

УДК 351.778.532:349.44(477)

Д. Харечко,
М. Куйбіда

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ

Розглянуто використання державно-управлінських механізмів реалізації житлових прав громадян, визначено основні напрями застосування державно-управлінських механізмів покращення житлової політики держави для належної реалізації громадянами права на житло. Досліджено процеси використання державно-управлінських механізмів реалізації громадянами права на житло, визначено основні напрями їх застосування та встановлено ефективність застосування окремих державно-управлінських механізмів для покращення житлової політики держави та належної реалізації житлових прав громадян. Систематизовано засоби реалізації громадянами права на житло та проаналізовано способи здійснення державної політики у сфері їх реалізації, досліджено сутність державно-управлінських механізмів реалізації державної політики в галузі будівництва.

Ключові слова: забезпечення житлом, соціальне житло, доступне житло, реалізація права на житло, програми забезпечення житлом, забезпечення житлом окремих категорій громадян, державно-управлінські механізми реалізації житлових прав громадян, житлова політика держави.

Проблема забезпечення житлом громадян України на сьогодні набула надзвичайної актуальності. Для вирішення цієї проблеми необхідна розробка наукових засад реалізації громадянами права на житло, методології його практичної реалізації системою загальнодержавних заходів, застосування державно-управлінських механізмів його реалізації та формування належного нормативно-правового забезпечення, яке б відповідало економічним та соціальним викликам сьогодення.

Житлову проблему в Україні досліджували, такі вчені, як: В. Кравченко, К. Паливода, Н. Погорельцева, В. Поляченко та інші. Дослідженню проблем найму житла з житлового фонду соціального призначення приділяли увагу О. Аврамова, О. Алексеева, А. Анупрієнко, О. Белоножкіна, В. Бондар, В. Васил'єв, Т. Журавльов, С. Кечек'ян, І. Клименко, Є. Мічурін, О. Молчанов, Д. Рибін, Т. Сьоміна, Г. Улетова, С. Чаркін, І. Чечуліна, В. Чигир та інші. Проте, незважаючи на їх безумовну цінність, вони здебільшого є оглядовими.

Мета статті полягає у дослідженні процесу використання державно-управлінських механізмів реалізації житлових прав громадянами, визначення основних напрямів застосування, встановленні ефективності застосування окремих державно-управлінських механізмів для покращення житлової політики держави та належної реалізації громадянами права на житло.

Відповідно, завданням дослідження є: систематизувати засоби реалізації громадянами права на житло, проаналізувати способи здійснення державної політики у сфері їх реалізації, дослідити сутність державно-управлінських механізмів реалізації державної політики в галузі будівництва.

Житлове питання є надзвичайно болісним для України, оскільки в державі виникає ситуація, коли частина людей довготерміново очікують отримання квартири, перебуваючи на черзі, а інші, остаточно зневірившись, за власний кошт придбали квартири, заробивши гроші за кордоном або взявши участь у державних житлових програмах, а багато хто змірився із домашнім гуртожитком”, коли у малогабаритних квартирах мешкає три-чотири покоління.

Державною службою статистики України за 1990 – 2014 роки наводяться наступні дані [1]:

Таблиця 1

Показники Державної служби статистики України

Роки	Весь житловий фонд, загальної площі, млн м ²	У середньому на одного жителя, м ²	Кількість квартир, усього, тис.	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.
1990	922,1	17,8	17656	2638	235
1991	932,7	18,0	17827	2728	179
1992	944,7	18,2	17947	2696	166
1993	960,6	18,5	17978	2636	144
1994	962,9	18,7	18021	2578	104
1995	978,3	19,2	18303	2411	82
1996	995,2	19,7	18565	2297	56
1997	1002,6	20,0	18784	2164	47
1998	1008,4	20,2	18858	2029	37
1999 ²	x	x	x	x	x
2000	1015,0	20,7	18921	1765	32
2001	1026,1 ³	21,0	18960	1624	29
2002	1031,7	21,3	19023	1533	25
2003	1035,7	21,6	19049	1460	25
2004	1040,0 ⁴	21,8	19075	1414	23
2005	1046,4 ⁴	22,0	19132 ⁴	1323	20
2006	1049,2 ⁴	22,2	19107 ⁴	1300	20
2007	1057,6 ⁴	22,5	19183 ⁴	1252	17
2008	1066,6 ⁴	22,8	19255 ⁴	1216	17
2009	1072,2 ⁴	23,0	19288 ⁴	1174	11
2010	1079,5 ⁴	23,3	19322 ⁴	1139	11
2011	1086,0 ⁴	23,5	19327 ⁴	1084	7
2012	1094,2 ⁴	23,7	19370 ⁴	1022	7
2013	1096,6 ⁴	23,8	19368 ⁴	808	6
2014 ⁵	966,1 ⁴	...	16785 ⁴	657	3

