

ДЕРЖАВНЕ ТА ПРИВАТНЕ ІНВЕСТУВАННЯ НА РИНКУ ЖИТЛА ВЕЛИКОЇ БРИТАНІЇ З II ПОЛОВИНИ XIX ст. ДО КІНЦЯ XX ст.

©2020 ПЕТРОВСЬКА С. А., КУБИШКІН Д. О.

УДК 330.322:351/354:349.444

JEL: E22; K25

Петровська С. А., Кубишкін Д. О. Державне та приватне інвестування на ринку житла Великої Британії з II половини XIX ст. до кінця XX ст.

Ринок житла є ключовою компонентою будь-якої економіки та економічної діяльності взагалі. При обґрунтованій соціально-економічній політиці він може використовуватися як двигун економічного зростання. Фінансування ринку житла за своєю економічною сутністю є інвестиційним проектом. У контексті даного питання актуальним є дослідження ефективності інвестування на ринку житла органів державної влади, з одного боку, та приватних підприємств – з іншого, а також впливу такої діяльності кожного із суб'єктів на ринок і суспільство в цілому. Метою даного дослідження є проведення аналізу правових норм і методів регулювання житлових відносин Великої Британії з II пол. XIX ст. до кінця XX ст. за допомогою державного та приватного інвестування, визначення ефективності даних суб'єктів інвестування та їх впливу на ринок житла. Проаналізовано основні правові норми щодо регулювання житлових відносин Великої Британії з II половини XIX ст. до кінця XX ст. Встановлено, що розширення державного втручання та, згодом, безпосереднє здійснення державою функцій інвестора на ринку житла було пов'язане з необхідністю забезпечення охорони громадського здоров'я та надання допомоги найбільш вразливим прошаркам населення. Висвітлено методи державного втручання (встановлення норм, стандартів, оподаткування, регулювання цін та відсоткових ставок тощо) та їх вплив на стан житлового ринку. Наведено та проаналізовано дані щодо кількості новостворених житлових одиниць з розподілом за джерелами фінансування. Акцентовано увагу на соціальних проблемах, що стали каталізатором для проведення інтервенціоністської політики. Розкрито основні проблеми та недоліки державного житлового інвестування, зокрема: побудова неефективної бюрократичної системи, її тенденції до саморозширення; інституційна неспроможність визнавати невдачі; відсутність діалогу між органами місцевого самоврядування та набувачами муніципального житла тощо – на відміну від приватного сектора, який має здатність до реагування на обставини об'єктивної дійсності, визнання недоліків та їх ліквідації.

Ключові слова: держава, інвестиції, муніципалітет, регулювання, господарська діяльність, ринок житла, соціалізм.

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2020-6-77-86>

Рис.: 7. Табл.: 3. Бібл.: 24.

Петровська Світлана Анатоліївна – кандидат економічних наук, старший викладач кафедри соціально-економічних дисциплін, Сумська філія Харківського національного університету внутрішніх справ (вул. Миру, 24, Суми, 40007, Україна)

E-mail: sv_pet@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1992-4161>

Кубишкін Дмитро Олександрович – студент, Сумська філія Харківського національного університету внутрішніх справ (вул. Миру, 24, Суми, 40007, Україна)

E-mail: ramaran7@gmail.com

УДК 330.322:351/354:349.444

JEL: E22; K25

Петровская С. А., Кубишкин Д. А. Государственное и частное инвестирование на рынке жилья Великобритании со II половины XIX в. по конец XX в.

