконання покладених на нього завдань;

6) укладати угоди з вітчизняними та іноземними юридичними і фізичними особами для виконання покладених на Фонд завдань;

7) організовувати у разі потреби консультаційні центри;

8) проводити лотереї (зокрема житлові) та конкурси з метою залучення коштів юридичних і фізичних осіб відповідно до законодавства;

9) надавати послуги, спрямовані на забезпечення повернення кредитів, надання часткової компенсації; консультаційні, інформаційні та представницькі послуги відповідно до поставлених завдань; проводити рекламно-видавничу діяльність;

10) спрямовувати дохід, отриманий Фондом від будівництва житла для фізичних та юридичних осіб, на кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла та обслуговування кредитів у порядку, встановленому спостережною радою Фонду;

11) виступати замовником будівництва (реконструкції) житла для позичальників або делегувати ці повноваження організаціям молодіжних житлових комплексів та іншим юридичним особам [133].

Кошти Фонду формуються за рахунок:

- бюджетних коштів, спрямованих на підтримку житлового будівництва шляхом надання довготермінових кредитів;
- коштів, що надходять від погашення кредиту і сплати відсотків за користування ним;
- коштів під іпотечне кредитування;
- власних коштів фізичних і юридичних осіб, коштів забудовників, громадських організацій, кредитних спілок, банків, позабюджетних коштів;
- благодійних внесків юридичних і фізичних осіб;
- коштів від проведення аукціонів, конкурсів, лотерей, тендерів, виставок;
- інвестицій (в тому числі кредитів) іноземних та вітчизняних юридичних і фізичних осіб;
- коштів, спрямованих на обслуговування кредитів;
- централізованих відрахувань регіональних управлінь Фонду;
- субсидій, передбачених у бюджетах різних рівнів;
- бюджетних коштів, спрямованих на часткову компенсацію;
- небюджетних коштів, отриманих за надані послуги;
- інших надходжень, не заборонених законодавством [133].

Кошти Фонду спрямовуються на реалізацію довготермінових програм кредитування сімей та одиноких громадян, на будівництво і придбання житла, надання часткової компенсації, поточні та капітальні видатки Фонду, його регіональних управлінь і консультаційних центрів згідно із законодавством, а також на розробку та підтримку поточних і перспективних програм діяльності Фонду [133].

За підсумками 2006 року, Фонд та його регіональні управління за рахунок коштів загального фонду державного бюджету профінансовано в обсязі 175,2 млн грн, що складає 98,3 % річних призначень, передбачених Фонду Законом України “Про Державний бюджет на 2007 рік”. Для порівняння: у 2005 році Фонд за рахунок коштів загального фонду державного бюджету був профінансований у обсязі 130 млн грн. У 2006 році на кредитування будівництва і придбання житла для молоді було направлено 20,8 млн грн за рахунок коштів від повернення раніше наданих кредитів. Для порівняння: у 2005 році коштів від повернення раніше наданих кредитів було 11,7 млн грн. У той же час завдяки активній роботі Фонду у 2006 році суттєво збільшилось фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом з місцевих бюджетів всіх рівнів. За рахунок коштів місцевих бюджетів видано кредитів на загальну суму 34,2 млн грн, що складає 81,4 % від обсягів, запланованих на 2006 рік. Для порівняння: у 2005 році Фондом було залучено 20,8 млн грн за рахунок коштів місцевих бюджетів. За обсягами залучення кредитних ресурсів місцевих бюджетів лідирують такі регіональні управління, як Донецьке, Луганське, Львівське, Харківське, Сумське, Черкаське та регіональне управління в АР Крим [134].

Отже, структура виданих довготермінових пільгових кредитів Фонду у 2006 році мала такий вигляд: 67,2 % за рахунок коштів Державного бюджету і 32,8 % за рахунок ресурсів місцевих бюджетів. Це деталізовано у розрізі регіональних управлінь Фонду.

У цілому за роки діяльності Фонду (станом на 01.01.2007 року) ним надано 8 429 пільгових довготермінових кредитів, в тому числі 6 566 кредитів за рахунок коштів державного бюджету і 1 863 кредити за рахунок коштів місцевих бюджетів. Крім того, у вказаний період за рахунок коштів Державного та місцевих бюджетів через механізм пільгового кредитування вже збудовано близько 5 378 квартир, з яких 936 квартир введено в експлуатацію в 2006 році [134].

У додатках Г та Д наведена інформація з офіційного веб-сайту Фонду <http://www.molod-kredit.gov.ua> щодо виділення та використання кредитних ресурсів для кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво житла станом на 01.01.2007 р.

Кабінетом Міністрів України було розроблено та затверджено Постановою від 29 травня 2001 р. “Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла”.

Зазначимо, що з 1998 по 2006 роки Фондом надано 8 429 пільгових довготермінових кредитів на будівництво та придбання житла з державного та місцевих бюджетів різних рівнів загальною сумою понад 710 млн грн [134].

Право на отримання кредиту мають сім’ї та одинокі молоді громадяни, які (згідно із законодавством) визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме:

- сім’я, в якій вік чоловіка та дружин сягає до 35 років включно;
- неповна сім’я, де мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину);
- одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

Молоді вчені (подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим ученим, та неповні сім’ї, в яких мати або батько є молодим ученим, що потребують поліпшення житлових умов) мають право на отримання кредиту до досягнення віку 35 років включно, якщо вони є громадянами України, працюють на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, зазначених у переліку посад наукових (науково-педагогічних) працівників підприємств, установ, організацій, вищих навчальних закладів III – IV рівнів акредитації, перебування на яких дає право на призначення пенсії та виплату грошової допомоги у разі виходу на пенсію відповідно до статті 24 Закону України “Про наукову і науково-технічну діяльність”; молодих

науковців, що навчаються за денною формою в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі [119].

Кредитування будівництва (реконструкції) і придбання житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян, передбачене цим Положенням, є прямим, адресним (цільовим), і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів.

Умови надання кредиту не поширюються на громадян, які згідно із законодавством отримують на пільгових умовах інші кредити за рахунок бюджетних коштів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Кредит надається молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам лише одноразово. Право на отримання кредиту вважається використаним із моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого (реконструйованого) або придбаного за кошти кредиту житла.

У ст. 17 “Порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла”, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р., закріплено умови, за якими надається кредит:

- 1) перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або наявності у кандидата, що потребує поліпшення житлових умов, відповідних документів на право будівництва (реконструкції) індивідуального житла;

- 2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності;

- 3) внесення кандидатом на свій особистий рахунок, що відкривається регіональним управлінням Фонду в банку-агенті, першого внеску розміром не менше шести відсотків від вартості будівництва (реконструкції) житла.

Зазначену суму кандидат вносить двома частинами:

– на момент укладення кредитного договору – не менше половини цієї суми, а також кошти на страхування в період будівництва (реконструкції) житла (виходячи із загальної суми внесків позичальника);

– під час остаточних розрахунків протягом десяти днів після отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорта з урахування фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла – решту коштів [119].

Для отримання кредиту кандидат подає консультаційному центру такі документи:

- заяву про надання кредиту;
- довідку про перебування на квартирному обліку або документи, що підтверджують необхідність поліпшення житлових умов для кандидатів, які постійно проживають у селі;
- довідку про склад сім'ї;
- копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;
- копію свідоцтва про народження дитини (дітей);
- документи, необхідні для визначення платоспроможності кандидата (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби – договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи);
- звіт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу;
- документи, що підтверджують право на перевагу в отриманні кредиту перед іншими кандидатами;
- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера [119].

Кандидат для отримання кредиту на будівництво (реконструкцію) індивідуального будинку, крім зазначених документів, подає будівельний паспорт, виданий місцевими органами архітектури, проектно-кошторисну документацію, затверджену в установленому порядку.

Порядок визначення регіональними управліннями, іпотечними центрами Фонду переваги в наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла визначений “Інструкцією про порядок визначення переваги в наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла”, затвердженою наказом Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 26.10.2005 р. [135].

Ця Інструкція не застосовується у випадку надання кредиту за рахунок коштів підприємств, установ, організацій та фізичних осіб, а також за рахунок коштів місцевих бюджетів, якщо інше не визначено рішенням відповідного органу місцевого самоврядування.

За умови платоспроможності кандидата перевага в наданні кредиту визначається регіональними управліннями, іпотечними центрами Фонду шляхом присвоєння кандидату рейтингу в порядку, встановленому цією Інструкцією.

Платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щоквартального платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків залишок потрійного середньомісячного доходу сім'ї кандидата не може бути меншим, ніж потрійний сукупний прожитковий мінімум (згідно із Законом України про затвердження прожиткового мінімуму на відповідний рік на кожного члена сім'ї кандидата), і розраховується за формулою:

$$П = (Сд \times 3) - (Щп + В3\%*) \geq P_{min} \times 3;$$

де:

П – платоспроможність;

Сд – сукупний дохід сім'ї на місяць (грн);

Щп – розмір щоквартального платежу (грн);

$V3\%$ – відсотки за користування кредитом, перший квартал погашення;

$P_{\min}$ – сукупний прожитковий мінімум на кожного члена сім'ї кандидата.

* показник застосовується у разі відсутності дітей.

Розмір щоквартального платежу позичальника в рахунок погашення кредиту, наданого на будівництво (реконструкцію) житла, визначається регіональним управлінням, іпотечним центром Фонду шляхом ділення суми кредиту на кількість кварталів терміну [135].

Розмір щоквартального платежу позичальника в рахунок погашення кредиту, наданого на придбання житла, встановлюється відповідно до Інструкції про визначення термінів погашення пільгових довготермінових кредитів, наданих молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на придбання житла, затвердженої наказом Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 21.07.2003 року [136].

Законом України “Про державний бюджет на 2007 рік” [124] на 2007 рік встановлено прожитковий мінімум на одну особу в розрахунку на місяць у розмірі: з 1 січня 2007 р. – 492 грн, з 1 квітня 2007 р. – 525 грн, з 1 жовтня 2007 р. – 532 грн та для тих, хто відноситься до основних соціальних і демографічних груп населення:

– дітей віком до 6 років: з 1 січня 2007 р. – 434 грн, з 1 квітня 2007 р. – 463 грн, з 1 жовтня 2007 р. – 470 грн;

– дітей віком від 6 до 18 років: з 1 січня 2007 р. – 558 грн, з 1 квітня 2007 р. – 595 грн, з 1 жовтня 2007 р. – 604 грн;

– працездатних осіб: з 1 січня 2007 р. – 525 грн, з 1 квітня 2007 р. – 561 грн, з 1 жовтня 2007 р. – 568 грн;

– осіб, які втратили працездатність: з 1 січня 2007 р. – 380 грн, з 1 квітня 2007 р. – 406 грн, з 1 жовтня 2007 р. – 411 грн.

Розрахуємо, наприклад, платоспроможність кандидата, виходячи із таких вихідних даних:

- сім'я складається із чоловіка, дружини та однієї дитини віком 3 роки;
- заробітна плата чоловіка і дружини – по 1000 грн;
- сукупний прожитковий мінімум на сім'ю – 1484 грн;
- квартира, яку бажали б придбати молоді громадяни, має дві кімнати загальною площею 50 кв.м.;
- нормативна вартість 1 кв.м. в м.Києві становить 3 356,00 грн (нормативна вартість житла по регіонах України за даними офіційного веб-сайту Фонду <http://www.molod-kredit.gov.ua>, наведено у додатку Е);
- нормативна вартість квартири площею 50 кв.м. в м.Києві становить 167800 грн;
- термін кредиту – 30 років;
- Щп (щоквартальний платіж) = 1398,33 грн.

Розрахуємо платоспроможність сім'ї за вище згаданою формулою:

$$П = (Сд \times 3) - (Щп + В3\%*) \geq P_{min} \times 3;$$

$$П = (2000 \times 3) - 1398,33 \geq 1484 \times 3;$$

$$П = 4601,67 > 4452.$$

Зроблений нами розрахунок довів, що вказана сім'я є платоспроможною.

У випадку перевищення нормативної площі та/або розрахункової вартості будівництва (реконструкції) житла, встановленої кредитною угодою, позичальник сплачує за власний рахунок вартість будівництва (реконструкції) понаднормативної площі житла та/або різницю між фактичною вартістю житла і вартістю, встановленою кредитною угодою, а також додаткові витрати на страхування у терміни, встановлені в угоді про будівництво.

У Додатку Ж наведено пропозиції щодо продажу квартир у новобудовах у відносно недорогому районі м.Києва – Святошинському.

Візьмемо для розрахунку кредиту найдешевшу пропозицію – 2110 дол. США за кв.м., тобто 10655,50 грн за 1 кв.м.

Скористаємось кредитним калькулятором, розміщеним на офіційному веб-сайті Фонду – <http://www.molod-kredit.gov.ua>. Результати розрахунку наведені у Додатку З. Як видно із розрахунку, розмір щоквартального внеску становить 4173,21 грн, тобто 1391,07 грн на місяць. Суттєвим для молодой сім'ї є перший внесок, мінімальна сума якого становить 31965 грн.

Рейтинг кандидата розраховується шляхом додавання балів за такими критеріями:

а) молодим громадянам, подружжю, у якому чоловік або дружина користуються правом першочергового або позачергового надання житлових приміщень, – 10 балів;

б) сім'ям, у яких один із членів сім'ї у поточному році досягає граничного віку, а саме 36 років; – 9 балів;

в) молодим ученим, подружжю, в якому чоловік або дружина є молодим ученим, та неповним сім'ям (сім'я, що складається з матері або батька і дитини (дітей), у яких мати або батько є молодим ученим, – 8 балів;

г) молодим спортсменам, які мають найвищі досягнення на офіційних національних та міжнародних змаганнях і включені до складу збірних команд України, – 7 балів;

г) молодим громадянам, подружжю, де чоловік або дружина перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов:

– від 3 до 5 років – 5 балів;

– від 5 до 10 років – 6 балів;

– більше 10 років – 7 балів;

д) молодим громадянам, сім'ї, в якій чоловік або дружина мають вчене звання:

- старший науковий співробітник – 1 бал;
- доцент – 2 бали;
- професор – 3 бали;

е) молодим громадянам, сім'ї, у якій чоловік або дружина мають науковий ступінь:

- кандидат наук – 4 бали;
- доктор наук – 5 балів;

є) кількість дітей кандидата:

- за кожну дитину – 1 бал;

ж) строк реєстрації кандидата в регіональному управлінні Фонду:

- до 3 років – 1 бал;
- від 3 до 5 років – 2 бали;
- більше 5 років – 3 бали.

Бали, передбачені пунктами «в», «г», «д», «е», нараховуються кожному із подружжя [135].

Змістом п.п 44–45 Постанови Ради міністрів української РСР і української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР”, передбачено, що в першу чергу жилі приміщення надаються тим, хто перебуває на квартирному обліку:

– інвалідам Великої Вітчизняної Війни і сім'ям воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняним до них у встановленому порядку особам.

До членів сімей військовослужбовців і партизанів, які загинули чи пропали безвісти під час Вітчизняної війни, належать: утриманці загиблого

чи того, що пропав безвісти, яким у зв'язку з цим виплачується пенсія; батьки; подружжя, що не одружилося вдруге, незалежно від одержання ним пенсії; діти, що не мають своєї сім'ї, або хоч і мають свою сім'ю, але стали інвалідами до досягнення повноліття; діти, що мають свою сім'ю, обоє батьків яких загинули чи пропали безвісти;

– Героям Радянського Союзу, Героям Соціалістичної Праці, а також особам, нагородженим орденами Слави, Трудової Слави, “За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР” усіх трьох ступенів;

– особам, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, перелічених у списку захворювань, затвердженому Міністерством охорони здоров'я;

– особам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання медичних маніпуляцій;

– медичним працівникам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання службових обов'язків;

– учасникам бойових дій та учасникам війни. Учасники бойових дій, які дістали поранення, контузію або каліцтво під час участі в бойових діях чи виконання обов'язків військової служби, забезпечуються жилою площею протягом двох років від дня взяття на квартирний облік;

– інвалідам праці I і II груп та інвалідам I і II груп із числа військовослужбовців;

– особам, які стали інвалідами I і II груп у зв'язку з виконанням державних або громадських обов'язків, виконанням обов'язку громадянина щодо рятування життя людини, щодо охорони правопорядку;

– сім'ям осіб, які загинули при виконанні державних або громадських обов'язків, виконанні обов'язку громадянина по рятуванню життя людини, по охороні правопорядку;

– сім'ям осіб, які загинули на виробництві внаслідок нещасного випадку;

– робітникам і службовцям, які тривалий час сумлінно працювали у сфері виробництва. Тривалість часу сумлінної роботи на даному підприємстві, в організації, що дає право на одержання жилих приміщень у першу чергу, встановлюється (залежно від місця перебування на квартирному обліку) трудовим колективом підприємства, організації або спільним рішенням виконавчого комітету місцевої Ради і ради профспілок, але не може бути менше двадцяти років;

– матерям, яким присвоєно звання “Мати-героїня”;

– багатодітним сім'ям (які мають у своєму складі трьох і більше дітей) і саодиноким матерям. Вказані сім'ї не втрачають права першочергового одержання жилих приміщень і у випадку, коли після взяття сім'ї на квартирний облік діти досягнуть повноліття;

– сім'ям при народженні близнят;

– учителям та іншим педагогічним працівникам загальноосвітніх шкіл і професійно-технічних навчальних закладів;

– особам, які проживають у ветхих будинках, що не підлягають капітальному ремонту;

– іншим громадянам у випадках, передбачених законодавством.