Примітки: 1) укладено автором на основі статистичних даних Державної служби статистики України; 2) розробка звітності за 1999 р. не здійснювалась; 3) починаючи з 2001 р. загальна площа визначається з урахуванням літніх приміщень із встановленими знижувальними коефіцієнтами; 4) до загальної площі житлового фонду та кількості квартир, включено дані підприємств-банкрутів та тих, що повністю припинили діяльність; 5) без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Відповідно до даних Державної служби статистики України, кількість сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку, скоротилась з 2636 тис. у 1990 р. до 657 тис. у 2014 р. Проте, аналізуючи наведені статистичні дані, можна зробити висновок, що скорочення кількості сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку протягом 1990 – 2014 рр. відбулось не шляхом надання їм придатного для проживання житла, а в силу інших обставин (смерть осіб, які перебували на квартирному обліку, самостійне покращення житлових умов тощо).

На нашу думку, можливість придбати житло, або скористатись повним спектром житлових програм, є лише в невеликій частині населення України, що сприймається загальною масою суспільства як соціальна несправедливість і створює напруженість у суспільстві. Водночас постійне заохочування очікувань, сформованих патерналістською радянською житловою політикою, не призведе до позитивних змін щодо реалізації громадянами своїх житлових прав, оскільки сучасні умови вимагають від людини економічної самостійності та соціальної активності. Своєю чергою, соціальна активність громадян щодо реалізації житлових прав вимагає адекватної підтримки держави через належну реалізацію житлових програм.

Право на житло як можливість володіння, користування та розпорядження ним на сучасному етапі вважається належною нормою цивілізованого суспільства. Відповідно до ст. 47 Конституції України кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти його в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну, для них плату, відповідно до законодавства [2].

Реалізація людиною і громадянином права на житло здійснюється у таких формах: 1) активна діяльність суб'єкта, що потребує покращення житлових умов у процесі: а) надання жилих приміщень; б) користування жилим приміщенням; в) участі в управлінні житловим фондом; г) здійснення експлуатації та охорони різних видів житлового фонду; 2) утримання від дій, що порушують житлові права інших суб'єктів; 3) володіння, користування і розпорядження житлом відповідно до чинних нормативно-правових актів; 4) вимога від компетентних державних органів, громадських організацій та посадових осіб застосовувати відповідні норми житлового права і виносити справедливі індивідуально-правові рішення та домагатися їх виконання [3].

Тобто, конституційне право громадянина на жило можна вважати належно реалізованим лише при наявності в громадянина житла, що відповідає встановленим нормами чинного законодавства вимогам та придатне до проживання в ньому.

Проблема покращення становища у сфері забезпечення населення України житлом є надзвичайно актуальною, позитивна динаміка зростання кількості громадян, які покращують житлові умови за допомогою державно-управлінських механізмів, стане універсальною відповіддю на низку проблем соціальної сфери. Застосування державно-управлінських механізмів у реалізації державної політики в галузі будівництва, способів їх використання та шляхів удосконалення повинно бути пріоритетним як у діяльності усіх органів державної влади, органів місцевого самоврядування, так і в програмах політичних партій і рухів. Вирішення проблеми забезпечення житловими приміщеннями громадян, покращення їх житлових умов матиме суттєвий позитивний соціальний ефект та пом'якшить наявну напруженість у суспільстві.

Важливою умовою забезпечення належного розвитку будівельної галузі в Україні є формування дієвих механізмів, які би поєднували механізми державного управління та ринкового саморегулювання.

Основними державно-управлінськими механізмами належної реалізації громадянами права на житло та забезпечення житлом громадян повинні виступати: 1) організаційно-управлінський; 2) нормативно-правовий; 3) фінансовий; 4) інформаційний.

Організаційно-управлінський механізм є одним із центральних складових державного механізму регулювання будівельної галузі, оскільки саме через його важелі впливу реалізуються основні управлінські рішення, які визначають рівень розвитку галузі як в окремих регіонах країни, так і в державі загалом.

