

**КРИМІНОЛОГІЧНО ЗНАЧУЩІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ
РИНКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА****CRIMINOLOGICALLY SIGNIFICANT PRINCIPLES
OF HOUSING CONSTRUCTION MARKET FUNCTIONING****Сірець О.О., аспірант кафедри кримінології
та кримінально-виконавчого права***Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

У науковій статті ключову увагу присвячено кримінологічному дослідженню ринку житлового будівництва у контексті вивчення його так званих «організаційних засад», підтверджено виключно кримінологічну цінність останніх з точки зору попередження та ефективної протидії кримінальним правопорушенням у вказаній сфері.

Здійснено статистичну та аналітичну оцінку проведенню досудового розслідування та судового розгляду зазначеної категорії справ, констатовано їх значну поширеність із тенденцією до її зростання та спеціалізації вчинюваних кримінальних правопорушень. З'ясовано актуальність проблематики протидії кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва і таких потенційно криміногенних факторів, як-от: наявність високого рівня різниці між кількістю розпочатого та зданого в експлуатацію багатоквартирного житла, що свідчить про наявність «довгобудів» та недобудов; стабільно висока кількість зареєстрованих кримінальних проваджень у галузі будівництва, зокрема й житлового; порівняно із кількістю зареєстрованих кримінальних проваджень на стадії досудового розслідування наявність значно меншої кількості судових вироків, що додатково вказує на значну латентність кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва.

Через всебічне вивчення попередніх наукових досліджень здійснено класифікацію засад ринку житлового будівництва на організаційні та правові, при цьому констатовано виключно кримінологічно-значущу роль організаційних засад як нормотворчих, визначальних при конструюванні існуючого на сьогодні ринку житлового будівництва, порівняно з вторинним щодо них характером правових засад.

Визначено кримінологічно-значущі організаційні засади ринку житлового будівництва. Зокрема, було зосереджено особливу увагу та здійснено детальний аналіз таких організаційних засадах ринку житлового будівництва, як державне регулювання ринку житлового будівництва, доступність житла на ринку житлового будівництва, достатність обсягів здійснення житлового будівництва, а також забезпечення державою достатнього рівня платоспроможності населення. У той же час, констатовано, що всі досліджені в статті організаційні засади ринку житлового будівництва мають суттєве кримінологічне значення в тому чи іншому ступені.

У висновку підтверджено той факт, що ринок житлового будівництва є достатньо криміногенною сферою людського господарювання. Запропоновано кримінологічні заходи врегулювання.

Ключові слова: криміногенність ринку житлового будівництва, кримінальні правопорушення у сфері житлового будівництва та їх запобігання, організаційні засади ринку житлового будівництва.

In scientific article the key attitude is dedicated to criminological research of the housing construction market in the context of studying its so-called «organizational principles», exceptional criminological value of the latter from the point of view of warning and effective counteraction to crimes in this sphere is confirmed.

Statistical and analytical evaluation of pre-trial investigation and trial execution of this category of cases is performed, their significant prevalence with a tendency to growing and specialization of committed crimes is stated. Actuality of the crime prevention in the sphere of housing construction problem and such potentially criminogenic factors as the presence of a high level of difference between the number of started and commissioned apartment buildings, which indicates the presence of «long-term» and unfinished buildings; consistently high number of registered criminal proceedings in the field of construction, including housing construction; compared to the number of registered criminal proceedings at the stage of pre-trial investigation, there are significantly fewer court verdicts, which further indicates a significant latency of criminal offenses in the field of housing.

Through a comprehensive study of previous researches, the classification of housing construction market principles into organizational and legal is carried out, and the exceptional criminologically significant role of organizational principles as normative, determining in the designing of the existing housing construction market, compared with the secondary nature of legal principles, is stated.