Рынок жилья является ключевым компонентом любой экономики и экономической деятельности в целом. При обоснованной социально-экономической политике он может использоваться как двигатель экономического роста. Финансирование рынка жилья по своей экономической сути является инвестиционным проектом. В контексте данного вопроса актуальным является исследование эффективности инвестирования на рынке жилья органов государственной власти, с одной стороны, и частных предприятий – с другой, а также влияния такой деятельности каждого из субъектов на рынок и общество в целом. Целью данного исследования является проведение анализа правовых норм и методов регулирования жилищных отношений Великобритании со II половины XIX в. до конца XX в. с помощью государственного и частного инвестирования, определение эффективности данных субъектов инвестирования и их влияния на рынок жилья. Проанализированы основные правовые нормы по регулированию жилищных отношений Великобритании со II половины XIX в. до конца XX в. Установлено, что расширение государственного вмешательства и, впоследствии, непосредственное осуществление государством функций инвестора на рынке жилья было связано с необходимостью обеспечения охраны общественного здоровья и оказания помощи беднейшим слоям населения. Освещены методы государственного вмешательства (установление норм, стандартов, налогообложения, регулирования цен и процентных ставок и т. д.) и их влияние на состояние жилищного рынка. Приведены и проанализированы данные по количеству созданных жилых единиц с разбивкой по источникам финансирования. Обращено внимание на социальные проблемы, которые стали катализатором для проведения интервенционистской политики. Раскрыты основные проблемы и недостатки государственного жилищного инвестирования, в частности: построение неэффективной бюрократической системы, ее тенденции к саморасширению; институциональная несостоятельность признавать неудачи; отсутствие диалога между органами местного самоуправления и приобретателями муниципального жилья – в отличие от частного сектора, который имеет способность к реагированию на обстоятельства объективной действительности, признанию недостатков и их ликвидации.

Ключевые слова: государство, инвестиции, муниципалитет, регулирование, рынок жилья, социализм, хозяйственная деятельность.

Рис.: 7. Табл.: 3. Библ.: 24.

Петровская Светлана Анатольевна – кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры социально-экономических дисциплин, Сумской филиал Харьковского национального университета внутренних дел (ул. Мира, 24, Сумы, 40007, Украина)

E-mail: sv_pet@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1992-4161>

Кубишкин Дмитрий Алексеевич – студент, Сумской филиал Харьковского национального университета внутренних дел (ул. Мира, 24, Сумы, 40007, Украина)

E-mail: ramaran7@gmail.com

Petrovska S. A., Kubyskhin D. O. The Public and Private Investment in the UK Housing Market from the 2nd Half of the 19th Century to the End of the 20th Century

The housing market is a key component of any economy and the economic activity in general. With use of a sound socio-economic policy, it can be used as an engine of economic growth. Funding the housing market is an investment project per se. In the context of this issue, a study on the efficiency of investment in the housing market by public authorities, on the one hand, and private enterprises on the other, as well as the impact of such activities of each of the subjects on the market and society as a whole, is relevant. The research is aimed at analyzing the legal norms and methods of regulating UK housing relations from the 2nd half of the 19th century to the end of the 20th century through public and private investment, determining the efficiency of these investment subjects and their impact on the housing market. The basic legal rules for regulating UK housing relations from the 2nd half of the 19th century to the end of the 20th century are analyzed. It is determined that the expansion of government intervention and, subsequently, the direct exercise of the State's investor functions in the housing market was related to the need to ensure public health and assist the poorest. The methods of government intervention (setting norms, standards, taxation, price and interest rate regulation, etc.) and their impact on the status of the housing market are highlighted. Data on the number of residential units created by sources of funding are presented and analyzed. Attention is drawn to the social problems that have become the catalyst for interventionist policies. The main problems and shortcomings of public housing investment are disclosed, in particular: construction of an inefficient bureaucratic system, its tendency towards self-expansion; institutional failure to acknowledge flops; lack of dialogue between local governments and municipal housing buyers, unlike the private sector, which has the ability to respond to the circumstances of objective reality, acknowledge shortcomings and eliminate them.

Keywords: State, investment, municipality, regulation, housing market, socialism, economic activity.

Fig.: 7. **Tabl.:** 3. **Bibl.:** 24.

Petrovska Svitlana A. – PhD (Economics), Senior Lecturer of the Department of Socio-Economic Disciplines, Sumy branch of the Kharkiv National University of Internal Affairs (24 Myru Str., Sumy, 40007, Ukraine)

E-mail: sv_pet@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1992-4161>

Kubyskhin Dmytro O. – Student, Sumy branch of the Kharkiv National University of Internal Affairs (24 Myru Str., Sumy, 40007, Ukraine)

E-mail: ramaran7@gmail.com

На сьогоднішній день у всіх країнах світу сформувався ринок нерухомості як система економічних і цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості та прав на них. Ринок житла є складовою ринку нерухомості. Досвід економічно розвинених країн свідчить, що саме ринок житла є ключовою компонентою будь-якої економіки та економічної діяльності взагалі. Виступаючи вагомою частиною виробничого потенціалу країни, він може при обґрунтованій соціально-економічній політиці використовуватися як двигун економічного зростання. Фінансування ринку житла за економічною сутністю є інвестиційним проектом. Тому важливим є висвітлення інвестування на ринку житла як виду діяльності, за допомогою якого досягається соціальний ефект, створюється цінність і прибуток.