Організаційно-управлінський механізм будівельної галузі повинні формувати державні та недержавні організаційно-правові структури, які утворюються на різних рівнях та реалізують прийняті рішення через доступні їм важелі впливу, відповідно до наданих їм повноважень, тобто шляхом нормативно-правового регулювання, податкову та фінансову політику, інформаційне забезпечення тощо. Зазначені засоби впливу можуть бути ефективними та забезпечать досягнення основної мети організаційно-управлінського механізму лише при умові чіткого розмежування повноважень на різних рівнях управління та при належному контролі дотримання ними встановлених стратегічних цілей та дотримання норм чинного законодавства.

Ефективний організаційно-правовий механізм повинен діяти на принципах прозорості, відкритості, ефективного залучення та розподілу фінансових ресурсів, економічності, оперативності та активної співпраці з іншими, зокрема недержавними органами та організаціями, які зацікавлені в розвитку будівельної галузі. Одним із основних завдань цього механізму повинно бути створення сприятливих умов як для належного функціонування, так і для розвитку будівельної галузі. Розвиток світової системи глобалізованої економіки, в сучасних умовах, вимагає особливих підходів щодо побудови, та належного функціонування, організаційно-управлінського механізму, в якому повинні враховуватись регіональні, загальнодержавний, транскордонний, євроінтеграційний та світовий рівні. На нашу думку, найбільш взаємопов'язаним та таким, що вимагає чіткого розподілу повноважень, з метою забезпечення ефективної реалізації державної політики в будівельній галузі, є організаційно-управлінський механізм на загальнодержавному та регіональному рівнях.

Оптимальною структурою управління будівельною галуззю повинні поєднуватись структури усіх зазначених рівнів, які б взаємодоповнювали один одного та спрямовували спільні зусилля на визначення та досягнення стратегічних завдань, цілей та рішень.

Згідно з ст. 43 Житлового кодексу України громадяни, які перебувають на обліку та потребують поліпшення житлових умов, жилі приміщення надаються у порядку черговості [4]. Відповідно до п. 39 Правил обліку, зазначається, що громадянам, які перебувають на квартирному обліку, жилі приміщення надаються у порядку загальної черги, крім осіб, що мають право першочергового та позачергового одержання жилих приміщень [5].

На сьогодні в Україні реалізуються низка програм щодо забезпечення громадян житлом, розпорядником коштів у яких визначено Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України: Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр.; Державна програма забезпечення молоді житлом; Пільгове довгострокове кредитування сільських забудовників [6, 7].

Законами та постановами Кабінету Міністрів України деталізуються положення, щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян, у межах реалізації державної житлової політики:

– Постановою КМУ № 182 від 18.02.2004 р. визначено механізм надання державним службовцям, які, відповідно до законодавства, потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків шляхом компенсації відсоткової ставки за користування кредитом за рахунок коштів державного бюджету [8];

– Постановою КМУ № 1198 від 23.11.2011 р. визначено механізм використання коштів, передбачених у державному бюджеті за програмою “Забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи”, головного розпорядника бюджетних коштів, відповідального виконавця бюджетної програми, розпорядників бюджетних коштів нижчого рівня та об’єкти, на придбання яких можуть бути спрямовані бюджетні кошти [9].

Аналогічні норми щодо забезпечення житлом інвалідів війни, воїнів-інтернаціоналістів, військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, для відселення їх із закритих та віддалених від населених пунктів військових гарнізонів містяться у відповідних постановах КМУ [10 – 12].

Різноманітність механізмів використання коштів, передбачених у державному бюджеті за відповідною бюджетною програмою, головних розпорядників бюджетних коштів та відповідальних виконавців бюджетної програми, розпорядників бюджетних коштів нижчого рівня та об’єктів, на придбання яких можуть бути спрямовані бюджетні кошти, зумовлює незручності при закупівлі житла для зазначеної категорії громадян та труднощі при закупівлі житла за різними бюджетними програмами в одному житловому будинку.

За джерелами фінансування можна виділити такі способи отримання житла особами, які потребують покращення житлових умов:

1. Повне фінансування з державного чи місцевого бюджету, тобто безкоштовне отримання громадянами житла (згідно із загальною чергою, позачергово, першочергово, соціальне житло).

2. Часткове залучення державних (муніципальних) коштів та приватних коштів (державні або регіональні житлові програми).