Criminologically significant organizational principles of the housing construction market are determined. In particular, special attention was paid and a detailed analysis of such organizational principles of the housing construction market as state regulation of the housing construction market, availability of housing in the housing construction market, adequacy of housing construction, as well as ensuring a sufficient level of people's solvency is performed. At the same time, it is stated that all the organizational principles of the housing construction market studied in the article have a significant criminological significance to one degree or another.

The conclusion confirms the fact that the housing construction market is a fairly criminogenic sphere of human economy. Criminological settlement measures are proposed.

Key words: criminogenicity of the housing construction market, criminal offenses in the field of housing construction and their prevention, organizational principles of the housing construction market.

Постановка проблеми. Ринок житлового будівництва існує та функціонує відповідно до певних своїх засад як формотворчих, фундаментальних категорій. Виключно формуючись на них, житловий ринок набуває власних індивідуальних, характерних виключно для нього рис.

У той же час, мусимо констатувати, що для вітчизняного ринку житлового будівництва характерною є криміногенність – він нерідко стає об'єктом протиправних посягань. Так, відповідно до звітів Офісу Генерального прокурора України, за період 2016 р. у сфері будівництва було зареєстровано 3083, за 2017 р. – 3520, за 2018 р. – 3922, за 2019 р. – 3742, за 2020 р. – 4582, за 2021 р. – 4552, а за період січень-квітень 2022 р. – 873 кримінальні про-

вадження, у яких до суду було направлено у 2016 р. – 592, у 2017 р. – 732, у 2018 р. – 927, у 2019 р. – 708, у 2020 р. – 1665, у 2021–2415, а за період січень-квітень 2022 р. – 282 обвинувальних акти, у тому числі й із угодами [1].

Крім того, аналізуючи дані Єдиного державного реєстру судових рішень стосовно кримінальних проваджень у сфері житлового будівництва, варто звернути увагу на те, що, теоретично, ключовими нормами Кримінального кодексу України, за якими здійснюється обвинувачення у даній категорії справ, є ст.ст. 190, 191, 197-1, 212, 364-1, 366 Кримінального кодексу України. Внаслідок проведення аналізу доходимо до висновку, що ряд норм Кримінального кодексу України, які з теоретичного

аспекту мають бути найбільш застосовними для кваліфікації кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, та такі, що фактично застосовуються, є дещо відмінними. Так, найбільш застосовними на практиці статтями кримінального закону є ст.ст. 190, 197-1, 358, 366, 191, 364, 364-1, рідше – ст.ст. 367 та 209 Кримінального кодексу України. У той же час, основною, профільною нормою Кримінального кодексу України стосовно переважної кількості кейсів у сфері житлового будівництва є ст. 364-1 Кримінального кодексу України [2]. Звідси робимо висновок, що характерним для сучасного вітчизняного ринку житлового будівництва є те, що переважно на ньому вчиняються саме майнові та навіть корупційні кримінальні правопорушення.

Таким чином, підтверджується актуальність проблематики протидії кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва. Аргументами на користь цього є:

- високий рівень різниці між кількістю розпочатого та зданого в експлуатацію багатоквартирного житла, що свідчить про наявність «довгобудів» та недобудов;
- стабільно висока кількість зареєстрованих кримінальних проваджень у галузі будівництва, зокрема й житлового;
- порівняно із кількістю зареєстрованих кримінальних проваджень на стадії досудового розслідування кількість судових вироків є значно меншою, що додатково вказує на значну латентність кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва.

Окрім того, враховуючи особливості провадження в Україні житлово-будівельної господарської діяльності, варто акцентувати на неможливості здійснення зловживань та вчинення кримінальних правопорушень у даній галузі без залучення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що прямо та безальтернативно ще раз підтверджує нашу тезу про корупційну складову такої кримінально-протиправної діяльності.

Очевидно, що дана проблема підлягає науковому дослідженню. Оскільки житловий ринок формується на основі власних засад, то є підстави стверджувати, що розвиток явища злочинності на ринку житлового будівництва є безпосереднім наслідком недостатньої вивченості таких засад, недостатнього проникнення в сутність його природи.