Питання визначення оптимального співвідношення частки державного та приватного в будь-яких сферах суспільного життя часто стає причиною дискусій. У контексті даного питання актуальним є дослідження ефективності інвестування на ринку житла органами державної влади, з одного боку, та приватними підприємствами – з іншого, а також впливу такої діяльності кожного із суб'єктів на ринок і суспільство в цілому.

Аналізуючи досвід Великої Британії II половини XIX – кінця XX століть, спробуємо відповісти на питання: «Які суб'єкти інвестиційного процесу на ринку житла виявилися найбільш дієвими?», «Чи сприяє державне регулювання ринковим процесам?», «У чому полягає відмінність державного та приватного інвестування на ринку житла?».

Роботи українських науковців з даного питання відсутні, однак зарубіжні дослідники приділили неабияку увагу дослідженню окремих аспектів житлового ринку Великої Британії. Зокрема, Е. С. Воль (A. S. Wohl), професор історії Васарського коледжу, автор численних наукових праць з житлової політики та політики охорони публічного здоров'я у Великій Британії XIX ст., детально описав житло, побут, традиції, сім'ю Вікторіанської епохи [1]. Дж. А. Йеллінг (J. A. Yelling), історик, урбаніст, першим дослідив проблеми публічного житла в Британії та звернув увагу на економічну складову житлових програм [2]. М. Пачіоне (M. Pacione), професор університету Стратклайда, займався проблемами урбаністики [3]. Основними сферами дослідження Т. Крука (T. Crook), автора та історика, були державотворення, політика, управління на житловому ринку [4]. А. Е. Холманс (A. E. Holmans), викладач політекономії в університеті Глазго, державний службовець, старший науковий співробітник Кембриджського центру дослідження житлового будівництва та планування, досліджував і прогнозував житлову політику, обробляв та узагальнював статистичні дані [5].

Значна увага, яка приділяється вказаним аспектам, підтверджує їх актуальність та необхідність подальшого вивчення.

Метою даного дослідження є проведення аналізу правових норм і методів регулювання житлових відносин Великої Британії з II половини XIX ст. до кінця XX ст. за допомогою державного та приватного інвестування, визначення ефективності даних суб'єктів інвестування та їх впливу на ринок житла.

Історія державного регулювання житлових, а також пов'язаних з ними, відносин Великої Британії у другій половині XIX ст. розпочинається прийняттям «Public Health Act 1848», «Nuisances Removal and Diseases Prevention Consolidation and Amendment Act 1855» (Nuisances Removal, Diseases Prevention 1848 та 1849 рр. відповідно) [6; 7].

Перший закон впроваджував місцеві ради з охорони здоров'я як контрольно-наглядові органи, встановлював стандарти житлового будівництва. Зокрема, заборонялося зводити будь-які будівлі з житловими приміщеннями нижче першого поверху та без систем водопостачання належної якості. Було встановлено обмеження на використання уже існуючих підвальних приміщень та горищ як житлових, заборонено використовувати їх у нових будівлях, зведених після прийняття закону. Ради забезпечували періодичне підмітання, очищення, зрошення та ремонт вулиць, збирання та вивезення сміття, попелу та нечистот [6].

Другий закон встановлював повноваження місцевої влади щодо «усунення незручностей» і «попередження хвороб». Зокрема, створювалися комітети з усунення незручностей як відокремлені підрозділи вже існуючих органів місцевого самоврядування або обиралися за встановленою законом процедурою строком на 1 рік за їх відсутності у парафіях з населенням понад 200 осіб.

За даним актом «незручностями» вважалися: будь-яке приміщення у стані, що може бути шкідливим чи незручним; будь-яка ємність зі стоячою водою, канава, жолоб, вбиральня, вигрібна яма, злив, яма для золи, що може спричинити шкоду здоров'ю; будь-яка тварина, що утримується в таких умовах; будь-яке скупчення чи нагромадження чого-небудь, що може спричинити шкоду здоров'ю (окрім випадків, коли останнє необхідне для здійснення господарської діяльності та за умови використання найкращих наявних засобів захисту здоров'я громадськості).