3. Купівля житла за власні, приватні кошти (шляхом накопичення власних коштів вдома, на банківських депозитах, отримання кредиту від забудовника, отримання іпотечного кредиту в фінансових установах).

Вирішення проблеми підвищення доступності житла потребує поліпшення відповідного фінансового забезпечення. Одним із першочергових завдань економічної політики повинно бути налагодження стабільних фінансових потоків у формі інвестицій у будівництво з метою підвищення координації між темпами формування ринку іпотечних кредитів і нерухомості. Відставання темпів нарощування пропозиції житла від збільшення обсягів грошових вкладень у іпотечне житлове кредитування населення може призвести до порушення рівноваги між попитом і пропозицією та, відповідно, зростання цін на ринку нерухомості. Одним із ефективних механізмів, що сприяє активізації будівництва, є податкове регулювання. Податкові звільнення можуть надаватися з державного бюджету

забудовникам, які беруть участь у державних будівельних програмах. Такий механізм дасть змогу державі стимулювати будівництво соціального та доступного житла без істотних грошових вкладень з бюджету [13].

Таким чином, ефективно функціонуюча система іпотечного житлового кредитування, яка заснована на диференційованому підході до різних категорій громадян і охоплює інвестиційно-будівельну діяльність, механізми надійного накопичення коштів населення і довгострокове іпотечне кредитування у поєднанні з адресною державною підтримкою, спроможна істотно сприяти вирішенню проблеми забезпечення житлом громадян.

На сучасному етапі в працях наукових дослідників вважаються такі поняття, як “соціальне житло” та “доступне житло”. Оскільки інколи виникають розбіжності щодо застосування цих понять, то виникає необхідність їх чіткого розмежування. І якщо визначення поняття “соціальне житло” передбачено в Законі України “Про житловий фонд соціального призначення”, відповідно до якого соціальне житло – це житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк, а житловим фондом соціального призначення визначено сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які, відповідно до законодавства, потребують соціального захисту [14], то поняттям “доступне житло” до цього часу не має свого законодавчого визначення. За загальною практикою, яка склалась на сьогодні, можна вивести поняття “доступне житло” – це житлові будинки і квартири, які збудовані чи будуються за допомогою державної підтримки, шляхом участі забудовників у різноманітних державних програмах і право на отримання якого надається громадянам, які потребують покращення житлових умов.

Проаналізувавши норми чинного законодавства України, можна виокремити такі шляхи реалізації права на житло особами, які потребують покращення житлових умов:

- безоплатного отримання житла згідно із загальною чергою, позачергово, першочергово. Цей шлях показав свою не життєздатність у сучасних умовах, оскільки його реалізація та забезпечення потребуючих громадян житлом покладені на органи місцевого самоврядування, що можливо забезпечити лише при наявності відповідного житла, тобто при високих темпах будівництва житла в регіоні;

- отримання соціального житла;

- побудова житла, придбання його у власність, взяття в оренду або прийняття участі в реалізації державних (регіональних) житлових програм.

Основним критерієм ринкової доступності житла у цьому випадку можна вважати певний проміжок часу, протягом якого громадянин може покращити свої житлові умови. Цей часовий параметр може залежати від рівнів доходів громадянина або його родини та вартості житла на ринку, а також обсягу бюджетних коштів, які держава здатна і готова спрямовувати на підтримку державних житлових програм для забезпечення громадян житловими приміщеннями. За цим параметром можна виділити певну частину населення, яка за рівнем власних доходів та з урахуванням інших фінансових активів здатна самостійно покращити свої житлові умови шляхом придбання його у власність, зокрема і за допомогою кредитних ресурсів, отриманих у фінансових установах різних форм власності чи шляхом довготермінової оренди житлового приміщення з правом його подальшого викупу.

Визначаючи доступність для населення кредитів на придбання чи будівництво житла, необхідно встановити граничну частку доходів, яку громадянин або родина можуть спрямовувати на їх погашення, тобто фактичний розмір щомісячного платежу. Проте сам розмір щомісячного платежу не повинен перевищувати визначену на законодавчому рівні певну частку сукупного бюджету родини. А власне для громадян, які потребують державної допомоги щодо реалізації права на житло та покращення власних житлових умов, можливо використовувати такий критерій, як соціальна доступність житла. Одним із основних критеріїв соціальної доступності житла є час, протягом якого громадянин може реалізувати своє право на житло, придбавши у власність за допомогою участі в державних житлових програмах житло. При цьому загальні витрати за проживання в ньому повинні становити чітко визначену на законодавчому рівні частку сукупного сімейного доходу. За допомогою цього критерію можна провести визначення рівня необхідного застосування державно-управлінських механізмів у соціальному захисті і соціальній підтримці малозабезпечених груп населення.