Генералам, адміралам, офіцерам і тим, що перебували на військовій службі не менше двадцяти календарних років, військовослужбовцям надстрокової служби, прапорщикам і мічманам Збройних Сил та прирівняним до них особам, звільненим із військової служби за станом здоров'я, віком або скороченням штатів, жилі приміщення надаються виконавчими комітетами місцевих Рад народних депутатів у першу чергу, але не пізніше, ніж у тримісячний строк з дня прибуття до місця проживання, обраного з урахуванням існуючого порядку прописки.

Поза чергою жилі приміщення надаються:

- громадянам, житло яких внаслідок стихійного лиха стало непридатним для проживання;
- особам, направленим у порядку розподілу на роботу в іншу місцевість.

Жилі приміщення вказаним особам надаються підприємствами, установами, організаціями, до яких вони направлені на роботу, а у випадках, передбачених законодавством, – виконавчими комітетами місцевих Рад;

- особам, які повернулися з державного дитячого закладу, від родичів, опікуна чи піклувальника, за неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення.

Жилі приміщення вказаним особам надаються виконавчим комітетом Ради за останнім постійним місцем проживання;

- дітям-інвалідам, що не мають батьків або батьки яких позбавлені батьківських прав і проживають у державних або в інших установах, після досягнення повноліття, якщо за висновком медико-соціальної експертизи вони можуть здійснювати самообслуговування і вести самостійний спосіб життя;

- громадянам, незаконно засудженим і згодом реабілітованим, за неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення;

- особам, які належать до інвалідів війни. Особи, зазначені у цьому підпункті, забезпечуються жилою площею протягом двох років з дня взяття на квартирний облік, а інваліди І групи з числа учасників бойових дій на території інших країн – протягом року;

- особам, на яких поширюється чинність Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”.

Жилі приміщення вказаним громадянам надаються виконавчим комітетом місцевої Ради, підприємством, установою, організацією, у віданні

яких перебувало займане раніше приміщення, а при відсутності у підприємства, установи, організації жилої площі – виконавчим комітетом Ради за місцем проживання цих громадян до засудження;

- особам, обраним на виборну посаду, коли це пов'язано з переїздом в іншу місцевість;

- членам сім'ї народного депутата України у разі його смерті в період виконання депутатських обов'язків у Верховній Раді України на постійній основі;

- в інших випадках, передбачених законодавством [137].

Кандидат перед отриманням кредиту для підтвердження права на перевагу подає в регіональне управління, іпотечний центр Фонду за місцем проживання такі документи:

- довідку про перебування на квартирному обліку кандидата із зазначенням дати постановки на облік громадян, що потребують поліпшення житлових умов, та підстави для такого обліку;

- паспортні дані повнолітніх членів сім'ї;

- довідку з місця роботи про займану посаду;

- документи, необхідні для визначення платоспроможності кандидата (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби – договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи);

- довідку з місця навчання;

- дипломи доктора, кандидата наук або атестат старшого наукового співробітника, видані Вищою атестаційною комісією, атестати професора і доцента;

- свідоцтво про народження дитини (дітей);

- копію наказу органу виконавчої влади з фізичної культури і спорту про включення члена сім'ї кандидата до складу національних збірних команд України [135].

Документальне підтвердження встановлених критеріїв є обов'язком кандидата. При рівних сумах балів у декількох кандидатів перевага надається кандидату, який зареєструвався у регіональному управлінні Фонду раніше.

На нашу думку, вказаний механізм пільгового державного молодіжного кредитування житла у м.Києві є найбільш доступним та вигідним для молодих сімей. Такі кредити є в цілому доступними кожній молодій родині, сукупний дохід якої перевищує 2000 грн на місяць на члена сім'ї. За даними офіційного веб-сайту Державного комітету статистики України – <http://www.ukrstat.gov.ua> – середня заробітна плата в Україні у 2007 році становила 1161 грн.

Незважаючи на те, що соціальна ефективність Державної програми забезпечення молоді житлом зростає, фактично в усіх великих містах попит на кредити перевищує бюджетні можливості. Тому залучення позабюджетних джерел фінансування є об'єктом постійної уваги Фонду.

Фонд упроваджує інноваційні форми і механізми забезпечення молоді житлом. Наприклад, у 2003 році за ініціативи Фонду була прийнята постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла”.

Варто звернути увагу на інноваційність та ефективність вищезгаданої постанови Кабінету Міністрів України, що значно розширила можливості для молодих родин одержати своє перше житло.

Фактично за два роки (кінець 2003 – 2005 рр.) впровадження проекту Фондом надано молодим сім'ям більше 17 тисяч кредитів із частковою компенсацією відсоткової ставки. При витратах за цей період з Державного бюджету в розмірі 26,5 млн грн. залучено 1 млрд 840 млн грн фінансових ресурсів банків, що в 60 разів перевищує планові показники Державної

програми забезпечення молоді житлом і становить приблизно 25% ринку іпотечних кредитів в Україні [134].

На часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиоким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла з державного бюджету у 2006 році було виділено 99,3 млн грн. Треба зазначити, що Законом України “Про Державний бюджет України на 2006 рік” від 12.20.2005 року № 3235 Фонду на ці цілі було виділено лише 30 млн грн. Завдяки ефективній роботі Фонду асигнування на часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиоким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла з державного бюджету було збільшено більш ніж втричі [134].

Кабінетом Міністрів України було розроблено та затверджено Постановою від 4 червня 2003 р. Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиоким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [120]. Останній визначає механізм відшкодування частини відсотків за кредитами, що надаються комерційними банками молодим сім'ям та саодиоким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Часткова компенсація здійснюється у межах коштів, запланованих у державному та місцевих бюджетах.

Зауважимо, що часткова компенсація визначається в розмірі однієї облікової ставки Національного банку, що діє на день укладення кредитного договору.

Комерційні банки, за кредитами яких може бути надана часткова компенсація, визначаються Фондом на конкурсній основі.

Під час проведення конкурсу перевага надається комерційним банкам, що виконують такі функції:

- дотримуються економічних нормативів та оцінних показників, установлених Національним банком;

- надають кредити з меншою відсотковою ставкою;

- мають розвинену мережу філій;

- надають кредити на будівництво (реконструкцію) житла [120].

Для реєстрації в регіональному управлінні Фонду кандидат подає:

- заяву про надання часткової компенсації;

- довідку про склад сім'ї;

- копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;

- копію свідоцтва про народження дитини (дітей);

- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

- довідку про перебування на квартирному обліку [120].

Регіональні управління Фонду розглядають одержані від кандидатів документи. Перевага надається багатодітним сім'ям та кандидатам, які отримують кредити на менший строк; визначають разом із комерційним банком переліки об'єктів, на будівництво (реконструкцію) яких може бути надано часткову компенсацію. Об'єкт, на придбання якого може бути надано часткову компенсацію, визначається позичальником.

Для прийняття рішення про надання часткової компенсації кандидати подають регіональному управлінню Фонду такі документи:

- копію кредитного договору, завірену комерційним банком, який видав кредит;

- копію інвестиційного договору із забудовником (підрядником) на будівництво (реконструкцію) або копію договору про участь у фонді фінансування будівництва, укладеного відповідно до закону чи нотаріально засвідчену копію договору купівлі-продажу житла;

- звіт проведення експертної оцінки та нотаріально засвідчену копію договору іпотеки об'єкта кредитування (у разі придбання житла);

– довідку-розрахунок комерційного банку про розмір зобов'язань за кредитом і прогностичний розмір відсотків за користування кредитом [120].

На підставі рішення про надання часткової компенсації, погодженого з правлінням Фонду, укладається договір про надання часткової компенсації строком на п'ять років, в якому попередньо визначається її розмір, а також вказується умова, що надання часткової компенсації буде припинено у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитним договором.

Максимальний розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається шляхом множення нормативної площі на розрахункову вартість.

Нормативну площу визначають, виходячи з норми – 21 кв. м. загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. м. на сім'ю.

Максимальний розмір кредиту на придбання житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається у розмірі експертної оцінки, але не більше, ніж добуток нормативної площі і розрахункової вартості.

Розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки Національного банку з урахуванням виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором та коштів, передбачених на часткову компенсацію у державному бюджеті на відповідний рік.

Регіональні управління Фонду спрямовують перераховані кошти з казначейських рахунків на відповідні рахунки позичальників, відкриті у комерційних банках, для зарахування часткової компенсації [120].

Комерційні банки перераховують плату за надання Фондом інформаційних та консультаційних послуг у порядку, визначеному законодавством.

29 листопада 2006 року Постановою Кабінету Міністрів України [138] було внесено зміни до Порядку часткової компенсації відсоткової ставки

кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, за якими було встановлено термін часткової компенсації у п'ять років.

15 липня 2005 року Постановою Кабінету Міністрів України [139] було внесено зміни до Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, за якими часткова компенсація надається позичальникам лише за одним кредитним договором. Цими ж змінами було внесено додаткову вимогу для одержання часткової компенсації як перебування на квартирному обліку.

За даними офіційного веб-сайту Фонду – <http://www.molod-kredit.gov.ua> – зробимо розрахунок банківського кредиту з частковою компенсацією відсоткової ставки кредитів комерційних банків згаданої вище квартири.

У Додатку И наведено умови найвідоміших банків щодо кредитів на придбання житла. Очевидно, що умови кредитування ВАТ «УкрСиббанк» є більш вигідними. Враховуючи умови кредитування вказаного банку, розрахуємо щомісячний платіж по кредиту за кредитним калькулятором, розміщеним на офіційному веб-сайті Фонду. Додаток К переконує, що для молоді сім'ї програма за частковою банківською компенсацією поступається у вигідності програмі пільгового державного кредитування, хоча є більш доступною.

Таким чином, майже єдиною можливістю для людей, які тільки починають саомостійне життя, є одержання житла за державною програмою пільгового довгострокового кредитування, виконавцем якої є державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”.

Органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження відповідно до Конституції України, Європейської Хартії про місцеве

самоврядування, Законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про місцеві державні адміністрації”, “Про службу в органах місцевого самоврядування”, “Про органи самоорганізації населення” та низки законодавчих актів, що регулюють адміністративно-правове регулювання органів та посадових осіб місцевого самоврядування в Україні.

Основний Закон України закріплює дворівневу систему місцевого самоврядування: первинний рівень – село, селище, місто; вторинний рівень – район, область.

Концепція розподілу влад між органами державного управління і місцевого самоврядування впроваджується шляхом регламентації щодо призначення на посади. Конституція встановлює несумісність між заняттям посад Президента України (ч. 4 ст. 103), членів Кабінету Міністрів України, керівників центральних і місцевих органів виконавчої влади (ч. 1 ст. 120), професійних суддів (ч. 2 ст. 127) і представницьким мандатом або діяльністю в органах місцевого самоврядування.

Система органів місцевого самоврядування складається з територіальних громад; сільських селищних, міських рад; сільських, селищних, міських голів; виконавчих органів сільських, селищних, міських рад; районних та обласних рад, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст; органів самоорганізації населення. Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні” передбачено, що основу організації діяльності органів складає функціональний принцип з чітким розподілом повноважень між радами та їх виконавчими органами. Так, у виключній компетенції сільських, селищних, міських рад у сфері державного молодіжного кредитування знаходяться питання затвердження програм соціально-економічного та культурного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць; цільових програм з інших питань місцевого самоврядування; затвердження місцевого бюджету, внесення змін до нього; затвердження звіту про виконання відповідного бюджету. До

повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, належать: складання проекту місцевого бюджету, подання його на затвердження відповідної ради, забезпечення виконання бюджету; щоквартальне подання раді письмових звітів про хід і результати виконання бюджету; підготовка і подання відповідно до районних, обласних рад необхідних фінансових показників і пропозицій щодо складання проектів районних і обласних бюджетів; підготовка програм соціально-економічного та культурного розвитку сіл, селищ, міст; цільових програм з інших питань самоврядування, подання їх на затвердження ради, організація їх виконання; подання раді звітів про хід і результати виконання цих програм; забезпечення складання балансів фінансових, трудових ресурсів, грошових доходів і видатків, необхідних для управління соціально-економічним розвитком відповідної території; подання до районних, обласних рад необхідних показників та внесення пропозицій до програм соціально-економічного і культурного розвитку відповідно районів і областей, а також до планів підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності, розташованих на відповідній території (з питань, пов'язаних із соціально-економічним та культурним розвитком території, задоволенням потреб населення) [140].

Окремою є проблема функціонування місцевих (обласних та районних) державних адміністрацій. Вони діють як місцеві органи загальної компетенції, єдиноначальні органи виконавчої влади, владні повноваження у яких реалізуються одноосібно керівниками – головами місцевих державних адміністрацій. Голову призначає на посаду і звільняє з посади Президент за поданням Кабінету Міністрів.

Сільський, селищний, міський голова в межах наданих йому повноважень забезпечує підготовку на розгляд ради проектів програм соціально-економічного та культурного розвитку; цільових програм з інших питань самоврядування, місцевого бюджету та звіту про його виконання;

рішень ради з інших питань, що належать до її компетенції; оприлюднює затверджені радою програми, бюджет та звіти про їх виконання; є розпорядником бюджетних, коштів, використовує їх лише за призначенням, визначеним радою. При здійсненні наданих повноважень сільський, селищний, міський голова є підзвітним, підконтрольним і відповідальним перед територіальною громадою, відповідальним перед відповідною радою; а з питань здійснення виконавчими органами ради повноважень органів виконавчої влади – підконтрольним відповідним органам виконавчої влади [140].

Грунтовний аналіз повноважень місцевих державних адміністрацій (встановлених Законом України “Про місцеві державні адміністрації” [141]) та виконавчих органів рад дає підстави стверджувати про їх дублювання, особливо у вирішенні проблем соціально-економічного розвитку регіонів. З іншого боку, якщо виконавчі органи рад здійснюють управління регіоном, виходячи з потреб та особливостей територіального розвитку, то місцеві адміністрації виходять із загальнодержавних потреб.

Сучасні проблеми місцевого самоврядування вирішує чимало органів адміністративно-правового регулювання, громадських організацій: Міжвідомча комісія з питань місцевого самоврядування при Кабінеті Міністрів України; Фонд сприяння місцевому самоврядуванню при Президентові України; Національна рада з питань державного управління та місцевого самоврядування, сектор відділу з питань діяльності рад Секретаріату Верховної Ради; Управління з питань місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування Кабінету Міністрів України; Асоціація міст України; Асоціація сільських та селищних рад та інші. Функціонування цих структур показує надзвичайну складність та актуальність вирішення проблеми формування засад та створення відповідного механізму забезпечення дії місцевого самоврядування. Зокрема, це стосується внесення змін до чинного законодавства, вирішення

організаційних проблем взаємодії з органами виконавчої влади, штатних питань.

Державна програма забезпечення молоді житлом отримала широкий соціальний резонанс та підтримку місцевих органів влади. Фонд видає кредити на будівництво та придбання житла як у містах, так і в населених пунктах сільського типу. Поширення діяльності регіональних відділень Фонду на невеликі міста, селища та села – це не тільки один із програмних заходів, а ще і комплексне вирішення ряду питань підвищення ефективності використання кредитних коштів (менша вартість житла, залучення коштів місцевих бюджетів та матеріальних активів на кредитування). Фонд надає кредити молодим сім'ям на будівництво та придбання житла в містах і населених пунктах сільського типу. Ведеться будівництво як багатопверхівок, так і індивідуальних житлових будинків. Географію впровадження програми та динаміку розвитку молодіжного житлового кредитування з місцевих бюджетів проаналізовано за даними офіційного веб-сайту Фонду наведено у Додатках Г, Д.

Таким чином, можна констатувати, що в усій Україні створена і успішно функціонує регіональна мережа відділень Фонду. Крім того, діяльність Фонду сприяє активізації місцевих органів влади у пошуку ефективних шляхів вирішення житлової проблеми молодих сімей, про що свідчить ряд регіональних програм за участю бюджетів різних рівнів.