Впроваджувалася посада санітарного інспектора, праця якого оплачувалася за рахунок місцевого бюджету. Посадові особи місцевої влади надіялися повноваженнями входу до володіння будь-якої особи в цілях цього закону та за таких умов: для підтвердження факту наявності незручностей (за достатніх підстав вважати їх реальними, при незгоді опікуна (володільця) приміщення або його відсутності доступ до такого володіння здійснювався на підставі рішення суду за вмотивованою заявою таких посадових осіб); для обстеження приміщень, де такі незручності наявні, встановлення наявності стічних комунікацій, виконання та контролю за здійсненням робіт, що присуджені за цим законом; усунення чи зменшення незручностей у випадку недотримання чи порушення рішення суду, а також огляду та дослідження будь-якої туші, м'яса, птиці, дичини, риби, фруктів, овочів, кукурудзи, хліба або борошна. Санітарний інспектор

мав повноваження притягати до відповідальності у вигляді штрафу за невиконання приписів цього закону у встановленому порядку.

Право видавати попередження, що зобов'язували усунути, локалізувати, зменшити такі незручності, мали санітарний інспектор або будь-яка інша особа на оплачуваній посаді в органі місцевої влади, двоє та більше жителів, що мали до цього відношення, будь-яка посадова особа об'єднання чи парафії, констебль чи офіцер поліції відповідного округу, а також особа, призначена інспекцією гуртожитку.

У разі невиконання вказаних приписів, виконання не в повному обсязі, чи виконання, однак з можливістю, на думку влади, повторення, надсилалася скарга до суду. За встановлення відповідних обставин суд міг постановити рішення, яким зобов'язував власника, володільця чи будь-яку іншу особу, що проживала в даному приміщенні:

- ✦ відшкодувати усі витрати, що були понесені до моменту слухання та постанови рішення;
- ✦ забезпечити достатні вбиральні, засоби водовідведення або вентиляції, зробити безпечними та придатними для проживання, укласти підлогу, вимити, побілити, продезінфікувати приміщення, висушити, спорожнити, очистити, залити ємності зі стоячою водою, канави, жолоби, вигрібні ями, зливи тощо;
- ✦ прибрати нагромадження чи скупчення будь-чого, що може бути шкідливим;
- ✦ забезпечити чисте та безпечне утримання тварини, а в разі неможливості – видалити будь-що з вищеперерахованого або здійснити будь-які інші роботи, необхідні для забезпечення достатніх житлових умов або заборонити використання такого житлового приміщення до усунення таких незручностей.

За невиконання такого рішення встановлювався штраф за кожен день прострочення виконання [7].

А ось цікавою є спроба запровадження правового регулювання гуртожитків у «Common Lodging Houses Acts» 1851 та 1853 рр. [8]. Хоча положення щодо гуртожитків уже мали місце у «Public Health Act 1848» (обов'язок зареєструватися в органах місцевої влади та вести реєстр постійних резидентів, бути відкритими для інспекцій у будь-який час), ці закони вийшли на принципово новий рівень.

Гуртожитки столичного поліцейського округу (Лондон, Манчестер, Шеффілд) перебували під юрисдикцією не рад з охорони здоров'я, а поліції безпосередньо.

До проведення інспекції та її реєстрації в установленому законом порядку посадовою особою місцевої влади власник не мав права допускати будь-кого до проживання в гуртожитку (до одного календарного місяця). Власник повністю очищував гуртожиток, був зобов'язаний виконувати приписи місцевої влади

(облаштування, провітрювання, доступ світла, окремі для кожної статі вбиральні тощо), двічі на рік промивати лаймовою водою стіни та стелі. Гуртожитки під юрисдикцією місцевої влади мали дотримуватися вищих стандартів та були регулярно інспектовані посадовими особами.

Власник, за наявності резидента, хворого на інфекційні та інші небезпечні для оточуючих хвороби, зобов'язаний був повідомляти раду з охорони здоров'я.

«Labouring Classes Lodging Act 1851» надав можливість місцевій владі самостійно споруджувати гуртожитки чи перетворювати будь-які будівлі на гуртожитки [8].