Усю сукупність засад ринку житлового будівництва пропонуємо умовно поділити на засади організаційні, тобто, такі, що забезпечують існування ринку житлового будівництва взагалі у такому вигляді, в якому він представлений на сьогоднішній день, та правові, тобто, такі, що легалізують правовий статус ринку житлового будівництва, а також визначають його місце у всеохоплюючій системі правових відносин. Але саме організаційні засади є нормотворчими, визначальними при конструюванні існуючого на сьогодні ринку житлового будівництва, і тому – значущими з точки зору кримінології; порівняно з ними, правові засади фактично можемо вважати вторинними відносно організаційних засад. При цьому, якщо розглянути значущість організаційних засад житлового будівництва у контексті головного завдання кримінології – створення системи кримінального запобігання різного роду правопорушенням у різноманітних сферах матеріального та духовного життя – то повністю зникають сумніви щодо визначальної кримінологічної ролі організаційних засад ринку житлового будівництва у запобіганні та ефективній протидії в ньому злочинності [3]. Тому, у рамках даного дослідження пропонуємо зробити наголос саме на дослідженні організаційних засад.

Стан дослідження проблематики. Окремі засади ринку житлового будівництва вивчалися рядом науковців, зокрема, А. В. Сердюком, І. О. Шапошніковою, О. П. Ковалевською, П. В. Гудзьом, С. В. Шаровою, І. М. Базарко, В. С. Сапїгою, К. В. Пивоваровим, А. Беркутою, І. С. Карпою, І. Г. Буркун. У той же час, варто відзначити, що

питання визначення та систематизації засад ринку житлового будівництва ще не було досліджено у науковій літературі, що дає підстави претендувати даному дослідженню на першість із вказаного питання.

Звідси, **метою** даного дослідження є вивчення та систематизація так званих організаційних засад ринку житлового будівництва, а також, спираючись на вищезазначене дослідження, висловлення пропозицій законодавцю щодо підвищення ефективності запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

У процесі проведення дослідження застосовано традиційні загальнонаукові методи, такі як **індукція та дедукція, аналіз та синтез.**

Виклад основного матеріалу. Питання визначення організаційних засад функціонування ринку житлового будівництва є сутнісним та фактично недостатньо проаналізованим у вітчизняній науці, оскільки в ході проведення дослідження не було виявлено жодного чіткого структурованого переліку організаційних засад функціонування ринку житлового будівництва. У той же час, окремі аспекти, засади все ж розглядалися науковцями, внаслідок чого ми можемо вказати такий перелік.

Організаційними засадами ринку житлового будівництва є наступні:

- державне регулювання ринку житлового будівництва;
- відповідність процесів на ринку житлового будівництва вимогам законодавства;
- доступність житла на ринку житлового будівництва;
- достатність обсягів здійснення житлового будівництва;
- строківість реалізації будівельних проектів;
- задовільні умови об'єктів житлового будівництва;
- забезпечення державою достатнього рівня платоспроможності населення;
- екологічність та енергоефективність ринку житлового будівництва;
- забезпечення конкурентності та інвестиційної привабливості на ринку житлового будівництва;
- допущення до ринку житлового будівництва виключно компетентних та професійних забудовників.

Почнемо аналіз вище перелічених організаційних засад ринку житлового будівництва з засади *державної регульованості*. Загальновідомо, що відповідно до існуючих моделей державного управління, а саме демократичної та авторитарної, де роль держави в управлінні суспільними та правовими відносинами є принципово відмінною, так само можна розрізнити й дві моделі державної участі в регулюванні економічних (а, отже, й житлово-будівельних) відносин – вільноринкова, де держава обмежується створенням законодавчих засад та механізмів функціонування тих чи інших суспільних відносин, та патерналістська, де держава здійснює не лише регулювання, але й активне втручання за допомогою ряду інституцій, прерогатив у їх регулювання. У той же час, правовий режим держави та її «економічна модель» не завжди можуть співпадати. Як приклад наведемо Данію, яка хоч і є країною з демократичним режимом правління, однак проводить активну державну політику саме патерналістської моделі в сфері ринку житлового будівництва [4].