За рахунок коштів місцевих бюджетів видано кредитів на загальну суму 18 826 тис грн, що становить 77 % від обсягів, запланованих на 2003 р. Обсяг повернень раніше наданих кредитів за рахунок коштів місцевих бюджетів сягнув 754,4 тис грн. Лідерами за обсягами залучення кредитних ресурсів місцевих бюджетів є такі регіональні відділення: Донецьке, Луганське, Львівське, Рівненське, Івано-Франківське, Харківське та Черкаське [134].

Отже, зважаючи на викладене вище, структура фінансування Фонду в 2003–2006 роках мала такий вигляд:

- 2003 р. – 75 % за рахунок коштів Державного бюджету і 25 % за рахунок ресурсів місцевих бюджетів;
- 2004 р. – 87 % за рахунок коштів Державного бюджету і 13 % за рахунок ресурсів місцевих бюджетів;
- 2005 р. – 84,1 % за рахунок коштів Державного бюджету і 15,9 % за рахунок ресурсів місцевих бюджетів;
- 2006 р. – 67,2% за рахунок коштів Державного бюджету і 32,8 % за рахунок ресурсів місцевих бюджетів [134].

Водночас завдяки активній роботі Фонду у 2006 році суттєво збільшилося фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом із місцевих бюджетів всіх рівнів. За рахунок коштів місцевих бюджетів видано кредитів на загальну суму 34,2 млн грн, що складає 81,4 % від обсягів, запланованих на 2006 рік (для порівняння: у 2005 році Фондом було залучено 20,8 млн грн коштів місцевих бюджетів) [134]. Лідерами по обсягах залучення кредитних ресурсів місцевих бюджетів є такі регіональні управління, як Донецьке, Луганське, Львівське, Харківське, Сумське, Черкаське та регіональне управління в АРК.

Кошти, виділені бюджетом м. Києва не враховано через те, що столиця має автономну програму забезпечення молоді житлом і кошти бюджету м. Києва через Фонд не спрямовуються.

Київська міська рада з метою сприяння соціальному захисту молоді, поліпшення житлових умов молоді у м. Києві своїм рішенням від 18 листопада 2004 р. розробила та затвердила “Положення про порядок фінансово-кредитної підтримки молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) житла в місті Києві” [142]. Даним документом закріплено коло осіб, наділених правом на отримання фінансово-кредитної підтримки з бюджету Київської міської ради. Це повні

або неповні молоді сім'ї, граничний вік яких не перевищує 35 років включно та які згідно із законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов (перебувають на квартирному обліку в м. Києві).

Право на фінансово-кредитну підтримку надається лише одноразово за умови, що молода сім'я не використовувала інших форм державної фінансової підтримки при придбанні чи інвестуванні будівництва (реконструкції) житла. Умовами набуття цього права є:

- перебування на квартирному обліку всіх членів сім'ї кандидата;
- підтвердження Кандидатом своєї платоспроможності.

Після прийняття рішення Київради про бюджет міста Києва на відповідний рік розпорядник бюджетних коштів (головний розпорядник коштів бюджету, визначений рішенням Київської міської Ради про бюджет міста Києва, що здійснює управління, контролює цільове та ефективне використання бюджетних коштів) проводить розподіл житлової площі, на будівництво (реконструкцію) якої можуть бути надані кредити, між районними у м. Києві державними адміністраціями, головними управліннями та управліннями виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), організаціями, установами м. Києва. Потреба у житловій площі для молодих сімей та одиноких молодих громадян визначається із розрахунку не більше однієї кімнати на кожного члена сім'ї [102].

Списки молодих сімей та одиноких молодих громадян формуються Розпорядником бюджетних коштів за поданням районних у м. Києві державних адміністрацій, головних управлінь, управлінь виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), організацій, установ м. Києва та погоджуються з Головним управлінням у справах сім'ї та молоді виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Затверджені Розпорядником бюджетних коштів списки Кандидатів разом із копіями поданих Кандидатами документів передаються Уповноваженому банку для надання пільгових довготермінових іпотечних кредитів або іпотечних кредитів.

Для реалізації права на фінансово-кредитну підтримку Кандидат (молода сім'я або саодикий молодий громадянин (громадянка), які мають право на фінансово-кредитну підтримку для будівництва (реконструкції) житла в м.Києві і подали відповідні документи до районної у м.Києві державної адміністрації за місцем проживання) подає Розпоряднику бюджетних коштів такі документи:

- заяву про надання фінансово-кредитної підтримки;
- довідку про перебування на квартирному обліку;
- паспортні дані;
- довідку про склад сім'ї;
- копію свідоцтва про шлюб;
- копію свідоцтва про народження дитини (дітей);
- документи, необхідні для визначення платоспроможності Кандидата (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї про середню заробітну плату);
- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера [142].

Після отримання зазначених документів та за умови наявності відповідних бюджетних коштів Розпорядник бюджетних коштів приймає рішення про надання Кандидату фінансово-кредитної підтримки, повідомляє Уповноважений банк про розмір кредиту та рекомендує надати кредит з урахуванням основних параметрів майбутнього житла, особливостей фінансово-кредитної підтримки (надання пільгових довготермінових іпотечних кредитів молодим сім'ям та саодиким молодим громадянам або компенсації відсоткових ставок та часткового погашення

іпотечних кредитів), інструктивних вимог Уповноваженого банку з іпотечного кредитування фізичних осіб.

Максимальний розмір кредиту визначається Розпорядником бюджетних коштів відповідно до вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, визначеними на торгах, які проводяться згідно із Законом України “Про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти”; та відповідно до витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла. Нормативна площа житла, на будівництво (реконструкцію) якої надається кредит, визначається виходячи з норми 21 кв.м. загальної площі житла на одного члена сім’ї та додаткових 20 кв.м. на сім’ю.

У разі перевищення нормативної площі житла вартість будівництва (реконструкції) понаднормативної площі житла, встановленої в договорі про участь у фонді фінансування будівництва житла, Позичальник сплачує Повіреному (Уповноваженому банку, який формує фонд фінансування будівництва та за договорами з Позичальниками відповідно до укладених з Замовником договорів здійснює фінансування будівництва (реконструкції) житла) за власний рахунок.

Рішення про надання кредиту приймається Уповноваженим банком на підставі документів, наданих Кандидатом, повідомлення Розпорядника бюджетних коштів про наявність права у Кандидата на отримання фінансово-кредитної підтримки відповідно до цього Положення та оцінки фінансового стану Кандидата з урахуванням вимог Уповноваженого банку до іпотечного кредитування.

Кандидати набувають статусу Позичальників після підписання кредитного договору з Повіреним договором про участь у фонді фінансування будівництва та Уповноваженим банком. Крім того, Позичальник укладає з банком договір-доручення про здійснення банком від імені Позичальника платежів до фонду фінансування будівництва відповідно до графіка, зазначеного у договорі Позичальника з Повіреним.

Перед укладенням кредитного договору Позичальник вносить на свій особистий рахунок в Уповноваженому банку попередній внесок розміром не менше десяти відсотків від вартості будівництва (реконструкції) об'єкта кредитування, вартість понаднормативної площі житла за цінами, визначеними на торгах, які проводяться Розпорядником бюджетних коштів згідно з Законом України “Про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти”; кошти для здійснення витрат на страхування об'єкта кредитування в період будівництва та на один рік після введення житла в експлуатацію, кошти на страхування особистого життя дорослих членів сім'ї Позичальника на два роки (страхова компанія визначається Уповноваженим банком, вигодонабувачем за договорами страхування призначається Уповноважений банк); кошти для здійснення витрат, пов'язаних із оформленням прав власності Позичальника на житло, оформленням договору іпотеки тощо [142].

Кредити надаються на термін, який не може перевищувати 30 років. Термін користування кредитними коштами обчислюється з дати фактичного перерахування кредитних коштів на рахунки Повіреного.

Відсоткова ставка за пільговими довготерміновими іпотечними кредитами та іпотечними кредитами встановлюється у розмірі однієї ставки Національного банку України плюс 5,5% річних.

Витрати, пов'язані з наданням та обслуговуванням пільгових довготермінових іпотечних кредитів та іпотечних кредитів, наданих молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла, компенсуються Уповноваженому банку Розпорядником бюджетних коштів у розмірі шести відсотків від обсягів бюджетних коштів, затверджених у бюджеті м.Києва розпоряднику бюджетних коштів для надання фінансово - кредитної підтримки молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам.

Повірений та Уповноважений банк щомісячно повідомляють Розпорядника бюджетних коштів про укладання договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва та кредитних договорів відповідно та надають копії цих договорів.

Перерахування коштів Повіреному для формування фонду фінансування будівництва здійснюється Уповноваженим банком на підставі кредитних договорів, договорів-доручень, укладених Уповноваженим банком із Позичальниками, виключно у безготівковій формі у терміни та в обсягах, визначених договорами про участь у фонді фінансування будівництва, укладеними між Позичальниками і Повіреним.

Нарахування відсотків за користування кредитом починається з дати отримання коштів Позичальником та здійснюється за фактичний час користуванням ним.

Позичальники, які мають одну (або більше) дитину, не сплачують відсотки за користування пільговим довготерміновим іпотечним кредитом або іпотечним кредитом. Позичальникам, які мають двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25% залишку зобов'язань за пільговим довготерміновим іпотечним кредитом або іпотечним кредитом. Позичальникам, які мають трьох і більше дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 50% залишку зобов'язань за пільговим довготерміновим іпотечним кредитом або іпотечним кредитом.

Решта Позичальників сплачує Уповноваженому банку відсотки за користування пільговим довготерміновим іпотечним кредитом або іпотечним кредитом на рівні трьох відсотків річних.

Відсоткові ставки за кредитними договорами повністю або за мінусом трьох відсотків річних, а також суми часткового погашення пільгових довготермінових іпотечних кредитів або іпотечних кредитів Позичальників компенсуються Банку Розпорядником бюджетних коштів за рахунок бюджетних коштів.

Розпорядник бюджетних коштів на підставі отриманого реєстру щомісячно (не пізніше 15 числа місяця, наступного за місяцем нарахування) перераховує Банку бюджетні кошти на компенсацію відсоткових ставок за кредитами та часткове погашення зобов'язань Позичальників за пільговими довготерміновими іпотечними кредитами та іпотечними кредитами; належне Уповноваженому банку компенсування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням пільгових довготермінових іпотечних кредитів та іпотечних кредитів [142].

В забезпечення пільгових довготермінових іпотечних кредитів та іпотечних кредитів Позичальники укладають з Уповноваженим банком договори іпотеки майнових прав на житло, яке буде збудовано за участю кредитних ресурсів із укладенням у майбутньому додаткової угоди до договору іпотеки майнових прав після отримання документів на право власності на житло.

Передача в іпотеку збудованого (реконструйованого) житла здійснюється на підставі свідоцтва про право власності на квартиру.

У період виконання Позичальником зобов'язань за пільговим довготерміновим іпотечним кредитом або іпотечним кредитом предмет іпотеки житло підлягає страхуванню.

За даними офіційного веб-сайту Київської міської ради – <http://www.kmv.gov.ua> – у 2006 році у м.Києві за програмою молодіжного житлового будівництва збудовано житлові будинки №11 на житловому масиві Позняки, третій мікрорайон та №6 на перетині Дарницького бульвару та вул. Жмаченка, розпочато будівництво житлової площі ще у чотирьох жилих будинках. У результаті поліпшились житлові умови 287 молодих сімей та 790 сімей заключили кредитні договори на будівництво жилих будинків у 2006–2007 рр [143].

На нашу думку, до суб'єктів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування відносяться й роботодавці, громадські організації, юридичні особи, громадяни.

Висновки до розділу 2

Викладене вище дозволяє зробити такі висновки:

1) Адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування – це особлива частина управління розвитком суспільства, здійснювана уповноваженими органами державної влади та місцевого самоврядування, функціонування яких спрямоване на реалізацію конституційно закріплених положень щодо забезпечення молодих громадян житлом шляхом: надання державою довгострокових іпотечних кредитів на будівництво (реконструкцію) або придбання житла за рахунок бюджетних коштів та коштів інших джерел фінансування; надання державою часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла; надання державою компенсацій, пільг, гарантій, субсидій під час одержання молодими сім'ями та саодинокими молодими громадянами довгострокових іпотечних кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла за рахунок коштів державного бюджету, бюджету АРК, місцевих бюджетів та коштів інших джерел фінансування;

2) Показниками ефективності застосування принципів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є досягнення системності та комплексності адміністративно-правового регулювання сфери, а неаотримання призводить до негативних наслідків;

3) Наведений перелік функцій адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування не можна назвати ані вичерпним, ані стандартним, оскільки особливості об'єкта адміністративно-правового регулювання зумовлюють специфічні засоби впливу на нього, відтак ці функції можуть модифікуватися, доповнюватися та/або виключатися;

4) Суб'єкти адміністративно-правового регулювання – багатокомпонентне утворення, представлене системою органів законодавчої, виконавчої та судової влади й недержавними інституціями, які у своїй взаємодії здійснюють адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

5) Найбільш сприятливі передумови для впровадження державного молодіжного житлового кредитування склалися у промислово розвинутих областях та у столиці України;

6) Проведений нами аналіз дає змогу стверджувати, що в Україні вже сформувалися певні економічні, соціальні та політично-правові передумови для широкого впровадження державного молодіжного житлового кредитування на регіональному рівні;

7) Проведений детальний аналіз механізму за програмою пільгового довготермінового кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла та програмою компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків, наданих молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, дозволив нам з'ясувати, що для українських молодих сімей більш доступним є пільговий кредит, і в сучасних умовах саме цей механізм потребує подальшого розвитку та вдосконалення.

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

3.1. Характеристика чинників, які впливають на ефективність адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування

Ефективність адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування необхідно оцінювати не за витраченими зусиллями й коштами, а передусім за рівнем забезпеченості житлом молодих громадян. Саме тому визначення чинників, які впливають на ефективність адміністративно-правового регулювання у вказаній сфері, має вирішальне значення.

На нашу думку, державне молодіжне житлове кредитування виявиться ефективним лише за умови, якщо діяльність органів адміністративно-правового регулювання призведе до розв'язання завдань, які стоять перед нею, і бажаного суспільно-корисного результату. При цьому ефективність не повинна оцінюватися тільки за самим фактом надання житла молодим громадянам. Особливо важливим під час оцінки ефективності видається комплексний характер поставленого завдання: не тільки забезпечення житлом, але й формування умов для підвищення соціальної активності молоді, стимулювання народжуваності, підвищення організованості молоді, розвитку вміння самостійно вирішувати свої проблеми.

Отже, адміністративно-правове регулювання, як і кожний конкретний вид діяльності, за своєю суттю і результатами має бути ефективним – у цьому полягає його призначення.

Рівень ефективності адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування зумовлений складною

взаємодією багатьох чинників – нормативного, організаційного, економічного, політичного, соціально-психологічного та морально-ідеологічного.

Серед основних факторів, що впливають на ефективність державного молодіжного житлового кредитування, передусім виділимо *нормативний чинник*, сутність якого полягає у наявності відповідної якісної правової бази. Саме право встановлює міру поведінки людей, забезпечує соціально-політичну, психологічну й організаційну спрямованість управлінського діяння, закріплює нормативно оформлену директивну основу управління, визначає права і обов'язки (компетенцію) органів адміністративно-правового регулювання, їхніх структурних підрозділів та службових осіб, встановлює правильне співвідношення між обсягом повноважень і відповідальністю апарату адміністративно-правового регулювання, закріплює найраціональніший процес регулювання, підтримує належну організованість і дисципліну учасників процесу регулювання. Ось чому без знання правового фактору не можна визначити і здійснити на практиці систему заходів щодо підвищення ефективності адміністративно-правового регулювання.

До нормативних чинників, що впливають на зловживання у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, відносять недосконале законодавство та недостатню юридичну відповідальність. Прогалини, що існують у чинному законодавстві, не дають можливості навіть за умови виявлення конкретних правопорушень у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного кредитування притягувати до відповідальності порушників, сприяють безвідповідальності та безкарності. Одними з найважливіших гарантій дотримання права молодих громадян є інститут державного примусу та інститут юридичної відповідальності. За їх допомогою вирішуються завдання забезпечення соціальної стабільності, охорони

суспільства від злочинних посягань та інших правопорушень, захисту прав і свобод громадян, розвитку і забезпечення незалежності й демократії.

Корупція з її масштабами та наслідками є організаційним чинником, що дестабілізує суспільне життя в Україні. Ст. 1 Закону України “Про боротьбу з корупцією” визначає, що під корупцією розуміється діяльність уповноважених на виконання функцій держави осіб, спрямована на протиправне використання наданих їм повноважень для одержання матеріальних благ, послуг, пільг або інших переваг [144].