Однак намагання заповнити правовий вакуум стикнулося з певними проблемами. Закони 1851 та 1853 рр. надавали таке визначення гуртожитку (*public lodging house*) – будинок, в якому особи розміщувалися, наймаючи місце на ніч чи менше, ніж на тиждень за один раз. Натомість, саме «*common lodging house*» були предметом відання місцевої влади. У результаті цього тільки в одному з районів Ліверпулю більше 500 будинків уникнули реєстрації.

Зазначимо, що між власниками гуртожитків та місцевою владою найрозповсюдженішою формою взаємодії стали не формальні процедури, передбачені в законах, а спілкування. Окружна рада Лондону часто повідомляла власнику про необхідність дотримання владних приписів, що згодом виконувалися [4].

Абсолютно новий етап розвитку житлового законодавства в Британії розпочинається з прийняттям «*Artizans and Labourers Dwellings Act 1868*» [9].

За скаргю чотирьох і більше жителів тієї чи суміжної вулиці, де знаходиться володіння, що може спричинити шкоду здоров'ю чи є непридатним для проживання, посадова особа ради з охорони здоров'я зобов'язана проінспектувати таке володіння. Її повноваження значно розширилися.

Закон доповнював уже створені органи місцевої влади повноваженням зобов'язувати власника житла виконувати роботи відповідно до плану та за специфікацією місцевої влади, аж до знесення житла та заборони зводити інші будівлі на тому місці. Роботи мали бути виконані або власником у двомісячний термін (три місяці у випадку знесення), або місцевою владою у випадку отримання ордеру суду. Усі судові витрати, витрати на проведення робіт, 4% річних від загальної суми витрат місцевої влади (вважалися іпотечними платежами) покладалися на власника та сплачувалися першочергово.

Було запроваджено і систему заохочень. Власники, виконавши планові роботи, могли звернутися до місцевої влади за наданням ануйтету – 6 фунтів на кожні 100 фунтів понесених витрат протягом 30 років [9].

«*Public Health Act 1875*» [10] завершив становлення житлового законодавства в частині повно-

важень місцевої влади щодо розчищення «нетрів»: могло бути прийняте рішення щодо масового розчищення чи закриття будинків.

Розширювалися стандарти щодо придатного для проживання житла, зокрема розширено поняття незручностей: перенаселений будинок чи частина будинку; будь-яка фабрика, майстерня чи робоче місце, що не підпадали під дію уже існуючих законів, які не утримуються в чистому стані, не провітрюються таким чином, щоб зробити нешкідливими, наскільки це можливо; будь-які гази, пил та інші домішки, що утворюються в ході робіт чи настільки переповерхнені, що це може стати причиною ушкодження здоров'я працівників; каміни, печі, димоходи, що застосовуються на виробництві та викидають таку кількість диму, яка може бути небезпечною.

Закон дозволяв звертатися з позовом до суду будь-якій особі за наявності таких незручностей. Ця норма стала першоосновою для розвитку судового механізму захисту екологічних прав у майбутньому. Була зменшена кількість жителів, необхідних для розгляду скарг, до двох. Будь-яка речовина чи річ, що спричинила незручності, могла бути примусово відчужена шляхом проведення публічних торгів без компенсації вартості, якщо остання виявилася меншою за витрати на її усунення.

Майже всі стічні труби, каналізація переходили у власність місцевої влади. До зливу в природні водойми всі стічні води очищувалися. Будь-яке судно чи корабель знаходилися під юрисдикцією місцевої влади, пропливаючи повз відповідну територіальну одиницю; положення законів щодо незручностей поширювалося на них у повному обсязі.

Місцева влада змогла видавати підзаконні акти на виконання, уточнення, розширення положень закону; здійснювати ліцензування найму будь-яких видів транспорту, встановлювати ціни, кваліфікаційні вимоги тощо [10].

Муніципальна реформа за «*Municipal Corporations Act 1882*» дозволила приймати рішення про передачу корпоративної землі під будівництво осель для працівників, а також надавати гранти та укладати договори оренди строком на 999 років чи на будь-який менший на умовах: орендар, грантоодержувач зобов'язувався побудувати, утримувати та ремонтувати житло; заборонялося розділяти будівлі та ділянки, здійснювати будь-які доповнення чи зміни в них без згоди корпорації. Використання частини будівлі для ведення роздрібної торгівлі чи інших цілей не змінювало її цільове призначення [11].