У той же час, слід вказати, що, по-перше, без участі держави у будь-якій її формі функціонування ринку житлового будівництва є неможливим у будь-якому разі, по-друге, залежно від моделі державного регулювання модель ринку є відмінною. У той час як перша теза не викликає жодних сумнівів, то другу варто розглянути більш детально. Так, у випадку патерналістської моделі керування економікою (або окремими її галузями) всі важелі формування та впливу на ключові економічні категорії – попит та пропозицію, ринкову інфраструктуру

туру – будуть перебувати виключно в руках держави, яка на власне переконання буде обирати пріоритетні напрямки реалізації державної політики в економічній сфері, тобто, узагальнюючи, буде «в ручну» здійснювати перерозподіл прибутків та витрат між учасниками ринкової інфраструктури [5; 6, с. 50]. Звісно, така модель у певних своїх проявах може бути привабливою в силу відсутності зловживань учасників ринку житлового будівництва, їх недобросовісності, тощо, проте, на моє переконання, така модель жодним чином не забезпечує учасників ринку від зловживань з боку самої держави, а по-друге, досвід колишнього СРСР показав, що відсутність хоча б певних елементів ринковості у регулюванні тієї чи іншої сфери економіки здатне призвести до банкрутства самої держави як учасника, зокрема, й ринку житлового будівництва. Якщо ж розглядати модель вільноринкової держави, то роль такої держави, наприклад, у ринку житлового будівництва обумовлюється принципом субсидіарності, тобто, втручання в другу чергу за наявності на те вагомих підстав, і, як наслідок – не втручання без вагомих підстав [7; 8, с. 69–72]. Роль такої держави у регулюванні вказаної сфери суспільних відносин починає обмежуватись виключно суспільною (у даному випадку – ринковою) необхідністю, коли приватного капіталу та вільноринкових механізмів буде недостатньо для того, аби належним чином регулювати та забезпечувати безперебійне функціонування ринку, у нашому випадку – ринку житлового будівництва [9, с. 63].

Кожна із вищезгаданих моделей має як свої переваги, так і недоліки, є більш застосовною залежно від ряду національних та супутніх умов, тож, не вважаємо необхідним виокремлення та оцінювання якої-небудь із них. Більше того, на сьогоднішній день рідко можна зустріти ту чи іншу модель у чистому своєму вигляді, що пов'язано з їх поєднанням з метою підвищення ефективності застосування. Так, зокрема, аналізуючи представлений в Україні у сучасному його стані ринок житлового будівництва, А. В. Сердюк наголошує на значній недостатності державного регулювання даної сфери економіки саме у контексті державного регулювання ціноутворення на об'єкти будівництва [10, с. 8]. Зосереджуючись на цій самій проблемі вітчизняного ринку житлового будівництва, І. О. Шапошнікова розробила авторську схему реалізації державного інжинірингового моніторингу вартості житла на первинному ринку житлової нерухомості [11, с. 208–211]. Як наслідок неефективної та деформованої вітчизняної ринкової системи, зокрема, й у сфері житлового будівництва, маємо так званий «дикий ринок» з усіма притаманними йому негативними наслідками [12; 13, с. 104–105].

Наступна засада – *відповідність законодавству*. Так, житлове будівництво як господарська діяльність є такою, що підлягає ліцензуванню та, відповідно, не може здійснюватися без отримання відповідної ліцензії [14]; здійснення житлового будівництва має чітко відповідати містобудівним умовам та законодавчим обмеженням [15]; окремі категорії осіб (наприклад, військовослужбовці) відповідно до Житлового кодексу України наділені правом на отримання житла на пільгових умовах [16] та ряд інших законодавчих вимог. У той же час, В. Я. Тацій та О. Г. Данильян вказують, що на сьогоднішній день рівень дотримання правових приписів у нашій державі, не обмежуючись лише сферою житлового будівництва, не є на належному рівні [17, с. 12], що є достатньою підставою стверджувати, що вітчизняний ринок житлового будівництва функціонує неналежним чином.