Неефективне управління бюджетними коштами і їх використання є організаційним чинником, який істотно впливає на ефективність адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування. Більшість бюджетних правопорушень у вказаній сфері набула системного характеру. Вони повторюються із року в рік, носять загальний характер. Наведемо вказані правопорушення:

- втрати внаслідок прийняття незаконних управлінських рішень;
- заниження сум доходів та видатків бюджету;
- використання коштів Державного бюджету України з порушенням Закону України “Про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти”;
- незаконне виділення коштів із резервного фонду державного бюджету;
- втрати Державного бюджету України внаслідок незастосування принципу єдиного казначейського рахунку;
- бюджетні правопорушення, пов’язані з розміщенням та виконанням державного замовлення;
- порушення, пов’язані з неналежним веденням бухгалтерського обліку; неоприбуткуванням за бухгалтерським обліком суми вартості наявних матеріальних цінностей і коштів; заниження в обліку вартості основних засобів та інших товарно-матеріальних цінностей;

- використання коштів Державного бюджету України з порушенням Бюджетного кодексу України;
- планування та використання коштів бюджету без відповідних обґрунтувань (розрахунків, наявності державних цільових програм);
- несвоєчасне перерахування коштів міжбюджетних трансфертів;
- порушення вимог до складання кошторисів та проведення видатків за кодами економічної класифікації;
- відволікання коштів держбюджету у дебіторську заборгованість на тривалий час та оплати бюджетними організаціями невикористаних послуг, робіт, неотриманих товарно-матеріальних цінностей;
- незаконні виплати заробітної плати;
- виділення коштів субвенції за відсутності правових підстав;
- незаконне відчуження державного майна;
- незаконне придбання квартир з перевищенням граничних сум витрат;
- незаконне використання коштів спеціального фонду;
- нецільове використання кредитних ресурсів;
- незаконне використання коштів на цілі, не передбачені бюджетними програмами тощо [145].

Найбільш показовими видами *неефективного використання коштів державного бюджету* є:

- неефективне використання бюджетних коштів внаслідок прийняття необґрунтованих управлінських рішень;
- неефективне використання коштів через відсутність обґрунтованого прогнозування та планування;
- неефективне використання коштів на придбання основних засобів (обладнання);

- неефективне використання коштів на проведення науково-дослідних робіт;
- неефективне використання коштів Державного бюджету України через тривале їх утримання без застосування на реєстраційних рахунках розпорядників бюджетних коштів та на поточних рахунках підвідомчих організацій, а також тривале невикористання фінансування з Державного бюджету України;
- повернення наприкінці року невикористаних коштів до державного бюджету;
- неефективне використання коштів на підготовку спеціалістів тощо [145].

Ревізією Головного контрольно-ревізійного управління України в Державній спеціалізованій фінансовій установі “Державний фонд молодіжного житлового будівництва” та в 27 його регіональних управліннях (відділеннях) під час перевірки використання бюджетних коштів, виділених впродовж 2004 – 2005 років на реалізацію бюджетних програм, пов’язаних із процесом пільгового довгострокового кредитування, виявлено порушень загалом на суму 265,9 млн грн [145].

Зокрема, незаконні витрати становили 3,1 млн грн, взяття небюджетних зобов’язань – 9,2 млн грн, невідображення в обліку вартості іпотечного житлового фонду – 238,2 млн грн, заниження в обліку вартості активів – 1,1 млн грн, надання державних пільгових кредитів із порушенням вимог чинного законодавства – 11,5 млн. грн., завищення потреби в бюджетних асигнуваннях – 1,8 млн. грн., ненарахування пені будівельним організаціям за невиконання умов договорів – 1 млн грн. Крім цього, допущені порушення при закупівлі товарів, робіт, послуг за державні кошти – на 196,3 млн грн [145].

Фондом та його регіональними управліннями не забезпечено належного контролю за дотриманням встановленого порядку, що

регламентує надання пільгових кредитів: їх надавали громадянам, які не перебували на обліку щодо поліпшення житлових умов, не рахувалися в списках черговості або перебували в них впродовж нетривалого періоду, вік громадян перевищував граничний – 35 років – тощо. Це призвело до надання з порушенням вимог чинного законодавства 106 пільгових кредитів загальною сумою на 11,5 млн грн [145].

Відповідно до п. 6 ст. 51 Бюджетного кодексу України, будь-які зобов'язання, взяті фізичними та юридичними особами за коштами Державного бюджету України без відповідних бюджетних асигнувань або ж з перевищенням повноважень, встановлених Бюджетним кодексом та законом про Державний бюджет України, не вважаються бюджетними зобов'язаннями [146]. Витрати державного бюджету на покриття таких зобов'язань не можуть здійснюватися. Порушення регіональними управліннями Фонду вимог п. 6 ст. 51 Бюджетного кодексу призвели до взяття небюджетних зобов'язань з надання пільгових кредитів загальною сумою на 4,8 млн грн без наявності відповідних асигнувань. Такі порушення виявлені в Київській – на 1,6 млн грн, Рівненській – на 1 млн грн, Хмельницькій – на 1,3 млн грн – областях [145].

Делегування регіональними управліннями своїх повноважень замовника будівництва житла до МЖК та інших юридичних осіб, які, фактично, і є підрядниками, а також нормативно-правова неврегульованість цього питання спричинила масове ухилення від проведення тендерних процедур. Так, із порушенням вимог Закону України „Про закупівлю товарів, робіт і послуг за бюджетні кошти” на будівництво житла для молодих сімей витрачено 196,3 млн грн.

Не можуть вважатися замовниками житла і позичальники кредитів, адже відповідно до умов договорів кредитування вони набувають права розпоряджатися житлом лише після повного виконання зобов'язань із відшкодування кредитів.

До зайвих витрат кредитних ресурсів на придбання житла в сумі 2,1 млн грн призвело завищення підрядниками обсягів будівельних робіт, вартості будівельних матеріалів та договірної ціни у порівнянні з тією, що зафіксована в актах приймальної комісії та регістрах бухгалтерського обліку підрядників.

На тривалість будівництва житла для молодих сімей негативно впливає практика дольової участі, механізм якої не дає змоги контролювати дотримання термінів виконання угод, дія яких, як правило, значно подовжується, що, в свою чергу, призводить до подорожчання житла. Так, впродовж 2004 – 2005 років із державного бюджету з цієї причини на додаткове кредитування будівництва житла спрямовано загалом 19,7 млн грн [145].

До завищення вартості житла призводить також укладання регіональними управліннями інвестиційних угод на його будівництво з посередницькими структурами та недотримання опосередкованої вартості житла, визначеної Мінбуд. При цьому обсяги кредитів визначалися в межах вказаних норм, а різниця вартості перекладалась на бюджет молодих сімей.

Через незадовільну претензійно-позовну роботу з боку регіональних управлінь Вінницької, Черкаської, Київської областей та м. Києва до підрядних організацій, якими не дотримувалися терміни здачі в експлуатацію житлових будинків, не застосовані і в обліку не рахувалися штрафні санкції на суму 1 млн грн [145].

Регіональними управліннями, які згідно з договорами іпотеки є іпотекодержателями, не здійснювався облік житла вартістю 238,2 млн грн, прийнятого в іпотеку від позичальників, що є порушенням п. 1 ст. 9 Закону України „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” [148], а також не створювалися умови для повернення позичальниками кредитів. Відповідно до п. 1 ст. 9 зазначеного закону, підставою для бухгалтерського обліку господарських операцій є первинні документи, які фіксують факти

здійснення господарських операцій. Первинні документи повинні бути складені під час здійснення господарської операції, а якщо це неможливо – безпосередньо після її закінчення. Для контролю та впорядкування оброблених даних на підставі первинних документів можуть складатися зведені облікові документи.

Суттєвим фактором неефективного використання бюджетних коштів стало спрямування Правлінням Фонду понад 5 млн грн на страхування сумнівних ризиків у період будівництва (реконструкції) житла. Водночас не підлягали страхуванню ризики, які фактично мали місце. Так, при наявності незавершеного будівництва (розпочатого ще у 1999 – 2003 роках) на суму 16,4 млн грн, на додаткове кредитування якого впродовж 2004 – 2005 років було спрямовано понад 19,7 млн грн, ризики відстрочення незавершеного будівництва не страхувалися [145].

Законодавча невизначеність порядку захисту соціальних пільг, які надаються багатодітним сім'ям щодо оплати державою частини вартості придбаного для них житла за рахунок пільгових довгострокових кредитів, призвела до втрат бюджету на суму 342 тис грн та не сприяла досягненню кінцевої мети бюджетної програми – забезпечення житлом молодих багатодітних сімей. Непоодинокі факти реалізації багатодітними сім'ями житла, придбаного ними за рахунок отриманого пільгового кредиту (з частковою оплатою за рахунок коштів бюджету), свідчать про наявність можливості зловживань у цьому питанні. Адже такі позичальники продовжують перебувати на квартирному обліку і надалі претендують на отримання пільгового кредиту. Такі факти мали місце в Івано-Франківській (у чотирьох випадках), Львівській (у шести випадках), Харківській (у чотирьох випадках) областях [105].

Відповідно до ст.33 Порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів

України від 29 травня 2001 р. кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з державного бюджету, відсотки за користування ними і пеня зараховуються до надходжень спеціального фонду державного бюджету в установленому порядку і одночасно спрямовуються на подальше надання кредитів. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з інших джерел, зараховуються в установленому порядку до надходжень спеціальних фондів бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів та спрямовуються також на подальше надання кредитів відповідно до цього Положення [119].

До неефективного використання фінансових ресурсів у сумі 9,5 млн грн призвело прийняте Фондом рішення щодо централізації коштів (отриманих усіма регіональними управліннями від повернення кредитів) на впровадження пілотного проекту Всеукраїнського масштабу – будівництва молодіжного містечка в с.м.т. Буча Київської області: кошти більше півроку не використовуються; а також несвоєчасне перерахування (в порушення вимог п. 33 Порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р.) з рахунків комерційних банків до спеціального фонду бюджету повернутих позичальниками кредитних ресурсів на суму 315,7 тис. грн. [145].

Неврахування регіональними управліннями обсягів затверджених бюджетних асигнувань щодо компенсації відсоткової ставки за кредитами, одержаними позичальниками в комерційних банках, та недотримання встановленого порядку обліку і реєстрації фінансових зобов'язань призвело до укладання Фондом впродовж 2004 – 2005 років 16,9 тис. договорів, орієнтовна сума зобов'язань за якими сягає 100 млн грн на рік при тому, що бюджетні призначення за цією бюджетною програмою щорічно затверджуються в середньому близько 30 млн грн. Така ситуація

спричинила до призупинення з 01.11.2005 року укладання нових договорів у межах зазначеної бюджетної програми. У Волинській, Вінницькій, Рівненській, Черкаській, Київській, Дніпропетровській, Івано-Франківській, Сумській, Чернівецькій областях та в місті Києві встановлено взяття регіональними управліннями небюджетних зобов'язань на 4,4 млн грн. [145].

Неузгодженість вимог положень постанови Кабінету Міністрів України від 04 червня 2003 р. [120] та Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 року [104], призводить до неоднозначності підходів при відборі суб'єктів кредитування і, як наслідок, до одержання пільгових кредитів молодими сім'ями та громадянами, які вже забезпечені житлом. А це не відповідає меті державної програми.

Неврахування Мінсім'ямолодьспорт та Фондом доходів, що одержані у звітному періоді регіональними управліннями від комерційних банків на покриття витрат, пов'язаних із процесом надання регіональними управліннями позичальникам часткової компенсації, призвело до завищення потреби в бюджетних асигнуваннях на суму 1,3 млн грн. При цьому порушення вимог Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” [108] по бухгалтерському обліку регіональних управлінь зазначені доходи від наданих ними послуг комерційним банкам та дебіторська заборгованість за ними не відображались.

Незатвердження Спостережною радою граничної чисельності працівників Фонду створило умови для кількісного завищення чисельності його центрального апарату (в середньому на 40%) у порівнянні з фактичною середньою чисельністю працюючих за останніх три роки, що зумовило штучне створення економії фонду оплати праці на 454,1 тис. грн, які спрямовувалась на преміювання [145].

Недотримання регіональними управліннями вимог чинного законодавства щодо бухгалтерського обліку та оцінки майна Фонду (земельних ділянок), призвело до його невідображення в обліку на 1,1 млн грн.

Зазначені результати контрольних заходів свідчать, що діяльність Фонду як фінансової установи, при якій порушувались вимоги Закону України “Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг” (за відсутності відповідної державної реєстрації в державному реєстрі фінансових установ, ліцензій на надання фінансових послуг тощо), а також його реєстрація в органах ДПА як неприбуткової установи, що утримується за рахунок бюджетних коштів (а не за статусом фінансової установи), сприяють уникненню від планування одержання та обліку доходів від надання фінансових послуг, обліку іпотечного майна, незабезпечення дотримання тендерного законодавства та відповідальності за взяті зобов’язання [145].

За результатами перевірок Фонду та його регіональних управлінь, відшкодовано і поновлено незаконних видатків та усунуто інших фінансових порушень загалом на 24,1 млн грн, або п’яти відсотків від суми виявлених, складено 48 протоколів про адміністративні правопорушення. Матеріали щодо ревізій, проведених у восьми регіональних управліннях, передано до правоохоронних органів (в АР Крим, у Волинській, Дніпропетровській, Донецькій, Житомирській, Київській, Львівській та Сумській областях). За результатами розгляду матеріалів ревізій прийнято три розпорядчі документи [145].

До економічних факторів, які стримують розвиток національної іпотеки, насамперед треба віднести низькі доходи більшості населення України.

Низькі доходи громадян України є обмежуючим фактором, який, на нашу думку, унеможлиблює запровадження ефективних схем державного

молодіжного житлового кредитування. Саме через це необхідна розробка своєї національної системи іпотечного житлового кредитування, яка могла б працювати за таких низьких середніх доходів населення.

Іншим економічним фактором впливу на ефективність адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є низькі темпи житлового будівництва, проблема надання земельних ділянок для житлового будівництва та не виправдано високі ціни на житло. Хоча за останні кілька років і спостерігається певне пожвавлення в будівництві, але говорити про докорінне поліпшення у питанні забезпечення житлом громадян України найближчим часом не можна.

До позитивних факторів можна віднести проведення державою політики щодо детінізації економіки та стримання спекуляції на ринку житла. Прийнятий Верховною Радою України Закон “Про оподаткування фізичних осіб” 22 травня 2003 р., який набув чинності 01 січня 2004 р., вніс зміни в оподаткування фізичних осіб, що дозволить легалізувати певну частку «тіньових» доходів населення, надати фізичним особам можливість стати учасниками іпотечних схем та відвернути численні махінації з нерухомим майном.

До групи політично-правових чинників необхідно насамперед віднести загальну стабільність громадянського суспільства в Україні. Загальна стабільність суспільства, передбачуваність чи непередбачуваність політичних режимів, наявність чи відсутність зовнішньої загрози, можливість чи недопустимість експропріаційних заходів можуть або сприяти розвитку іпотеки, або ж служити сильним стримуючим його фактором. Довготривалість іпотечного кредитування робить іпотеку дуже чутливою до різного роду нестабільностей не тільки в економіці, а ще більшою мірою в політичному житті країни. Непередбачуваність політичного курсу стримує потенційних інвесторів вкладати свої кошти на

тривалий час. Через це позитивом для розвитку іпотеки є певна політична стабільність в Україні, послідовна політика ринкової трансформації економіки, проведення політичних і економічних реформ [86, с.152].

До соціально-психологічного та морально-ідеологічного факторів відноситься чинники, які впливають на рівень соціальної активності молодії сім'ї:

- кількість дітей і наявність репродуктивної установки в сім'ї;
- освітній і кваліфікаційний рівень молодії сім'ї;
- потенційний рівень стабільності молодії сім'ї.

На думку В. Омельчука, соціально активна молода сім'я – це сім'я, яка має потенційні можливості для реалізації своєї настанови щодо народження і виховання дітей та можливості сприяти інноваційному розвитку суспільства у найближчій та віддаленій перспективі [86, с. 167].

Сім'я як соціальний інститут виконує конкретні функції, тобто здійснює певні види діяльності в системі суспільних відносин. Отже, український дослідник В. Омельчук виділив основні функції молодії сім'ї, важливі при оцінюванні її соціальної активності та прийнятті рішення про включення її до складу учасників програми державного субсидування молодіжних іпотечних житлових кредитів, а саме: репродуктивну, господарсько-економічну, виховну та комунікативну функції [86, с. 168].

3.2. Особливості вдосконалення правового та організаційного регулювання державного молодіжного житлового кредитування

Провідну роль в ефективному функціонуванні адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування відіграє право. Зовнішній вираз право знаходить у законодавстві – отже,

реформування останнього є першим кроком для досягнення результатів у сфері забезпечення молоді житлом.