«*Housing of the Working Classes Act 1885*» вносив зміни до деяких законодавчих актів. Незручностями додатково вважалися будь-які намети, навіси чи інші подібні споруди, які використовувалися для людського проживання. Споруди, призначені до зносу, за вимогою власника викупувалися місцевою владою [12].

Законодавство Першої світової війни, зокрема «The Rent and Mortgage Interest Restriction Act 1915» (War Restrictions), встановило фіксовану рентну плату, відсотки за іпотечними кредитами. Як тимчасовий захід на час війни дані обмеження в різних формах існують і зараз [13].

Післявоєнне законодавство продовжило відображати тенденцію до розширення існуючих стандартів та «турботи про робітничий клас». «The Housing and Town Planning Act 1919» [14] зобов'язував місцеву владу приймати стратегічні плани житлового будівництва та наділяв її рядом надзвичайних повноважень: примусово відчужувати у власника землі, будівлі, необхідні для реалізації стратегічного плану поселення робітничого класу, забезпечення житлом власних працівників та їх сімей; надавати субсидії приватним забудовникам.

Місцева влада зобов'язана була приймати підзаконні акти щодо житлового будівництва з обов'язковим зазначенням стандартів: кількості жителів, що можуть займати житлову одиницю, положення щодо розмежування осіб різних статей (окремі ліжка, ванні кімнати тощо); необхідних приміщень (вбиралень, місць для приготування та зберігання їжі) на кожну сім'ю; забезпечення адекватного освітлення та утримання сходів; забезпечення стабільності; прибирання та реконструкції приміщень у визначені строки; забезпечення поручнів на сходах, адекватного освітлення в кожній кімнаті. Будинки, що не відповідали даним стандартам, підпадали під поняття «непридатних для людського проживання» і, відповідно, під дію «Public Health Act 1875» [14].

За «Housing Act 1930» місцева влада оголошувала ділянки в межах своєї юрисдикції непридатними для людського проживання та такими, що підлягають знесенню чи покращенню; здійснювала заходи щодо переселення їх мешканців; могла примусово відчужити окремі будинки чи його частину для проведення ремонтних робіт, зносу. Як і раніше, зобов'язання щодо надання житла місцева влада мала тільки щодо людей, які відносилися до «робітничого класу». «Housing Act 1949» усунув дане положення [13; 15].

Політика розчищення нетрів була продовжена з прийняттям «Housing Repairs and Rents Act 1954» та запровадженням нових стандартів: доступу природного світла, відсутності надмірної вологи [16].

«Rent Act 1957» став першою післявоєнною спробою знизити втручання влади в житловий ринок. Законом передбачалися випадки можливого збільшення ренти житла, що перебувало у власності місцевої влади; приватні орендодавці звільнялися від дії усіх інших рентних законів. Було суттєво зменшено субсидювання житлового ринку [17].

«Housing Act 1974» ознаменував завершення епохи масового знищення непридатного житла, натомість впровадив правові інструменти для його реабі-

літації та покращення. Законом було закріплено правовий статус житлових асоціацій і порядок надання грантів [18].

«Housing Act 1980» встановив право викупу орендарями житла місцевої влади, «нових міст», деяких житлових асоціацій, що винаймалося ними протягом останніх трьох років. Окрім цього, було запроваджено поняття короткострокової оренди (від 1 до 5 років), можливість встановлення фіксованої рентної плати; житловим асоціаціям гарантовано надання іпотечних кредитів; значно спрощено вимоги щодо надання державної допомоги для покращення житла [19].

Політика, спрямована на зменшення державного втручання, віднайшла продовження у «Housing Act 1988» [20]. Зокрема, було надано додаткові гарантії захисту прав як орендаря, так і орендодавця; криміналізовано незаконне виселення із займаного житла; рентна плата встановлювалася за домовленістю між сторонами договору з урахуванням ринкових цін.

Було полегшено процедуру отримання грантів житловими асоціаціями, надано можливість звільнення від оподаткування за умови, якщо асоціація виконувала функції виключно з утримання та забезпечення житлових приміщень для надання в оренду (включно з хостелами) [20].