Засада *доступності житла на ринку житлового будівництва* є чи не однією з ключових та вирішальних засад даної сфери господарської діяльності. Варто почати з того, що слово «доступний» слід розглядати як щось таке, що можна отримати, зазнаючи при цьому порівняно якнайменших втрат. Тобто, доступне житло –

таке, яке може собі дозволити широке коло осіб. Однак, український житловий ринок ми в жодному разі не можемо назвати таким, що відповідає даній zasadі. При чому це стосується як державних програм із будівництва житла для визначених відповідно до Житлового кодексу України категорій осіб, малоефективність яких пов'язана перш за все з недостатньою ефективністю діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування [11, с. 205; 18, с. 47], так і так званого цивільного житлового будівництва, на яке пропонуємо звернути особливу увагу. Так, відповідно до основних законів макроекономіки, ефективний розвиток ринку житлового будівництва та, зокрема, його державне регулювання є можливим виключно у випадку забезпечення довгостроковості рівноваги між попитом та пропозицією об'єктів житлового будівництва [11, с. 205]. У той же час, на переконання К. В. Пивоварова, на вітчизняному ринку житлового будівництва відсутня реальна конкуренція забудовників та водночас монополія як серед останніх, так і з числа виробників будівельних матеріалів, що, у свою чергу, сприяє недостатній доступності житла [19], що, як вважає І. С. Карпа, стає ще більш недоступною у зв'язку з існуванням практики прямих договорів інвестування в будівництво з забудовником [20, с. 626]. Така ситуація фактично обмежує доступ осіб до ринку житлового будівництва за майновим критерієм, адже особи з невисокими доходами фактично не мають змоги бути гравцями даного ринку. З цього приводу А. В. Сердюк та І. С. Карпа стверджують, що така негативна ситуація можна подолати шляхом запровадження механізму іпотечного кредитування, що є, по-перше, поширеним та таким, що добре себе зарекомендував у західних країнах, по-друге, розширить доступ до ринку житлового будівництва, таким чином, надавши можливість забезпечити практичну реалізацію передбаченого у ст. 47 Конституції України права на житло [21].

Крім того, до числа організаційних засад ринку житлового будівництва варто включити також і *задовільні умови об'єктів житлового будівництва*. А. В. Сердюк зазначає, що така умова стосується як об'єктів будівництва, що створюються на умовах придбання їх приватними особами, так і об'єктів, створюваних в рамках цільових програм для забезпечення житлом відповідних категорій осіб згідно з положеннями Житлового кодексу України [10, с. 6]. Окрім того, І. С. Карпа влучно згадує, що, відповідно до сьогоднішніх тенденцій, забудовник має опікуватися не лише якістю житлового будинку, проте й цілим комплексом супутніх питань, як от: якість комунікацій, прибудинкової території, суміжних доріг тощо [20, с. 628], із чим, безсумнівно, погоджуємось.

Достатні обсяги будівництва. Така організаційна засада ринку житлового будівництва, безсумнівно, має місце й на вітчизняному житловому ринку. Констатовано, що вітчизняне житлове будівництво здійснюється у недостатніх обсягах. Так, відповідно до проведеного А. В. Сердюком у 2010 році дослідження, на одного українця припадає 22,8 кв. м житлової площі – у 2–4 рази менше за аналогічний показник у розвинених країнах; так, наприклад, аналогічний середньоєвропейський показник того часу складав 30–35 кв. м на одну людину. У той же час, протягом 2003–2007 років на одну людину в Україні було збудовано 0,13–0,22 кв. м житлової площі за наявного міжнародного стандарту з відтворення житла річним обсягом в близько 1 кв. м житлової площі на людину [10, с. 6–7]. Необхідно проаналізувати більш пізні показники площі житлового будівництва на одну людину:

– станом на кінець 2018 року було прийнято в експлуатацію 8 689 356 кв. м житлових приміщень [22]; станом на 1 січня 2019 року населення України складало 42 153 200 чоловік [23]. Отже, через дію ділення загальної площі прийнятого в експлуатацію житла на кількість

населення отримуємо показник річного обсягу будівництва житла на одну людину:

$$8\ 689\ 356\ \text{кв. м} / 42\ 153\ 200\ \text{чол.} = 0,21\ \text{кв. м/люд.}$$

– станом на кінець 2019 року було прийнято в експлуатацію 11 029 327 кв. м житлових приміщень [22]; станом на 1 січня 2020 року населення України складало 41 902 400 чоловік [23]. Отже:

$$11\ 029\ 327\ \text{кв. м} / 41\ 902\ 400\ \text{чол.} = 0,26\ \text{кв. м/люд.}$$

– станом на кінець 2020 року було прийнято в експлуатацію 8 451 221 кв. м житлових приміщень [22]; станом на 1 січня 2021 року населення України складало 41 588 400 чоловік [23]. Отже:

$$8\ 451\ 221\ \text{кв. м} / 41\ 588\ 400\ \text{чол.} = 0,20\ \text{кв. м/люд.}$$

– станом на кінець вересня 2021 року було прийнято в експлуатацію 8 752 939 кв. м житлових приміщень [22]; станом на 1 жовтня 2021 року населення України складало 41 319 800 чоловік [23]. Отже:

$$8\ 752\ 939\ \text{кв. м} / 41\ 319\ 800\ \text{чол.} = 0,21\ \text{кв. м/люд.}$$

Таким чином, маємо показники за 2018 – вересень 2021 року 0,21 кв. м, 0,26 кв. м, 0,20 кв. м та 0,21 кв. м відповідно на одну людину збудованого житла, що майже не змінилося у порівнянні з показниками, наведеними А. В. Сердюком за 2003–2007 роки та все ще є далеким від міжнародного стандарту.

Строковість реалізації житлово-будівельних проєктів. На актуальності даного аспекту житлового будівництва акцентував увагу К. В. Пивоваров [24]. Зокрема, на сьогоднішній день фактично відсутній механізм строкового регулювання проведення житлового-будівельної господарської діяльності, хоча надання конкретного, обмеженого строку для реалізації того чи іншого житлового проєкту є конче необхідним, наприклад, шляхом закріплення державного механізму здійснення контролю за строками житлового будівництва. У той же час, для всебічного вирішення проблеми актуальним є також встановлення такого механізму часового лімітування для органів державної влади та органів місцевого самоврядування в контексті підготовки дозвільної, правостановлюючої документації, погоджень тощо [25, с. 6; 26, с. 9].

Конкурентність ринку житла, а також покращення інвестиційної привабливості галузі житлового будівництва. Комплексна організаційна засада ринку житлового будівництва. З одного боку, гарантування та створення конкурентного середовища на ринку житлового будівництва гарантуватиме появу на ньому ефективних забудовників, що змушені будуть підтримувати на високому рівні якість та ряд інших характеристик своєї продукції з метою збереження та залучення нових клієнтів, створить дійсний та ефективний ринковий механізм у сфері житлового будівництва. З іншого боку, сприяння з боку держави у створенні дійсної ринкової кон'юнктури у сфері житлового будівництва сприятиме покращенню інвестиційної привабливості галузі житлового будівництва, заохочуватиме вкладників до активних дій на ринку, що з необхідністю матиме наслідком встановлення належного балансу між попитом та пропозицією у даній сфері, а також безпечніше функціонування ринку без необхідності зовнішнього втручання [11, с. 205].