Вдосконалення законодавства повинно здійснюватись за критерієм відповідності до Конституції і провадитись у таких напрямках, як [53]:

- розробка концепції розвитку законодавства;
- розробка правових засад зовнішньої і внутрішньої політики;
- трансформація правової системи відповідно до міжнародних правових норм;
- запровадження попередньої експертизи законопроектів;
- стимулювання створення ринкової інфраструктури;
- розробка засад антимонопольної, регіональної економічної та податкової політики;
- розробка державної програми створення спеціальних (вільних) економічних зон;
- удосконалення бюджетного процесу;
- розробка засад середньо- та довгострокового (стратегічного) планування;
- регулювання банківської діяльності;
- удосконалення фінансової основи діяльності органів місцевого самоврядування;
- упорядкування діяльності органів виконавчої влади на регіональному та місцевому рівнях.

Необхідно розробити таку структуру законодавства, яка б містила не лише закони, а й підзаконні нормативні акти, відзначалася логічною послідовністю прийняття таких актів, системною їх узгодженістю. Йдеться про їх узгодженість не лише в рамках певної галузі законодавства, а й законодавства у цілому – адже відносини у сфері державного молодіжного житлового кредитування потребують комплексного впливу на них з боку

норм різних галузей права і законодавства (конституційного, адміністративного, фінансового, цивільного, житлового, трудового, господарського, кримінального та ін.).

Так, законодавчо необхідно визначити:

- прозорі правила оформлення і реалізації іпотечних прав та виконання зобов'язань за іпотекою із застосуванням чіткої системи визначення пріоритету вимог іпотекодержателя та інших осіб на предмет іпотеки;
- інструменти оформлення іпотечного зобов'язання на первинному ринку для подальших операцій з ними на вторинному ринку;
- спрощену та неформалізовану процедуру оформлення іпотеки;
- спрощену процедуру накладення стягнення, вилучення та самостійної реалізації заставленого кредитором майна (згідно із законодавством);
- чіткі й прозорі правила та умови задоволення забезпечених вимог кредиторів;
- порядок надання податкових пільг роботодавцям під час забезпечення молодих громадян житлом.

Для створення мінімально необхідного правового поля у розвитку адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового іпотечного кредитування та забезпечення його послідовного і взаємоузгодженого впровадження ми вважаємо за необхідне прийняти такі нормативно-правові акти, як:

- Закон України “Про забезпечення молоді житлом”;
- Закон України “Про внесення змін до Закону України “Про житловий фонд соціального призначення”;
- Житловий кодекс України у новій редакції;
- Закон України “Про Державний земельний кадастр”;

- Закон України “Про ринок землі”;
- Закон України “Про внесення змін до Закону України “Про цінні папери та фондову біржу”;
- “Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Україні”;
- “Порядок надання субсидій на оплату першого внеску, а також порядок та підстави надання інших цільових адресних субсидій за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів”;
- зміни до Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито”;
- інші нормативно-правові акти.

Ми пропонуємо такі шляхи удосконалення правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування:

1. У статті 13 проекту Закону України “Про забезпечення молоді житлом” запропоновано механізм забезпечення новозбудованим житлом молодих сімей шляхом впровадження спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків.

Під час запровадження вказаного механізму важливим є надання державою гарантій вкладникам таких депозитних рахунків на першому етапі, коли вкладником накопичується певна сума у розмірі не меншому, ніж буде встановлено Кабінетом Міністрів України. Ця роль держави полягає у створенні і забезпеченні правової основи й економічних умов для гарантування захисту фінансових ризиків вкладників.

Беручи до уваги вище зазначене, пропонуємо статтю 13 проекту Закону України “Про забезпечення молоді житлом” доповнити таким:

“Фінансові ризики вкладників спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків підлягають страхуванню”.

2. З метою зниження видатків молодих громадян на придбання житла за програмами державного молодіжного житлового кредитування їх

необхідно звільнити від сплати державного мита під час укладання договорів купівлі-продажу та іпотеки. Для досягнення поставленої мети необхідно:

п. 18 ст. 4 Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито” [149] та ч. 2 ст. 7037 проекту Податкового кодексу України [150] доповнити таким змістом:

“Молоді громадяни віком до 35 років включно; неповна сім’я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину); одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно звільняються від сплати державного мита за посвідчення договору купівлі-продажу та іпотеки житла, придбаного за програмами державного молодіжного житлового кредитування за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву”.

3. Одним із важливих аспектів впливу держави на розвиток забезпечення молоді житлом є щорічне включення Законом України про Державний бюджет на наступний рік видатків Державного бюджету на державне молодіжне житлове кредитування до захищених статей бюджету.

4. Існує також нагальна потреба і в удосконаленні Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Україні. На цей час правовідносини з питань взяття на облік цих громадян регулюються Постановою Ради Міністрів Української РСР і Української Республіканської Ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. №470 “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР”. Останні зміни до вказаної постанови були внесені у 1995 році. Вказане положення не враховує реальних змін, що сталися у суспільстві за останніх 12 років.

5. У ході розробки нового житлового законодавства доцільно передбачити можливість здійснення контролю за фактичними умовами

проживання громадян, які претендують на одержання житла (встановлювати, чи дійсно реальні умови життя відповідають тим, що відображені у поданих документах) та визначити механізм проведення цього контролю тими державними органами, що опікуються розподілом і наданням житла. Контроль має відбуватися як до одержання житла, так і після його одержання протягом певного часу, і має на меті встановити, чи дійсно громадянин, який надав відповідні документи, має потребу в житлі, чи не відбувається з його боку зловживання правом на безоплатне одержання житла. У випадку, коли внаслідок такого контролю виявиться, що громадянин насправді не потребує поліпшення своїх житлових умов, він знімається з квартирної обліку. Якщо після одержання квартири громадянин не користується нею, має інше житло, де постійно перебуває, а одержану квартиру здає в найом, очевидною буде відсутність потреби у помешканні. Це стане підставою для скасування рішення про надання житла.

Враховуючи вище зазначене, пропонуємо:

п. 5 ч. 1 ст. 15 та п. 4 ч. 1 ст. 16 Житлового кодексу Української РСР, п. 6 ч. 1 ст. 14 проекту Житлового кодексу України (в редакції від 27 травня 2005 року) доповнити таким:

“Один раз на рік у разі одержання громадянином житла за програмою державного молодіжного житлового кредитування за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву” здійснюють перевірку відповідності реальних умов проживання відомостям, відображеним у поданих документах, які стали підставою для взяття на квартирний облік та одержання кредиту”;

п. 26 Постанови Ради Міністрів Української РСР і Української Республіканської Ради професійних спілок “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР”, ч. 2 ст. 40 Житлового кодексу

Української РСР, ч. 1 ст. 20 проекту Житлового кодексу України (в редакції від 27 травня 2005 року) доповнити таким:

“6) невідповідності даних реальних умов проживання даним, що відображені у поданих документах, які стали підставою для взяття на квартирний облік”.

5. До нормативних аспектів, що впливають на зловживання, відносимо недосконале законодавство та недостатню юридичну відповідальність. Прогалини у чинному законодавстві не дають можливості навіть за умови виявлення конкретних правопорушень у сфері державного молодіжного кредитування притягувати до відповідальності винних, сприяють особистій і груповій безвідповідальності та безкарності. Одними з найважливіших гарантій дотримання правової державності є інститут державного примусу та інститут юридичної відповідальності. За їх допомогою вирішуються завдання щодо забезпечення соціальної стабільності, охорони суспільства від злочинних посягань та інших правопорушень, захисту прав і свобод громадян, забезпечення незалежності і розвитку демократії.

Протягом останніх років спостерігаються порушення законодавства, що регулює державне молодіжне житлове кредитування. Як було зазначено вище, має місце неефективне використання бюджетних коштів та інші негативні прояви.

У сучасних умовах питання про удосконалення правових засад регулювання адміністративної відповідальності за порушення законодавства у сфері державного молодіжного житлового кредитування є достатньо актуальним.

Адміністративна відповідальність за порушення законодавства про бюджетну систему встановлена ст.164-12 КУпАП [153]. Це стосується використання бюджетних коштів у супереч їх цільовому призначенню та недотримання встановленого чинним бюджетним законодавством порядку проведення операцій з бюджетними коштами.

Ми вважаємо доцільним внести такі зміни у Кодекс України про адміністративні правопорушення:

1. Доповнити статтею 149-1 такого змісту:

“Стаття 149-1. Порушення законодавства у сфері державного довгострокового кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян України.

Порушення законодавства у сфері державного довгострокового кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян України –

тягне за собою накладення штрафу в розмірі від ста до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Дії, передбачені частиною першою цієї статті, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за такі ж порушення, –

тягнуть за собою накладення штрафу в розмірі від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян”.

2. Доповнити ч. 1 ст. 234-1 таким змістом:

“порушення законодавства у сфері державного довгострокового кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян України (стаття 149-1)”.

Для вдосконалення управлінського механізму у сфері державного молодіжного житлового кредитування необхідно:

1) забезпечити збільшення видатків на державне молодіжне житлове кредитування;

2) у випадку продажу позичальниками житла, одержаного за програмою державного молодіжного житлового кредитування, зобов'язати молодих громадян відшкодовувати до бюджету суму отриманих пільг та частину вартості житла, оплаченого за рахунок бюджетних коштів;

3) знизити банківськими установами відсоткові ставки за програмою часткової компенсації;

4) розробити механізми широкого залучення позабюджетних джерел з метою фінансування житлових програм для молоді. Щоб досягти поставленої мети, треба роз'яснювати за допомогою засобів соціальної реклами важливість забезпечення молоді житлом; наголошувати на можливості залучення коштів підприємств, на яких працюють молоді громадяни, для надання кредиту останнім на купівлю житла;

5) публікувати інформацію про діяльність Фонду: відомості про осіб, яким надано житло, обсяги наданих кредитів, строки надання кредитів для запобігання зловживань у сфері адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування. Інформаційно-роз'яснювальна робота проводиться за допомогою преси та електронних засобів масової інформації, а також шляхом проведення виставок, конференцій, семінарів, виготовлення листівок, буклетів;

6) оскільки програми державного молодіжного житлового кредитування мають цільовий характер, працівникам Фонду, регіональних відділень необхідно перевіряти:

- цільове використання житла;
- коло осіб, які зареєстровані та фактично проживають у придбаній нерухомості;
- сімейний стан молодих громадян;
- своєчасне погашення кредитів.

У випадках невиконання умов кредитних договорів, договорів іпотеки необхідно здійснювати своєчасне нарахування штрафних санкцій та звернення стягнення на нерухоме майно, що є предметом договору іпотеки.

Є потреба в удосконаленні системи надання молодим сім'ям доступних кредитів для будівництва та придбання житла, що сприятиме вирішенню ряду важливих соціально-економічних завдань, таких як:

- активізація попиту на житло з боку населення;
- зростання обсягів будівництва та економічне зростання пов'язаних з будівництвом галузей промислового виробництва, збільшення податкових надходжень;
- підвищення зайнятості населення та його платоспроможності;
- залучення позабюджетних коштів до фінансування житлового будівництва;
- залучення до фінансування будівництва житла особистих заощаджень громадян, що зберігаються поза банківською системою, а також грошових коштів, що перебувають на особистих рахунках у фінансово-банківських установах;
- зміцнення соціальної стабільності у суспільстві, зростання рівня народжуваності дітей та поліпшення демографічної ситуації як в окремих регіонах країни, так і в державі в цілому [155].

Пільгове житлове кредитування та субсидування молодих громадян України має здійснюватися шляхом:

- надання пільгових довгострокових державних кредитів на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла молодим сім'ям та самотніми молодими громадянами;
- надання цільових адресних субсидій на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла молодим сім'ям та самотніми молодими громадянами;
- надання кредитів на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла молодим сім'ям та самотніми молодими громадянами через впровадження спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків громадян в комерційних банках;

- надання житла в оренду з правом його викупу;
- надання стандартних іпотечних житлових кредитів;
- використання інших механізмів [155].

У типовому кредитному договорі за програмою пільгового кредитування (Додаток Л), взагалі відсутня відповідальність Фонду за взяті на себе зобов'язання. На нашу думку, є необхідним включити у договори, що укладаються з Фондом за програмами державного молодіжного житлового кредитування, відповідальність Фонду за порушення їх умов договору.

Для підвищення ефективності реалізації державної молодіжної житлової політики необхідним видається:

- удосконалення існуючих та розробка нових доступних механізмів довгострокового житлового молодіжного кредитування для громадян із середнім рівнем доходів;
- створення житлового фонду соціального призначення;
- збільшення житлового будівництва за рахунок коштів громадян із законодавчим забезпеченням;
- гарантування захисту прав у процесі інвестування будівництва житла та удосконалення системи ефективного іпотечного кредитування шляхом збільшення обсягів житлового будівництва за рахунок усіх джерел фінансування;
- залучення коштів інвесторів для громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства та соціального захисту, з боку держави – підвищення рівня фінансового забезпечення (за рахунок державного, місцевих бюджетів та інших джерел фінансування), реалізації соціальних програм щодо надання житла інвалідам, військовослужбовцям та особам рядового і начальницького складу, службовим особам митних органів, у тому числі шляхом нарощування

фонду службового житла, молоді, індивідуальних сільських забудовників, військовослужбовців, звільнених у запас або у відставку, та інших категорій.

Однією із найважливіших проблем функціонування органів виконавчої влади у сфері державного молодіжного житлового кредитування є їх інформаційна закритість та непрозорість діяльності, а також відсутність зворотного зв'язку з громадянами і органами адміністративно-правового регулювання у вказаній сфері.

У цьому напрямку необхідно йти шляхом постійного удосконалення таких організаційних механізмів, як:

- забезпечення відкритості та доступності інформації про діяльність органів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

- проведення громадського обговорення проектів рішень та залучення суб'єктів громадянського суспільства до складу робочих груп органу виконавчої влади із підготовки нормативно-правових актів та інших рішень, що зачіпають їх права та законні інтереси молодих громадян із питань забезпечення їх житлом;

- проведення громадської експертизи соціально важливих рішень органів виконавчої влади;

- забезпечення прозорості процедур надання послуг.

Доцільним є створення належних правових засад для реалізації громадянами конституційних прав на участь в управлінні державними справами та на вільний доступ до інформації про діяльність органів державної влади, а також на забезпечення гласності та відкритості діяльності цих органів, у яких, зокрема, передбачено:

- створення умов для вільного доступу громадян до рішень органів державної влади та до інформації про діяльність цих органів (у тому числі щодо формування і реалізації державної політики), про підготовку і

прийняття проектів законів, інших нормативно-правових актів, про формування державного замовлення;

- впорядкування механізмів надання громадянам органами державної влади інформаційних та інших послуг, насамперед тих, що стосуються реалізації їх конституційних прав, задоволення потреб та інтересів;

- визначення ефективних механізмів залучення громадськості до процесів формування і реалізації державної політики, підготовки і прийняття проектів законів, інших нормативно-правових актів та рішень органів державної влади, оцінки діяльності цих органів щодо виконання прийнятих рішень; надання підтримки створенню і розвитку інформаційних та консультативних центрів в органах державної влади, а також розвитку національної складової глобальної інформаційної мережі Інтернет (забезпечення широкого доступу до цієї мережі в Україні);

- удосконалення взаємодії органів державної влади із засобами масової інформації та громадськими організаціями у питаннях забезпечення громадськості достовірною і повною інформацією про діяльність органів державної влади, налагодження постійного зворотного зв'язку органів державної влади із засобами масової інформації та громадськими організаціями, забезпечення їх взаємної відповідальності за вирішення цих завдань;

- забезпечення широкого доступу до нормативно-правових актів, а також інших документів, створених у процесі діяльності органів державної влади, через відповідні комп'ютерні мережі, інформаційні центри та бібліотеки; удосконалення організаційного, технічного та фінансового забезпечення інформування громадян про діяльність органів державної влади [156].

Основними заходами щодо підвищення взаємодії органів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є:

- забезпечення контролю за проведенням Фондом інвентаризації договорів, укладених із позичальниками і комерційними банками щодо компенсації відсоткової ставки за кредитами, отриманими позичальниками в комерційних банках на будівництво житла; контролю за визначенням обсягів взятих Фондом зобов'язань за цими договорами, а також взяття цих зобов'язань на облік;

- створення (спільно з Фондом, юридичними, ріелторськими, суб'єктами оціночної діяльності) іпотечних центрів у зв'язку із обмеженою кількістю штатної чисельності працівників центрального та регіонального апаратів Фонду та їх великою завантаженістю, для якіснішого консультування громадян та спрощення процедури надання іпотечних кредитів. Крім того, необхідно укласти із вказаними особами договори про надання послуг молоді за пільговими тарифами;

- збільшення обсягів надання органами місцевого самоврядування Фонду земельних ділянок для будівництва житла молодим сім'ям. Відведення земельних ділянок дасть можливість управлінню житлового будівництва Фонду (єдиного замовника будівництва житла у різних регіонах України) самостійно формувати ціну, яка буде наближена до нормативної вартості будівництва житла. Молодь зможе отримати житло та сплачувати кредит за цінами Мінбуду. Виділення земельних ділянок дозволить зробити пільгові довгострокові кредити на будівництво та придбання житла доступнішими, а житло – дешевшим;

- запобігання корупційним проявам шляхом вчасного виявлення на різних рівнях адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування неадекватного розподілу управлінських функцій, безконтрольності та безвідповідальності посадових осіб, випадків порушення встановленого чинним законодавством порядку розподілу квот, ліцензій, дотацій, участі співробітників державних органів в діяльності комерційних структур.