У контексті дослідження необхідно звернути увагу на переважаючу протягом сторіччя політику розчищення нетрів (табл. 1). У преамбулі «Common Lodging Houses Acts 1851» зазначається, що закон покликаний сприяти зручності та добробуту багатьох з найбідніших підданих Її Величності [8].

Таблиця 1

Населення та житлові одиниці, млн

Рік	Населення	Кількість житлових одиниць	Будівель знищено, закрито
1841	15,914	3,117	
1861	20,066	3,924	*
1881	25,974	5,218	0,562
1901	32,528	6,710	0,564
1921	37,887	7,917	0,435
1939	41,460	11,520	0,368
1951	43,758	12,530	0,383
1961	46,105	14,646	0,592
1981	49,634	18,995	1,498
2001	52,360	22,556	0,369

Примітка: * – починаючи з 1861 р., тобто перше табличне значення – з 1861 по 1881 рр.

Джерело: складено за [5; 21].

У 1853 р. налічувалося 3 300 гуртожитків із 50 000 жителів, а вже в середині 1880-х років – приблизно 1 100 гуртожитків з 30 000 жителів, та в 1906 р. –

1000 гуртожитків. Незважаючи на постійно зростаючий рівень життя, гуртожитки все ще були розповсюдженим житловим рішенням, а мінімальна рентна плата не дозволяла власникам здійснювати кардинальні якісні перетворення на виконання підзаконних актів місцевої влади. Очевидно, гуртожитки користувалися попитом у найбідніших: найманих некваліфікованих робітників, переселенців із сільської місцевості, мандруючих співаків балад, жебраків, солдатів тощо та були чи не єдиним доступним для них житлом.

Гуртожитки локалізували осередки культури, гетто, фактично ворожі до навколишнього світу та цивілізації. М. Хігс, наприклад, писала щодо п'ятиденної інспекції гуртожитків: «Ми відрізаємо себе від цивілізації в понеділок». Райони зосередження таких гуртожитків часто називали лабіринтами, міською паутаниною, побоїщами. Інспектування гуртожитків часто зустрічало обурення та фізичний спротив.

Т. Крук вказує на виняткову неоднозначність гуртожитків. Ворожі, незрозумілі та покинуті, їх мешканці часто ставали кримінальними елементами, зрощуючи та тренуючи нове покоління малолітніх правопорушників. Натомість, люди ототожнювали себе з частиною громади, де мали місце як підозри, так і дружба; спільний побут ставав причиною спільних розваг – пісень, гімнів, азартних ігор та розмов [4].

Кооперативне житло також не стало вирішенням проблем найбідніших. З річного звіту Peabody Trust 1865 року: винаймачами житла були м'ясники, флористи, ковалі, художники, кравці, токарі, пожежники, поліцейські тощо, так звана «аристократія робітничого класу». Модельні будинки «п'ятивідсоткової філантропії» згодом зустріли шквал критики: «будинки не змогли поселити тих, кого потрібно», були сірими, монотонними [1].

Ера муніципального (каналізаційного) соціалізму [22] розпочалася соціалізацією, як не дивно, каналізації. Політика місцевої влади до початку ХХ ст. спрямовувалася переважно на знесення будівель.

На виконання кожного з цих законів місцева влада встановлювала нові податки та збори; з 1875 по 1905 рр. тільки на плани по знесенню Лондон витратив 2 026 285 фунтів; ці гроші могли б забезпечити новим житлом у передмісті таку ж кількість людей; забезпечення санітарних норм та уникнення небезпеки було можливим без підвищення зборів.

Муніципальний соціалізм стикнувся з необхідністю фінансування відповідних програм, а тому з 1900 р. набирають популярності ідеї моральної відповідальності власників за придатність будівель для людського проживання. Власники господарських будівель, призначених до знесення Округною радою Лондону у 1899 р., отримали 10% від їх ринкової вартості у вигляді компенсацій [2]. З 1919 р. власникам

земельних ділянок і будівель на них компенсувалася ринкова вартість такої ділянки як вільної від забудови [2; 14].

Цікавим є те, що наявні дані включають поняття «дім», «будівля», а не «житлова одиниця» стосовно «розчищення нетрів». З 1861 р. до 1911 р. статистичною одиницею була «будівля», тобто «уся площа між зовнішніми та внутрішніми стінами помешкання» [5; 13]. Цілком імовірно, що внаслідок застосування даних програм було створено менше житлових одиниць, аніж знищено.