Висновки

Одними із варіантів реалізації державної політики в сфері активізації будівельної галузі, забезпечення населення доступним, високоякісним та комфортним житлом можна вважати встановлення уповноваженими державою органами нижчих відсоткових ставок за кредитами на будівництво або придбання житла населенню, порівняно з відсотковими ставками комерційних та приватних банків; розроблення державно-управлінських механізмів та вжиття заходів їх реалізації для забезпечення доступності отримання громадянами кредитів на будівництво або придбання житла, тобто підвищення економічної привабливості для населення іпотечних житлових кредитів; створення мережі будівельних операторів, які б безпосередньо отримували бюджетні кошти, що виділяються в рамках реалізації державної житлової політики, а також мали механізми залучення інших, зокрема і приватних та кредитних, коштів; підвищення привабливості іпотечного житлового кредитування для банківського сектора, зокрема збільшення розмірів іпотечних кредитів, цілеспрямованої нормативної-правової та економіко-соціальної діяльності Національного Банку України; створення належних умов щодо росту позитивної динаміки припливу довгострокових фінансових ресурсів, приватних коштів та іноземних інвестицій в іпотечне житлове кредитування; відновлення та заміну застарілого житлового фонду на основі залучення інвестиційних ресурсів та забезпечення реконструкції житлових будинків перших масових серій із проведенням комплексної забудови територій та раціонального використання земель шляхом оптимізації щільності забудови.

Список використаної літератури

1. Статистичні дані [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Конституція України від 28.06.1996 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.portal.rada.gov.ua>.
3. Копейчиков В. В. Правознавство [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ebk.net.ua/Book/BookPravothnavstvo/Glava10/R2G10p4.htm>.
4. Житловий кодекс Української СРСР від 30.06.1983 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.portal.rada.gov.ua>.

5. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР [Електронний ресурс] : Постанова Ради Міністрів УРСР і Української Республіканської Ради професійних спілок № 470 від 11.12.1984 р. — Режим доступу : <http://zakon1/rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=737-2009-%EF>.

6. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1249 від 11.11.2009 р. — Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-п>

7. Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1597 від 05.10.1998 р. — Режим доступу : <http://zakon1/rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=737-2009-%EF>.

8. Порядок надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 182 від 18.02.2004 р. — Режим доступу : <http://zakon1/rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=737-2009-%EF>.

9. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1198 від 23.11.2011 р. — Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1198-2011-п>.

10. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом інвалідів війни [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 503 від 23.05.2012 р. — Режим доступу : <http://zakon1/rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=737-2009-%EF>.

11. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення житлом воїнів-інтернаціоналістів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 223 від 09.03.2011 р. — Режим доступу : <http://zakon1/rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=737-2009-%EF>.

12. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для будівництва (придбання) житла для військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, для відселення їх із закритих та віддалених від населених пунктів військових гарнізонів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 157 від 04.03.2013 р. — Режим доступу : <http://zakon1/rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=737-2009-%EF>.

13. Можливі напрями вдосконалення житлової політики в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://old.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>.

14. Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс] : Закон України № 3334-IV від 12.01.2006 р. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/3334-15>.

**D. Kharechko,
M. Kuibida**

**PUBLIC REGULATION OF THE ENFORCEMENT
OF HOUSING RIGHTS OF UKRAINIAN CITIZENS**

The article elaborates on the application of public management mechanisms for enforcing housing rights of citizens, and identifies key directions for the application of public management mechanisms for enhancing the national housing policy to ensure proper exercising of citizens' housing rights. The author researches the processes of using public management mechanisms for the enforcement of citizens' housing rights, identifies key directions of their application and proves the effectiveness of applying individual public management mechanisms for enhancing the national housing policy and the proper enforcement of citizens' housing rights. The means of exercising housing rights by citizens have been systematized, and the ways of implementing the national policy in the sphere of their enforcement have been analyzed. The essence of public management mechanisms for the implementation of the national policy in the construction sphere has been studied.

Key words: housing, social housing, affordable housing, realization of the right to housing, housing programs, providing housing to certain categories of citizens, public management mechanisms for implementing housing rights , housing policy of the state.