Це ймовірно здійснити за умов посиленого контролю посадових осіб, притягнення їх до юридичної відповідальності, заохочення молодих сімей повідомляти про відомі їм правопорушення з боку працівників Фонду. Для підвищення ефективності адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування необхідно попереджати зловживання у вказаній сфері, в тому числі такі явища, як корупція, неефективне управління бюджетними коштами та їх використання. Боротьба з негативними явищами має носити комплексний характер, що означає єдність політичних, нормативних та організаційних заходів. Завдяки створенню служби довіри інтенсивнішим було б виявлення фактів зловживання у сфері державного молодіжного житлового кредитування.

Фахівці приділяють особливу увагу політичним аспектам боротьби з негативними проявами у сфері адміністративно-правового регулювання молодіжного державного житлового кредитування. Із демократизацією суспільства повинні значно поширюватися права та свободи громадян у поєднанні з обов'язками та громадянською відповідальністю. Причому цей напрям виділяють як магістральний у площині профілактики правопорушень.

Конституційна поведінка індивіда передбачає праводопустиму власну поведінку та правозумовлене, небайдуже ставлення до порушень норм права іншими особами. Відповідність умов для реалізації громадянської позиції або їх недостатність, а також не реагування або неналежне реагування державних інституцій на скоєння злочину призводять до формування байдужого ставлення до них з боку громадян. Правова позиція особистості розмивається, а іноді деформується. У суспільстві з'являються настрої страху, боязні за особисту та майнову безпеку з усіма негативними політичними, економічними та соціально-психологічними наслідками [52, с.337];

- створення служби довіри, яке мало на меті виявити факти зловживання у сфері державного молодіжного житлового кредитування;

- необхідне акумулювання коштів державного та місцевих бюджетів, коштів, що надходять від юридичних і фізичних осіб, коштів забудовників, громадських організацій, кредитних спілок і банків, позабюджетних коштів та їх спрямування на:

- а) виконання Державної програми забезпечення молоді житлом, інших програм забезпечення житлом молодих громадян України;

- б) розробку нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання житлових проблем молоді шляхом застосування механізму надання довгострокових державних кредитів і цільових адресних субсидій та кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;

- в) кредитування, в тому числі пільгове, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для молоді;

- г) надання молодим сім'ям цільових адресних субсидій по кредитах, отриманих ними в комерційних банках на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла;

- г) фінансування будівництва житла для молодих сімей через застосування спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків у комерційних банках;

- д) залучення коштів кредитних спілок на покриття витрат по першому внеску для молодих сімей при отриманні кредитів комерційних банків;

- е) формування резервного фонду за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету (кошти від повернення раніше виданих кредитів) для покриття фінансових ризиків;

є) залучення іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, з метою подальшого кредитування сімей та одиноких громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством.

Удосконалення підготовки кадрів органів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування передбачає комплексний підхід до управління кадрами та їх структурою, а саме:

- планування, добір, розстановку та оцінку управлінських кадрів;
- удосконалення структури кадрів управління по вертикалі і горизонталі;
- удосконалення кваліфікаційних вимог до керівників різних рівнів управління та їх диференціацію;
- атестацію кадрів управління з урахуванням впливу змін в політичному, економічному та соціально-культурному житті;
- формування кадрового резерву на основі ротації і обґрунтованих критеріїв оцінки їх діяльності та особистих якостей;
- творення умов для підготовки, перепідготовки та професійного зростання працівників з урахуванням достатньої і необхідної інформації про державний стандарт мети освіти, модернізаційні процеси і трансформацію організаційних структур.

Удосконалення адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування передбачає:

- подальше реформування і підвищення соціальної спрямованості, ефективності діяльності влади всіх рівнів на засадах Конституції України, стандартів демократичної, правової держави;
- подолання проблем забезпечення органів влади високопрофесійними, некорумпованими кадрами;
- створення умов для динамічного і збалансованого розвитку та ліквідацію міжобласних диспропорцій, підвищення

конкурентоспроможності місцевої економіки, наближення місцевого самоврядування до принципів і умов діяльності, що застосовуються у країнах Європейського Союзу.

Удосконалення взаємодії гілок влади у сфері державного молодіжного житлового кредитування розглядається як:

- створення належних умов для забезпечення Конституційних повноважень та узгодженого функціонування і взаємодії всіх гілок влади на засадах законності, відкритості, прозорості, гласності;

- виконання усіма органами влади Конституційних обов'язків у межах своєї компетенції.

Від якості роботи державних службовців у всіх сфері адміністративно-правового регулювання залежить авторитет держави, рівень задоволення громадян, сталий розвиток країни та її конкурентоспроможність на міжнародній арені. Державна служба відіграє важливу роль посередника між державою і громадянином, гарантує належне функціонування Уряду та ефективність адміністративно-правового регулювання.

Важливою складовою професіоналізації державної служби і служби в органах місцевого самоврядування у сфері державного молодіжного житлового кредитування є організація і забезпечення цільової підготовки та підвищення кваліфікації державних службовців і посадових осіб місцевого самоврядування з питань адміністративно-правового регулювання вказаною сферою.

Підготовка державних службовців у сфері державного молодіжного житлового кредитування означає здобуття освіти відповідного освітньо-кваліфікаційного рівня (спеціаліста, магістра) за спеціальностями, спроектованими у професійну діяльність на державній службі, а також навчання в аспірантурі, докторантурі Національної академії державного управління при Президентові України та інших навчальних закладів або

установ за спеціальностями, що спрямовані на підготовку фахівців державної служби у сфері забезпечення молоді житлом.

Підвищення кваліфікації державних службовців у сфері державного молодіжного житлового кредитування повинно відбуватися з метою формування та розвитку умінь і знань, необхідних для ефективного вирішення завдань професійної діяльності на державній службі; підвищення рівня професіоналізму та культури державних службовців; здатності компетентно й відповідально виконувати управлінські функції у зазначеній сфері, впроваджувати новітні соціальні технології, сприяти інноваційним процесам.

Основним видом підвищення кваліфікації державних службовців, що забезпечує його безперервність, є навчання:

- за професійними програмами підвищення кваліфікації;
- за програмами тематичних постійно діючих семінарів;
- за програмами тематичних короткотермінових семінарів;
- за програмами самоосвіти (систематичне самостійне навчання).

Виходячи з викладеного, вважаємо доцільним визначити пріоритети удосконалення взаємодії органів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, зокрема такі форми і методи розширення співробітництва органів місцевої влади із громадськими організаціями та підприємствами регіонів, як:

- сприяння розвитку ринкової інфраструктури (консалтингових груп, юридичних, аудиторських фірм, маркетингових компаній);
- проведення тренінгів для працівників органів державної влади та посадових осіб місцевого самоврядування;
- надання консультативної допомоги молодим громадянам з метою роз'яснення їх прав у сфері державного молодіжного житлового кредитування;

- проведення опитування громадян, працівників органів державної влади та посадових осіб місцевого самоврядування з метою виявлення недоліків адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;
- здійснення рекламно-інформаційної підтримки державного молодіжного житлового кредитування.

Однією із найважливіших проблем функціонування органів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування є їх інформаційна закритість та непрозорість діяльності, а також відсутність зворотного зв'язку з громадянами і організаціями. Основними заходами у вирішенні цієї проблеми є підвищення ефективності взаємодії органів виконавчої влади із суб'єктами громадянського суспільства, а також підвищення прозорості та відкритості діяльності державних органів.

На підставі викладеного вище, можна стверджувати, що необхідно не просто прийняти відповідні законодавчі акти, а й розробити належну нормативно-правову базу, без якої вони носитимуть декларативний характер. На даний час назріла необхідність у створенні нової стратегії забезпечення житлом молодих сімей.

Жодна схема іпотечного кредитування, яка існує нині в Україні не є доступною для широкого кола населення. Крім того, будь-яка зі схем не має достатньої ресурсної бази, щоб істотно вплинути на вирішення житлової проблеми та обсяги інвестування у сферу житлового будівництва. Усі іпотечні схеми комерційних банків зорієнтовані на громадян з доходами, значно вищими середніх, і не містять елементів підтримки молодих позичальників.

Видається доцільним сформулювати національний механізм підтримки сімей з дітьми, зокрема вдосконалити систему кредитування будівництва житла та поширення іпотечного й пільгового кредитування для молоді,

молодих, багатодітних та малозабезпечених сімей. Слід поширити цей механізм на прийомні сім'ї та дитячі будинки сімейного типу, у першу чергу у сфері надання таким сім'ям кредитів на придбання житла, при цьому забезпечивши процес усиновлення громадянами України дітей, позбавлених батьківського піклування.

Висновки до розділу 3.

1. У розділі нами виокремлено такі чинники, що впливають на рівень ефективності адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, як нормативні, організаційні, економічні, політичні, соціально-психологічні та морально-ідеологічні.

2. З метою усунення або ж мінімізації негативних чинників, перш за все, необхідно вдосконалення законодавства та механізму адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування.

3. Для створення мінімально необхідного правового поля у розвитку адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового іпотечного кредитування та забезпечення його послідовного і взаємоузгодженого впровадження ми вважаємо за необхідне прийняти такі нормативно-правові акти, як: Закон України “Про забезпечення молоді житлом”; Закон України “Про внесення змін до Закону України “Про житловий фонд соціального призначення”; Житловий кодекс України у новій редакції; Закон України “Про Державний земельний кадастр”; Закон України “Про ринок землі”; Закон України “Про внесення змін до Закону України “Про цінні папери та фондову біржу”; “Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Україні” у новій редакції; “Порядок надання субсидій на оплату першого внеску, а також порядок та підстави надання інших цільових адресних

субсидій за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів”; зміни до Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито”, інші нормативно-правові акти.

4. Необхідно вдосконалити управлінський механізм, а саме:

- нормативно закріпити відшкодування до бюджету молодими громадянами суми отриманих пільг та частину вартості житла, оплаченого за рахунок бюджетних коштів, у випадку продажу ними житла, одержаного за програмою державного молодіжного житлового кредитування;

- розробити механізми широкого залучення позабюджетних джерел для фінансування житлових програм для молоді (коштів місцевих бюджетів та роботодавців);

- публікувати інформацію про діяльність Фонду: відомості про осіб, яким надано житло, обсяги наданих кредитів;

- перевіряти цільове використання житла.

5. Запропоновано удосконалення таких організаційних механізмів, як:

- забезпечення відкритості та доступності інформації про діяльність органів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

- проведення громадського обговорення проектів рішень та залучення суб’єктів громадянського суспільства до складу робочих груп органу виконавчої влади із підготовки нормативно-правових актів та інших рішень, що зачіпають їх права та законні інтереси молодих громадян з питань забезпечення їх житлом;

- проведення громадської експертизи соціально важливих рішень органів виконавчої влади;

- забезпечення прозорості процедур надання послуг.

6. Запропоновано ст. 13 проекту Закону України “Про забезпечення молоді житлом” доповнити таким:

“Фінансові ризики вкладників спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків підлягають страхуванню”.

7. З метою зниження видатків молодих громадян на придбання житла за програмами державного молодіжного житлового кредитування їх доцільно звільнити від сплати державного мита під час укладання договорів купівлі-продажу та іпотеки. Для досягнення поставленої мети запропоновано внести зміни до Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито” та проекту Податкового кодексу України.

8. Запропоновано щорічне включення Законом України про Державний бюджет на наступний рік видатків Державного бюджету на державне молодіжне житлове кредитування до захищених статей бюджету.

9. З метою перевірки цільового призначення використання житла запропоновано внести зміни у Житловий кодекс Української РСР, проект Житлового кодексу України (в редакції від 27 травня 2005 року) та Постанову Ради Міністрів Української РСР і Української Республіканської Ради професійних спілок “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР”.

10. Запропоновано внести зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення.

11. Основними заходами щодо підвищення взаємодії суб’єктів адміністративно-правового регулювання у сфері державного молодіжного житлового кредитування є:

- забезпечення контролю за проведенням Фондом інвентаризації договорів, укладених з позичальниками та комерційними банками щодо компенсації відсоткової ставки за кредитами, отриманими позичальниками в комерційних банках на будівництво житла; контролю за визначенням обсягів взятих Фондом зобов’язань за цими договорами; взяття даних зобов’язань на облік;

- створення іпотечних центрів спільно з Фондом, суб'єктами підприємницької діяльності, що надають юридичні, ріелторські та оціночні послуги;
- збільшення обсягів надання органами місцевого самоврядування Фонду земельних ділянок для будівництва житла молодим сім'ям;
- запобігання корупційним проявам шляхом вчасного виявлення на різних рівнях адміністративно-правового регулювання у сфері державного молодіжного житлового кредитування неадекватного розподілу управлінських функцій, безконтрольності та безвідповідальності посадових осіб, випадків порушення встановленого чинним законодавством порядку розподілу квот, ліцензій, дотацій, участі співробітників державних органів у діяльності комерційних структур;
- створення Служби довіри з метою виявлення фактів зловживання у сфері адміністративно-правового регулювання державним молодіжним житловим кредитуванням.

ВИСНОВКИ

У результаті дослідження, проведеного на основі аналізу чинного законодавства України та практики його реалізації, теоретичного осмислення ряду наукових праць у різних галузях знань, автором здійснено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання, що полягає у розвитку розуміння сутності адміністративно-правового регулювання та його особливостей, зокрема державного молодіжного житлового кредитування. Сформульовано ряд висновків, пропозицій та рекомендацій, спрямованих на вирішення окресленого завдання. До основних з них можна віднести такі:

1. Визначено поняття «державне молодіжне житлове кредитування», «адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування». Аналіз поняття, предмета, функцій, принципів, методів та форм адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування дозволив виявити сутність та особливості останнього.

2. Визначено, що державне молодіжне житлове кредитування позитивно впливає на соціально-економічну політику держави та має стратегічне значення для України, що проявляється у збільшенні обсягів житлового будівництва, підвищенні народжуваності, стриманні еміграційних процесів, зменшенні соціальної напруженості у суспільстві, збільшенні надходжень до бюджету, детінізації економіки тощо.

3. Підставами виникнення права на соціальний захист у сфері державного молодіжного житлового кредитування є: волевиявлення молодого громадянина; рішення компетентного органу і набір юридичних фактів, що породжують адміністративно-правові відносини у вказаній сфері.

4. З урахуванням зарубіжного досвіду (Німеччина) доцільно використовувати аналог будівельно-ощадних кас – впровадження спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків, що застосовуються у випадку будівництва об'єктів житла на земельних ділянках, виділених Державній спеціалізованій фінансовій установі “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” та її регіональним управлінням органами місцевого самоврядування за умови надання державою гарантій вкладникам таких депозитних рахунків на першому етапі, коли йде накопичення вкладником певної суми.

5. З метою зниження видатків молодих громадян на придбання житла за програмами державного молодіжного житлового кредитування доцільно звільнити їх від сплати державного мита під час укладання договорів купівлі-продажу та іпотеки.

Для досягнення поставленої мети необхідно:

п. 18 ст. 4 Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито” доповнити таким змістом:

“Молоді громадяни віком до 35 років включно; неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину); одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно звільняються від сплати державного мита за посвідчення договору купівлі-продажу та іпотеки житла, придбаного за програмами державного молодіжного житлового кредитування за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву”;

ч. 2 ст. 7037 проекту Податкового кодексу України доповнити таким змістом:

“Молоді громадяни віком до 35 років включно; неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину); одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно звільняються від сплати державного мита за посвідчення договору купівлі-продажу та

іпотеки житла, придбаного за програмами державного молодіжного житлового кредитування за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву”.

6. Одним із важливих аспектів впливу держави на розвиток забезпечення молоді житлом є щорічне включення Законом України про Державний бюджет на наступний рік видатків Державного бюджету на державне молодіжне житлове кредитування до захищених статей бюджету.