Компетентність та професіоналізм забудовника. Дана засада є тісно пов'язаною як із засадою задовільних умов об'єктів житлового будівництва, так і з засадою

конкурентності ринку житла, оскільки, по-перше, лише компетентний та професійний забудовник має змогу збудувати якісний житловий об'єкт, по-друге, лише такий забудовник зможе залишатися активним учасником ринку житлового будівництва [10, с. 12].

Засада екологічності та енергоефективності ринку житлового будівництва означає, що об'єкти такого будівництва мають зводитися із застосуванням екологічно прийнятних матеріалів, процес зведення не має шкодити навколишньому середовищу, а фінальний продукт будівництва має бути виконаний із таких композитних матеріалів, що в кінцевому підсумку завдяки своїм властивостям дозволяють користувачам такого житла без вжиття додаткових заходів економити на використанні сторонніх енергоресурсів.

Забезпечення достатнього рівня платоспроможності населення. Як не дивно, проте забезпечення певної фінансової стійкості та незалежності населення як учасників ринку житлового будівництва стимулює їх до активної участі в ньому, що, як наслідок, сприяє належному функціонуванню та подальшому розвитку житлового ринку. У той же час, варто констатувати, що в даному аспекті українське населення у переважній своїй частині не відповідало раніше та досі не відповідає необхідному критерию.

Так, можна стверджувати, що в 2008 році в середньому по регіонах певне значення, яке відповідає середній вартості 1 кв. м житлової нерухомості в певному місті (у виразі дол. США), є половиною певного значення, яке відповідає середньомісячній заробітній платі (у виразі грн) у тому ж регіоні [27, с. 7]. Однак, у ході поверхневих прорахунків очевидним стає той факт, що більшість населення із врахуванням середньомісячної зарплати будуть змушені витратити достатньо багато часу, аби отримати змогу придбати власне житло.

Більше того, слід вказати, що рівень зростання цін в Україні на житло є надзвичайно високим, що вкотре підтверджує тезу про недоступність житла та, відповідно, неплатоспроможність населення по відношенню до об'єктів житлового будівництва [10, с. 7].

Висновок. Перш за все, проведеним дослідженням знов підтверджений той факт, що ринок житлового будівництва є достатньо криміногенною сферою людського господарювання. І, на превеликий жаль, станом на сьогодні ситуація не змінюється у кращому напрямку.

Вважаємо, що наявність кримінальної вразливості сфери житлового будівництва пояснюється недостатньою вивченістю ринку житлового будівництва, у першу чергу, його засад, зокрема, організаційних засад.

Виходячи з вищезазначеного, вважаємо слушною наступну **законодавчу пропозицію** задля, принаймні, зниження рівня злочинності у сфері житлового будівництва – прийняття нового Житлового кодексу України, зокрема, з наступними цілями, що мають свої кримінологічні цілі: 1) об'єднання актуальних положень чинного Житлового кодексу України та норм із інших нормативно-правових актів, що регулюють приватний житловий сектор, у числі якого й ринок житлового будівництва; 2) обов'язкове включення до складу нового Житлового кодексу України норми, що б вміщувала виключний перелік засад, як організаційних, так і правових, ринку житлового будівництва з необхідним розкриттям змісту кожної із засад.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, в установах, організаціях, за видами економічної діяльності. *Офіс Генерального Прокурора* : веб-сайт. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriemstvah-v-ustanovah-organizacijah-za-vidami-ekonomichnoyi-diyalnosti-2> (дата звернення: 15.06.2022).
2. Єдиний державний реєстр судових рішень : веб-сайт. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/>
3. Кримінологія : підручник / за ред. В. В. Голіні, Б. М. Головіна. Х. : Право, 2014. 440 с.
4. Flere billige almene boliger. Afrapportering fra arbejdsgruppen vedrørende billige almene boliger. April 2021. Indenrigs og boligministeriet. Elektronisk Publikation: ISBN: 978-87-971298-9-0. 31 s.
5. Донцов Д. І. Націоналізм. Київ : ФОРМ-Стебеляк, 2017. 256 с. ISBN: 978-966-1635-15-8.