7. З метою перевірки цільового призначення використання житла запропоновано:

п. 5 ч. 1 ст. 15 та п. 4 ч. 1 ст. 16 Житлового кодексу Української РСР доповнити таким:

“Один раз на рік у разі одержання громадянином житла за програмою державного молодіжного житлового кредитування за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву здійснюють перевірку відповідності реальних умов проживання відомостям, відображеним у поданих документах, які стали підставою для взяття на квартирний облік та одержання кредиту”;

п. 6 ч. 1 ст. 14 проекту Житлового кодексу України (в редакції від 27 травня 2005 року) доповнити таким:

“Один раз на рік у разі одержання громадянином житла за програмою державного молодіжного житлового кредитування за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву здійснюють перевірку відповідності реальних умов проживання відомостям, відображеним у поданих документах, які стали підставою для взяття на квартирний облік та одержання кредиту”;

п. 26 Постанови Ради Міністрів Української РСР і Української Республіканської Ради професійних спілок “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР” доповнити таким:

“6) невідповідності даних реальних умов проживання даним, що відображені у поданих документах, які стали підставою для взяття на квартирний облік”;

ч. 2 ст. 40 Житлового кодексу Української РСР доповнити таким:

“6) невідповідності даних реальних умов проживання даним, що відображені у поданих документах, які стали підставою для взяття на квартирний облік”;

ч. 1 ст. 20 проекту Житлового кодексу України (в редакції від 27 травня 2005 року) доповнити таким:

“6) невідповідності даних реальних умов проживання даним, що відображені у поданих документах, які стали підставою для взяття на квартирний облік”.

8. Внести зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення:

Доповнити статтею 149-1 такого змісту:

“Стаття 149-1. Порушення законодавства у сфері державного довгострокового кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян України.

Порушення законодавства у сфері державного довгострокового кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян України –

тягне за собою накладення штрафу в розмірі від ста до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Дії, передбачені частиною першою цієї статті, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за такі ж порушення, –

тягнуть за собою накладення штрафу в розмірі від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян”.

Доповнити ч. 1 ст. 234-1 таким змістом:

“порушення законодавства у сфері державного довгострокового кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян України (стаття 149-1)”.

9. Запропоновано напрями удосконалення таких організаційних механізмів, як:

- забезпечення відкритості та доступності інформації про діяльність органів адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування;

- проведення громадського обговорення проектів рішень та залучення суб’єктів громадянського суспільства до складу робочих груп органу виконавчої влади із підготовки нормативно-правових актів та інших рішень, що зачіпають їх права та законні інтереси молодих громадян з питань забезпечення їх житлом;

- проведення громадської експертизи соціально важливих рішень органів виконавчої влади; забезпечення прозорості процедур надання послуг.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Авер'янов В.Б. Нова доктрина українського адміністративного права: концептуальні позиції // Право України. – 2006. – №5. – С. 11–17.
2. Авер'янов В.Б. Питання методології сучасної адміністративно-правової доктрини України (аналітичний огляд цікавого і корисного дослідження) // Право України. – 2005. – № 1. – С. 26–29.
3. Авер'янов В. Нове ставлення до прав людини – мета реформування українського адміністративного права // Юридична Україна. – 2005. – № 5. – С. 31–35.
4. Адміністративне право України: Академічний курс: Підручник: У 2 т. / Ред. колегія: В.Б. Авер'янов (голова) – К.: Юрид. Думка, 2004.
5. Державне управління в Україні: Навчальний посібник / За заг. ред. д.ю.н., проф. В.Б. Авер'янова. – К.: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 1999 – 265 с.
6. Державне управління: теорія і практика / За заг. ред. д.ю.н., проф. Авер'янова В.Б. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 432 с.
7. Авер'янов В. Б. Предмет адміністративного права: нова доктринальна оцінка // Право України. – 2004. – № 10. – С. 25–30.
8. Авер'янов В.Б., Андрійко О.Ф., Битяк Ю.П. та ін. Виконавча влада і адміністративне право / НАН України; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького / В.Б. Авер'янов (ред.). – К.: Видавничий Дім “Ін Юре”, 2002. – 668 с.
9. Берлач А.І. Адміністративне право України: Навч. посіб. для дист. навч. – К.: Ун-т “Україна”, 2005. – 472 с.
10. Берлач А., Німко О. Управління у сфері державного молодіжного житлового кредитування: правові та організаційні засади // Право України. – 2006. – № 1. – С. 69–71.

11. Административное право Украины: Учебник для студ. вузов юрид. спец. / К.П. Битяк. – 2-е изд., перераб. й доп. – Харьков: Право, 2003. – 576 с.
12. Адміністративне право України: Підручник / Ю.П. Битяк, В.М. Паращук, О.В. Дяченко та ін. За ред.. Ю.П. Битяка. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
13. Битяк Ю. П. Оновлення змісту діяльності органів виконавчої влади – головна мета адміністративної реформи в Україні // Вісник Академії правових наук України. – 1999. – № 4. – С. 10–19.
14. Битяк Ю.П., Зуй В.В. Адміністративне право України. Конспект лекцій. – Харків: Націон. юрид. акад. України імені Ярослава Мудрого, 1996. – 160 с.
15. Битяк Ю.П., Зуй В.В. Административное право Украины (Общая часть). Учебное пособие. – Харьков: ООО “Одиссей”, 1999. – 224 с.
16. Битяк Ю.П., Зуй В.В., Комзюк А.Т. Переконання і примус у державному управлінні. Адміністративна відповідальність: Конспекти лекцій. – Харків: Укр. юрид. академія, 1994. – 44 с.
17. Битяк Ю.П., Комзюк А.Т. К концепции реформы административного законодательства и административного судопроизводства // Юридическая наука и проблемы формирования демократического государства Украина: Темат. сб. науч. тр. – К.: ИСИО, 1993. –С. 75–79.
18. Гаращук В.М. Контроль та нагляд у державному управлінні. – Харків: Фоліо, 2002. – 176 с.
19. Голосніченко І.П. Адміністративне право України (основні категорії і поняття) / Міжрегіональна академія управління персоналом. – К., 1998. – 52 с.
20. Адміністративна діяльність органів внутрішніх справ. Загальна частина: Підручник / За заг. ред. І.П. Голосніченка, Я.Ю. Кондратьєва. – К.: Українська академія внутрішніх справ, 1995. – 177 с.
21. Голосніченко І.П., Стахурський М.Ф. Адміністративний процес: Навчальний посібник / За заг. ред. проф. І.П. Голосніченка. – К.: ГАН, 2003. – 256 с.

22. Голосніченко І. Правосвідомість і правова культура у розбудові Української держави // Право України. – 2005. – №4. – С. 24-25.
23. Додин Е. В. Административная деликтология: Курс лекций. – Одеса: АО “БАХВА”, 1997. – 116 с.
24. Додін Є.В. Підготовка нового Кодексу України про адміністративні правопорушення // Юридичний вісник. – 1994. – № 1. – С. 82.
25. Калюжний Р.А., Шамрай В.О., Швець М.Я. Інформаційне забезпечення управлінської діяльності в умовах інформатизації: організаційно-правові питання теорії і практики / Академія держ. податкової служби України / За ред. Р.А. Калюжного, В.О. Шамрая. – К., 2002. – 296 с.
26. Калюжний Р., Крупчан О. Взаємодія приватного та публічного в цивільному та адміністративному праві України // Юридична Україна. – 2006. – №10. – С.31–39.
27. Ківалов С.В., Біла Л.Р. Адміністративне право України: Навчально-методичний посібник. – Вид. друге, перероб. і доп. – Одеса: Юридична література, 2002. – 312 с.
28. Адміністративне право України: Підручник / За заг. ред. С.В. Ківалова. – Одеса: Юридична література, 2003. – 896 с.
29. Коломоєць Т. Адміністративний примус у публічному праві як новітній інститут системи права України // Право України. – 2005. – № 10. – С. 3–6.
30. Адміністративне право України: Навчальний посібник / За заг. ред. Т.О. Коломоєць, Г.Ю. Гулевської. – К.: Істина, 2007. – 216 с.
31. Коломоєць Т.О. Адміністративний примус у публічному праві України: Теорія, досвід та практика реалізації: Монографія. – Запоріжжя: Поліграф, 2004. – 404 с.
32. Коломоєць Т.О. Штрафи за законодавством про адміністративні правопорушення: Монографія. – Запоріжжя: ВЕРЖЕ, 2000. – 241 с.
33. Колпаков В.К. Адміністративно-деліктний правовий феномен: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 528 с.

34. Колпаков В.К., Кузьменко О.В. Адміністративне право України. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – 544 с.
35. Колпаков В. Адміністративний проступок: критерії, визначення // Прокуратура. Людина. Держава. – 2005. – № 5 (47). – С. 51–52.
36. Колпаков В. Адміністративно-деліктна законотворчість: поняття і функції // Право України. – 2002. – №6. – С. 25–32.
37. Колпаков В. Структура адміністративно-деліктного процесу // Юридична Україна. – 2005. – С. 23–30.
38. Колпаков В. Адміністративно-деліктне право у юридично-галузевій парадигмі // Право України. – 2002. – №4. – С. 17–21.
39. Комзюк А.Т. Заходи адміністративного примусу в правоохоронній діяльності міліції: Поняття, види та організаційно-правові питання реалізації: Монографія / За заг. ред. проф. О.М. Бандурки. – Харків: Вид-во Нац. ун-ту внутр. справ, 2002. – 336 с.
40. Адміністративна відповідальність в Україні: Навчальний посібник / За заг. ред. А.Т. Комзюка. 2-е вид., перероб. і доп. – Харків: Ун-т внутр. справ, 2000. – 112 с.
41. Адміністративна відповідальність в Україні: Навчальний посібник / За заг. ред. доц. А.Т. Комзюка. – Харків: Ун-т внутр. справ, 1998. – 78 с.
42. Комзюк А.Т. Адміністративний примус в правоохоронній діяльності міліції в Україні: Дис. ... д. ю.н. – Харків, 2002. – 408 с.
43. Кузьменко О.В. Теоретичні засади адміністративного процесу: Монографія. – К.: Атака, 2005. – 352 с.
44. Курінний Є. В. Предмет і об'єкт адміністративного права України: Монографія. – Д.: Юридична академія МВС України; Ліра ЛТД, 2004. – 340 с.
45. Курінний Є. Державне управління: оновлений погляд на визначення категорії // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – №12. – С. 82-85.
46. Курило В. Деякі питання адміністративного процесу // Юридична Україна. – 2004. – № 12. – С. 29–31.

47. Нижник Н.Р., Машков О.А. Системний підхід в організації державного управління: Навчальний посібник / За заг. ред. Н.Р. Нижник. – К.: Вид-во УАДУ, 1998. – 160с.
48. Олефір В.І. Адміністративно-правове регулювання протидії нелегальній міграції та торгівлі людьми / Національна академія внутрішніх справ України. – К.: Видавництво МВС України, 2004. – 308 с.
49. Адміністративне право України. Загальна частина: Навчальний посібник / За. заг. ред. О.І. Остапенка. – Львів: Львівський інститут внутрішніх справ, 1999. – 332 с.
50. Остапенко О.І. Адміністративна деліктологія: соціально-правовий феномен і проблеми розвитку. – Львів: Львівський ін-т вн. справ при Українській академії внутрішніх справ, 1995. – 312 с.
51. Рябченко О.П. Світовий досвід становлення іпотеки // Економіка України. – 2003. – № 1. – С. 22-27.
52. Рябченко О.П. Державне управління економікою України (адміністративно-правовий аспект): Дис.... д.ю.н.: 12.00.07 / Університет внутрішніх справ. – Х.: 2000. – 466 с.
53. Рябченко О.П. Держава і економіка: адміністративно-правові аспекти взаємовідносин: Монографія / За заг. ред. О.М. Бандурки. – Харків: Ун-т внутрішніх справ, 1999. – 304 с.
54. Рябченко О.П. Держава і економіка: адміністративно-правові аспекти взаємовідносин: Монографія / За заг. ред. О.М. Бандурки. – Харків: Ун-т внутрішніх справ, 1999. – 304 с.
55. Старилов Ю.Н. Административная юрисдикция. Теория, история, перспективы. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА-ИНФРА-М), 2001. – 304 с.
56. Старилов Ю.Н. Административные суды в России: новые аргументы “за” и “против” / Под ред. и с предисл. к.ю.н., проф. В.И. Радченко. – М.: Норма, 2004. – 128 с.

57. Административное право и процесс: полный курс. Второе издание, дополненное и переработанное / Ю.А. Тихомиров. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 697 с.
58. Тихомиров Ю.А. Современная теория административного права // Государство и право. – 2004. – №11. – С. 10–18.
59. Тихомиров Ю.А. О концепции развития административного права и процесса // Государство и право. – 1998. – № 1. – С.5–14.
60. Шамрай В.О., Підчибій В.К. Адміністративне право України (тестові завдання для перевірки знань студентів): Навчальний посібник. – Ірпінь: Академія ДПС України, 2000. – 122 с.
61. Шкарупа В.К. Доказування та докази в адміністративно-примусовій діяльності органів внутрішніх справ (міліції): Автореф. дис.... д.ю.н. – Одеса: Держ. ун-т ім. І.І. Мечникова, 1996. – 209 с.
62. Ведерніков Ю. А., Шкарупа В. К. Адміністративне право України: Навчальний посібник. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 336 с.
63. Ярмачі Х.П. Адміністративно-наглядова діяльність міліції в Україні: Монографія. – Одеса: Юрид. Література, 2006. – 336 с.
64. Ярмачі Х.П., Остюченко С.М. Адміністративне право України (загальна частина). Наочний посібник у схемах. – Одеса: НДРВВ ОЮІ НУВС, 2002. – 94 с.
65. Бондар В.Я. Договір найму житла: Автореф. дис. ... к.ю.н. – К., 2001. – 18 с.
66. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. – 512 с.
67. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення: Монографія / За заг. ред. М.К. Галянтича. – К.: КВІЦ, 2006. – 564 с.
68. Житлове законодавство України / Укл.: М.К. Галянтич, Г.І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 448 с.

69. Житлове право України / М.К. Галянтич, Г.І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 480 с.
70. Галянтич М.К. Право громадян на приватизацію житла // Віче. – 2000. – №1. – С.114–118.
71. Галянтич М.К., Коваленко Г.І. Сучасні тенденції реформування житлового права України // Право України. – 2002. – №8. – С. 86–88.
72. Галянтич М.К., Рибченко С.В. Правові проблеми становлення місця проживання фізичних осіб // Юридична Україна. – 2003. – № 8. С. 10–15.
73. Галянтич М.К., Комаровська-Чуркіна Ю.В. Спільна власність подружжя на житло за нормами Сімейного та Цивільного кодексів України // Юридична Україна. – 2004. – №5. – С. 31–35.
74. Галянтич М.К., Махінчук В.М. Реалізація права на житло як особисте немайнове благо // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 1. – С. 44–46.
75. Галянтич М.К. Житлове право і житлові права громадян: правові проблеми становлення // Приватне право і підприємництво: Збірник наук. праць / Редкол.: О.Д. Крупчан (гол. ред) та ін. – К., 2006. – Вип. 5. – С. 19–23.
76. Галянтич М.К., Коваленко Г.І. Правові проблеми приватизації житла у будинку, що потребує ремонту // Право України. – 1997. – № 5. – С. 43–45.
77. Галянтич М.К. Приватизація кімнат у загальних (комунальних) квартирах // Право України. – 1996. – № 12. – С. 73–76.
78. Житлове право України / За ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заїки. – К.: Істина, 2003. – 208 с.
79. Коваленко Г.І. Право власності на житло: правові основи. – К., 2002. – 108 с.
80. Коваленко Г.І. Приватна власність на житло: закон і реальність. – К., 2001. – 88 с.
81. Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболев О.В. Житлове право України. – Харків: Еспада, 2001. – 318 с.

82. Мічурін Є.О. Правочини з житлом. – Харків: Юр світ, 2005. – 472 с.
83. Сліпченко С.О., Смотров О.І., Кройтор В.А. Цивільне і сімейне право. – Харків: Еспада, 2006. – 336 с.
84. Головатий М.Ф. Молодіжна політика в Україні: проблеми оновлення. К.: Наук. думка, 1993. – 237 с.
85. Головатий М.Ф. Формування державної молодіжної політики в сучасній Україні (політологічний аналіз): Дис... д. політ. н.: 23.00.02. – К., 1996. – 372 с.
86. Омельчук В.О. Формування державної молодіжної житлової політики в Україні: Дис. ... к. н. з держ. управління: 25.00.01 / Національна академія держ. управління при Президентові України. – К., 2004. – 243 с.
87. Омельчук В.О. Державна молодіжна житлова політика в Україні: пошук стратегії оптимального розвитку // Вісн. УАДУ. – К., 2002. – № 4. – С. 312–316.
88. Омельчук В.О. Державна молодіжна житлова політика як елемент формування громадянського суспільства в Україні // Суспільні реформи та становлення громадянського суспільства в Україні: Матеріали наук. – практ. конф. (30 травня 2001 р., м. Київ). – К.: Вид УДАУ, 2001. – С. 229–232.
89. Омельчук В.О. Державна молодіжна житлова політика: головні завдання, механізм реалізації та шляхи розвитку // Вісн. ун-ту внутрішніх справ. – Харків: Вид-во НУВС, 2001. – С. 209–213.
90. Омельчук В.О. Перспективи запровадження в Україні іпотечного кредитування та його роль у реалізації державної молодіжної житлової політики // Актуальні проблеми державного управління: Зб. наук. пр. – Д.: УАДУ, 2003. – № 1(11). – С. 40–47.
91. Омельчук В.О. Ринок житла та його використання в державній житловій політиці // Актуальні проблеми державного управління: Наук. зб. – Харків: УАДУ, 2001. – № 2. – С. 182–188.
92. Евтух А.Т. Жилищная ипотека. – Луцк: Волинська обл. друкарня, 2000. – 180 с.

93. Евтух А.Т. Ипотека: теория и практика. – Луцк: “Медиа”, 1999. – 476 с.
94. Евтух А.Т. Ипотечный механизм инвестирования. – Луцк: Волинська обл. друкарня, 2001. – 180 с.
95. Лукьянченко А.А. Жилищная политика в Украине: правовой и экономический аспекты. – Донецк: Юго-Восток, 2002. – 32 с.
96. Паливода К.В. Іпотечний ринок житла в Україні: Автореф. дис... к.е.н.: 08.04.01 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. – К., 2004. – 18 с.
97. Про Концепцію державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27. – Ст.200.
98. Академічна юридична думка / Укладачі: І.Б. Усенко, Т.І. Бондарчук; За заг. ред. Ю.С. Шемшученка. – К.: Ін Юре, 1998. – 503 с.
99. Україна: поступ у ХХІ століття. Стратегія економічної та соціальної політики на 2000 – 2004 рр.: Послання Президента України до Верховної Ради України 2000 р. // www.zakon.rada.org.ua.
100. Про Загальнодержавну програму підтримки молоді на 2004–2008 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 18 листопада 2003 р. № 1281-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 50. – Ст. 2599.
101. Про схвалення Концепції Державної комплексної програми “Житло – інвалідам”: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2004 р. № 994-р // Офіційний вісник України. – 2005. – № 1. – Ст.41.
102. Про дитячу безпритульність в Україні та шляхи подолання цього явища: Постанова Верховної Ради України від 6 вересня 2005 р. № 2796-IV // Відомості Верховної Ради. – 2005. – № 38–39. – Ст. 450.
103. Ніщимна С.О. Правове регулювання державного кредитування в Україні: Дис... к.ю.н.: 12.00.07 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2005. – 240 с.
104. Про затвердження державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 липня 2002 р. №1089 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 31. – Ст.1480.

105. Концепція державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України від 30.06.1995 № 254к/95-ВР // <http://zakon.rada.gov.ua>.
106. Про загальні засади державної молодіжної політики в Україні: Декларація від 15 грудня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 16. – Ст. 166.
107. Демографічна криза в Україні. Її причини та наслідки: Зб. Матеріалів / Комітет з питань національної безпеки і оборони Верховної Ради України. – К.: Парлам. вид-во, 2003. – 449 с.
108. Кравченко Т. Прогнозування демографічного розвитку України // Економіст. – 2004. – №10. – С. 62–63.
109. Про схвалення проекту Державної програми економічного і соціального розвитку України на 2007 рік: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 вересня 2006 р. № 1316 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
110. Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні: Закон України від 5 лютого 1993 р. № 2998-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 16. – Ст. 167.
111. Про схвалення Концепції створення та розвитку соціотехнополісів: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2006 р. № 104-р // Офіційний вісник України. – 2006. – № 8. – Ст. 463.
112. Про схвалення Концепції Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 573-р // Офіційний вісник України. – 2004 р. – № 32. – Ст. 2172.
113. Німко О.Б. Застосування світового досвіду молодіжного іпотечного кредитування в умовах перехідної економіки України // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – №2. – С. 19–22.
114. Штольц П. Краткий обзор развития ипотечного рынка в Чехии // Ипотечный рынок в Украине. Міжнар. наук.-пр. конф. “Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання” / Ред. П.І. Гайдучкий. – К.: Н.-д. ін-т при Мінфіні України, 2002. – С. 144–151.

115. Печатникова С.М. Особенности жилищного ипотечного кредитования в России // Экономика строительства. – 2003. – № 2. – С. 20–32.
116. Чорнобай А. Новосілля у сябрів // Будівельна газета. – 1998. – 26 берез. – С.1–2.
117. Німко О.Б. Поняття державного управління у сфері державного молодіжного житлового кредитування, його функції та принципи // Державотворчі процеси і соціально-економічні моделі розвитку України на сучасному етапі: Збірник наукових статей: В 2-х т. – Донецьк: ТОВ “Юго-Восток, Лтд”, – 2007. – С.183–188.
118. Приходько С. Здійснення громадянами права на соціальний захист та гарантії його забезпечення // Право України. – 2000. – №2. – С. 18–22.
119. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 22. – Ст. 996.
120. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету України від 4 червня 2003 р. № 853 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 23. – Ст. 1064.
121. Словарь иностранных слов. – 18-е изд., стер. – М.: Русск. язык, 1989. – 624 с.
122. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
123. Бандурка О.М. Основи управління в органах внутрішніх справ України: теорія, досвід, шляхи удосконалення: Монографія. – Харків: Основа, 1996. – 398 с.
124. Про державний бюджет на 2007 рік: Закон України від 19.12.2006 р. № 489-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 7–8. – Ст. 66.

125. Старилов Ю.Н. Курс общего административного права. С.77. — В 3-х т. — Т. II: Государственная служба. Управленческие действия. Правовые акты управления. Административная юстиция. — М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА-ИНФРА-М), 2002. — 600 с.
126. Про Кабінет Міністрів України: Закон України від 21 грудня 2006 р. №514-V // Відомості Верховної Ради України. — 2007. — № 11. — Ст. 94.
127. Програма діяльності Кабінету Міністрів “Назустріч людям”: Програма Кабінету міністрів України від 04 лютого 2005 р. // Офіційний вісник України. — 2005. — № 6. — Ст. 348.
128. Про Міністерство України у справах сім’ї, молоді та спорту: Указ Президента від 18 серпня 2005 р. № 1176/2005 // Офіційний вісник України. — 2005. — № 34. — Ст. 2029.
129. Про затвердження Положення про Міністерство фінансів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2006 р. № 1837 // Офіційний вісник України. — 2007. — № 1. — Ст. 26.
130. Про затвердження Положення про Головне контрольно-ревізійне управління України: Постанова Кабінету Міністрів України від 27 червня 2007 р. №884 // Офіційний вісник України. — 2007 р. — № 48. — Ст. 1983.
131. Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 р. № 1165: Постанова Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 р. № 334 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
132. Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 4 липня 1992 р. № 369 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
133. Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р. № 1604 // Офіційний вісник України. — 2000. — № 43. — Ст. 1846.
134. Офіційний веб-сайт Фонду <http://www.molod-kredit.gov.ua>.
135. Про затвердження Інструкції про порядок визначення переваги в наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та одиноким

молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Наказ Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 26 жовтня 2005 р. № 2488 // Офіційний вісник України. – 2005. – № 46. – Ст. 2909.

136. Про затвердження Інструкції про визначення термінів погашення пільгових довготермінових кредитів, наданих молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на придбання житла: Наказом Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 21 липня 2003 р. № 195 // Офіційний вісник України. – 2003. – №33. – Ст. 1796.

137. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР: Постанова Ради міністрів української РСР і української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. №470 // <http://zakon.rada.gov.ua>.

138. Про внесення змін до Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1651 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 48. – Ст. 3194.

139. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України з питань забезпечення молоді житлом: Постанова Кабінету Міністрів України від 15 липня 2005 р. № 592 // Офіційний вісник України. – 2005. – № 29. – Ст. 1714.

140. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. №280/97-ВР // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1997. – № 24. – Ст. 170.

141. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 9 квітня 1999 р. №586-XIV // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1999. – № 20–21. – Ст. 190.

142. Положення про порядок фінансово-кредитної підтримки молодих сімей та саодиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) житла в місті Києві: Рішення Київської міської ради Рішення від 18 листопада 2004 р. № 570/1980 // <http://doc.kreschatic.kiev.ua>.

143. <http://www.kmv.gov.ua>.
144. Про боротьбу з корупцією: Закон України від 05 жовтня 1995 р. № 357/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 34. – Ст. 266.
145. Звіт Рахункової палати України за 2005 рік // <http://www.ac-rada.gov.ua>.
146. Бюджетний кодекс: Закон України від 21 червня 2001 р. № 2542-III // Офіційний вісник України. – 2001. – № 29. – Ст. 1291.
147. Про закупівлю товарів, робіт і послуг за бюджетні кошти: Закон України від 22 лютого 2000 р. № 1490-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 20. – Ст. 148.
148. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні: Закон України від 16 липня 1999 р. № 996-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 40. – Ст. 365.
149. Про державне мито: Декрет Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 // <http://gska2.rada.gov.ua/>.
150. Проект Податкового кодексу України // <http://gska2.rada.gov.ua/>.
151. Житловий кодекс України: Закон України від 30 червня 1983 р. № 5464-X // <http://zakon.rada.gov.ua>.
152. Проект Житлового кодексу України // <http://gska2.rada.gov.ua/>.
153. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон України від 07 грудня 1984 р. № 8073-X // <http://gska2.rada.gov.ua/>.
154. Про податок з доходів фізичних осіб: Закон України від 22 травня 2003 р. № 889-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 28. – Ст. 1361.
155. Пояснювальна записка до проекту Закону України “Про забезпечення молоді житлом” // <http://gska2.rada.gov.ua>.
156. Про підготовку пропозицій щодо забезпечення гласності та відкритості діяльності органів державної влади: Указ Президента України від 17 травня 2001 р. № 325/2001 // <http://zakon.rada.gov.ua>.
157. Німко О.Б. Економічні передумови здійснення державної молодіжної житлової політики // Розвиток господарсько-правового забезпечення сучасної економіки: Матеріали міжнародної науково-практичної

- конференції, Донецьк, 27 жовтня 2006 р. – Донецьк: ДЮІ ЛДУВС, 2006.– Ч.І. – С.44–47.
158. Рішення Конституційного Суду України від 17 жовтня 2002 року Справа № 1-6/2002 № 17-рп/2002 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 44. – С. 190.
159. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 №2 // ІПС “Законодавство” верс. 2.6.5. (v0002700-85).
160. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18.09.1987 №9 // ІПС “Законодавство” верс. 2.6.5. (v0009700-87).
161. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право власності громадян на жилий будинок: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 №7 // ІПС “Законодавство” верс. 2.6.5. (v0007700-91).
162. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / Автор-упорядник В.П. Тимощук. – К.: Факт, 2003. – 496 с.
163. Взаємодія Верховної Ради України, Президента України та Кабінету Міністрів України в умовах конституційних змін // Автори-упорядники: В. Тимощук, О. Струц. – К., 2006. – 28 с.
164. Кодекс адміністративного судочинства України: Науково-практичний коментар / За ред. С.В. Ківалова, О.І. Харитонової. – Харків: ТОВ “Одісей”, 2005. – 552 с.
165. Сташків Б.І. Теорія права соціального забезпечення: Навч. посіб. – К.: Знання, 2005. – 405 с.
166. Болотіна Н.Б. Право соціального захисту: становлення і розвиток в Україні. – К.: Знання, 2005. – 381 с.

167. Данченко М.І., Стичинський В.Є. Соціальна допомога жінкам, сім'ям з дітьми: питання вдосконалення правового регулювання // Правова держава. – 1992. – Випуск 1. – С. 87-91.
168. Єрмоловська О.Ю. Соціальний захист як фактор стабілізації житлового рівня населення в умовах трансформаційної економіки: Автореф. дис.... к.е.н. – Харків, 1996.
169. Копейчиков М. Соціальна держава як політична реальність // Вісник Академії правових наук України. – 1998. – С. 216–227.
170. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / Автор-упорядник В.П. Тимошук. – К.: Факт, 2003. – 496 с.
171. Адміністративна реформа – історія, очікування та перспективи // Упоряд. В.П. Тимошук. – К.: Факт, 2002. – 100 с.
172. Адміністративна реформа в Україні: шлях до Європейської інтеграції. Збірник наукових праць. – К.: Міленіум, 2004. – 196 с.
173. Бандурка О.М. Управління в органах внутрішніх справ України: Підручник. – Харків: Ун-т внутрішніх справ, 1998. – 480 с.
174. Коваль Л.В. Адміністративне право: Курс лекцій для студентів юрид. вузів та факультетів. – К.: Вентурі, 1998. – 208 с.
175. Зацаринский Н.В., Костецкий Н.Ф. Нормативно-правовое обеспечение взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. – 2001. – №2.
176. Коваленко А.А. Конституційно-правове регулювання місцевого самоврядування в Україні: Питання теорії та практики/ Київський університету ім. Т. Шевченка. – К.: Довіра, 1997. – 131с.
177. Ковальов Є.В., Рябченко О.П., Коваленко А.І. Економіко-правові проблеми інтеграції України у Європейський Союз// Вісник Університету внутрішніх справ. Вип.2 – Харків, 1997. – С.175–179.
178. Саєнко Ю.І. та ін. Місцеве самоврядування в Україні: проблеми і прогнози / Ю.І. Саєнко, А.Ф. Ткачук, Ю.О. Привалов; НАН України, Ін-т

соціології. – К., 1997. – 148с.

179. Україна: поступ у ХХІ століття. Стратегія економічної та соціальної політики на 2000 – 2004 рр.: Послання Президента України від 23 лютого 2000 р. № 276а/2000 // <http://zakon.rada.gov.ua>.

180. Сучасні проблеми державного управління: дослідження, технології, методики/ В. Князєв (ред.); Українська Академія державного управління при Президентові України. — К.: Видавництво УАДУ, 1999. – 203 с.

181. Німко О.Б. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву як орган управління соціально-культурною сферою // Управління адміністративно-політичною діяльністю у сфері захисту прав і свобод громадян та забезпечення правопорядку: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 3-4 червня 2005 р.) / За заг. ред. д-ра юрид. наук, проф. Довженкова О.Ф. – Ч. 2. – Одеса: Вид-во ОЮІ НУВС, 2005. – С.130–136.

182. Німко О.Б. Організаційно-правові засади управління у сфері державного молодіжного житлового кредитування // Актуальні проблеми навчання та виховання людей з особливими потребами: Тези доповідей VI Міжнародної науково-практичної конференції. – К., Вид-во Університет “Україна”, – 2005. – С.394–396.

183. Німко О.Б. Державне житлове забезпечення молоді – як гарантія соціального захисту // Правове життя: сучасний стан та перспективи розвитку: Зб. тез наук. доп. II Міжнар. наук.-практ. конф. студ. та аспірантів (17-18 березня 2006 р.). – Луцьк: РВВ “Вежа” Волин. держ. ун-ту ім. Лесі Українки, 2006. – С.419–421.

184. Німко О.Б. Економічні передумови здійснення державної молодіжної житлової політики // Розвиток господарсько-правового забезпечення сучасної економіки: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. Ч.I. Донецьк, 27 жовтня 2006 року. – Донецьк: ДЮІ ЛДУВС, 2006. – С.44–47.

185. Німко О.Б. Юридичні факти у сфері державного молодіжного житлового кредитування // Актуальні проблеми навчання та виховання людей з особливими потребами: Збірник тез доповідей VII Міжнародної науково-практичної конференції. – К., Вид-во Університет “Україна”, – 2006. – С.523–525.
186. Німко О.Б. Поняття державного управління у сфері державного молодіжного житлового кредитування, його функції та принципи // Державотворчі процеси і соціально-економічні моделі розвитку України на сучасному етапі: Збірник наукових статей: В 2-х т. – Донецьк: ТОВ “Юго-Восток, Лтд”, – 2007. – С.183–188.
187. Німко О.Б. Напрями вдосконалення управлінського механізму у сфері державного молодіжного житлового кредитування // Актуальні проблеми навчання та виховання людей в інтегрованому освітньому суспільстві: Тези доповідей. – К.: Університет “Україна”, 2007. – С.270–272.
188. Baldwin, Robert. Rules and Government.1995(OSLS). – 346 p.
189. Beatson, I & Matthews, M.H. Administrative Law. Cases and Materials. 2nd ed. 1989. – 924 p.
190. Cane Peter. An Introduction to Administrative Law.1992. – 422 p.
191. Galligan, Denis. (Ed.) A Reader on Administrative Law.1996 (ORSLS). – 512 p.