6. Попова В. Національна макросистема як природна одиниця розвитку при розробленні концептуальних засад економічного націоналізму. *Економічний націоналізм та соціальна справедливість* : зб. матеріалів Шостих Бандерівських читань, 1 лют. 2019 р. К. : НАЦ «УССД», 2019 р. С. 37–59.
7. Гальчинський А. Політична нооекономіка: начала оновленої парадигми економічних знань. К. : Либідь, 2013. ISBN: 978-966-06-0636-4. 472 с.
8. Маринович М. Митрополит Андрей Шептицький і принцип «позитивної суми» / передмова Адріана Сливоцького. Львів : Видавництво Старого Лева, 2019. ISBN: 978-617-679-613-8. 248 с.
9. Гальчинський А. Лібералізм: уроки для України : наук.-попул. есе. К. : Либідь, 2011. ISBN: 978-966-06-0593-0. 288 с.
10. Сердюк А. В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, 2010. 22 с.
11. Шапошнікова І. О. Вдосконалення системи державного регулювання ринку житла на засадах вартісного інжинірингу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. Сер. Економіка*. 2018. Вип. 38. С. 205–214.
12. Ковалевська О. П. Концепція формування і розвитку ринку житла в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2012. № 8. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=447> (дата звернення: 11.06.2022).
13. Гудзь П. В., Шарова С. В. Ціновий фактор розподілу регіонального ринку житла. *Сталий розвиток економіки*. 2011. № 4. С. 104–109.
14. Про ліцензування видів господарської діяльності : Закон України від 2 березня 2015. № 222-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#Text> (дата звернення: 19.06.2022).
15. Про основи містобудування : Закон України від 16 лист. 1992. № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення: 19.06.2022).
16. Житловий кодекс України від 30 черв. 1983 р. № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 22.06.2022).
17. Тацій В. Я., Данильян О. Г. Розбудова правової держави в Україні: проблеми та перспективи. *Державне будівництво та місцеве самоврядування*. 2020. Вип. 40. С. 11–26.
18. Базарко І. М., Сапіга В. С. Організаційно-правові засади державного управління процесом забезпечення військовослужбовців житлом на сучасному етапі. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2018. Том 29 (68), № 2. С. 46–51.
19. Пивоваров К. В. Державне регулювання й стимулювання в сфері житлового будівництва. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2009. № 4. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250> (дата звернення: 11.06.2022).
20. Карпа І. С. Фінансовий механізм забезпечення розвитку житлової нерухомості: теоретико-організаційні засади. *Модернізація економіки: сучасні реалії, прогностичні сценарії та перспективи розвитку* : матеріали І Міжнародної наук.-практ. конф., присвячена 60-річчю ХНТУ, 25–26 квіт. 2019 р. Херсон : ХНТУ, 2019. С. 625–628.
21. Конституція України від 28 черв. 1996 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 22.06.2022).
22. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2018–2020 роках. *Державна служба статистики України*. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/bud/kzp_Ukr/u/arh_kzp_Ukr_2019.htm (дата звернення: 15.06.2022).
23. Население Украины. *Минфин* : веб-сайт. URL: <https://index.minfin.com.ua/reference/people/> (дата звернення: 07.06.2022).
24. Пивоваров К. В. Удосконалення державної політики у сфері житлового будівництва України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. наук з держ. упр.: 25.00. Миколаїв, 2011. 20 с.
25. Беркута А. Економічні аспекти розвитку будівельного комплексу України. *Економіка будівництва*. 2006. № 1. С. 5–8.
26. Кірхнер Р., Джуччі Р., Возняк Р. Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики : аналітична записка. К. : Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група, 2008. 16 с.
27. Буркун І. Г. Організаційно-економічні засади функціонування регіонального ринку житлової нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.05. Харків, 2011. 24 с.