Наведемо статистичні дані щодо кількості створених житлових одиниць різними суб'єктами за 1919–2001 рр. (табл. 2, табл. 3, рис. 1 – рис. 4).

Таблиця 2

Створено житлових одиниць з 1919 по 1938 рр., тис.

Роки, включно	Місцева влада	Приватні підприємства з державною підтримкою*	Приватні підприємства самостійно*	Усього
1919–1938	1110,6	430,2	2456,9	3997,7
У відсотках	27,78	10,76	61,45	100

Примітка: * – а також фізичні особи.

Джерело: складено за [5].

Починаючи з 1930 р. було значно обмежено державну підтримку даної сфери.

Між 1952 та 1954 рр. будівельні стандарти було полегшено, що спричинило різке розширення приватного сектора [2; 13]. Проте граничні ставки податку на доходи фізичних осіб не знижуються нижче 88,75% (рис. 5) [23]. Кейнсіанські методи управління економікою виявилися неефективними, неспроможними відновити ділову активність після світових криз на початку 1970-х років [24].

Проблеми муніципального соціалізму також ставали очевидними. Місцева влада не змогла ефективно скоординувати процеси отримання земельних ділянок, знесення, переселення, що спричинило тривалі затримки та черги на отримання житла (до 4–5 років). Наявний житловий фонд часто самовільно займався чи нівечився, що погіршувало житлові умови для тих, кого не було переселено [3]. З 1960-х рр. утопічна ідея «зелених міст» за Е. Говардом [22] вичерпала майже всі наявні земельні ресурси в містах; багатопверхові будівлі модернового стилю стикалися з тією ж критикою, що і модельні будинки; виникають проблеми з обслуговуванням блоків та ізоляцією жи-

Створено житлових одиниць з 1946 по 2001 рр., тис.

Роки, включно	Місцева влада	Кооперативи, асоціації	За кошти державного бюджету	Приватний сектор	Усього
1946–1952	982,9	9,2	28,8	205,3	1226,2
У відсотках	80,15	0,75	2,34	16,74	100
1953–1979	3362,4	205,2	97,7	4131,3	7796,6
У відсотках	43,12	2,63	1,25	52,98	100
1980–2001	357,3	420,1	3,1	3001,8	3782,3
У відсотках	9,44	11,10	0,081	79,36	100

Джерело: складено за [5].

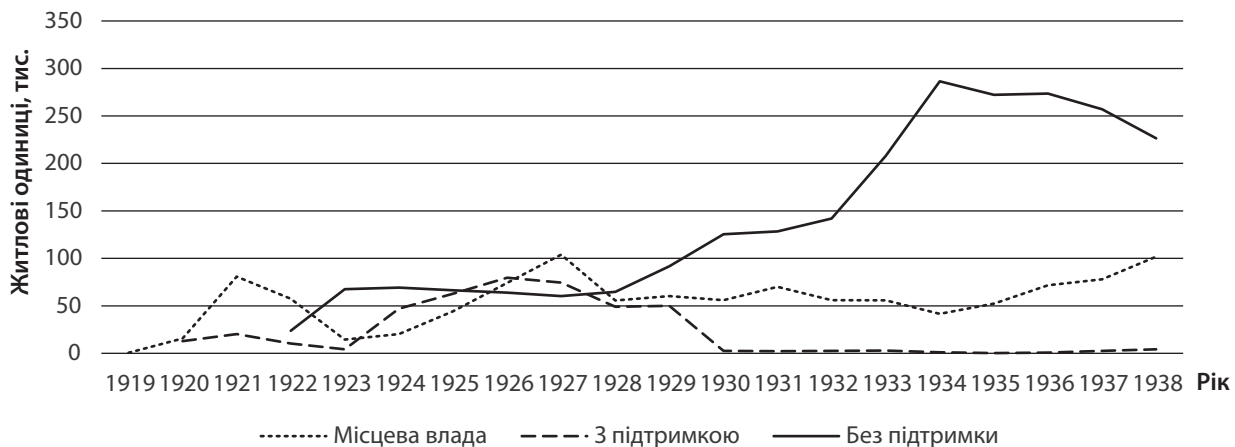


Рис. 1. Створено житлових одиниць з 1919 р. по 1938 р., тис.

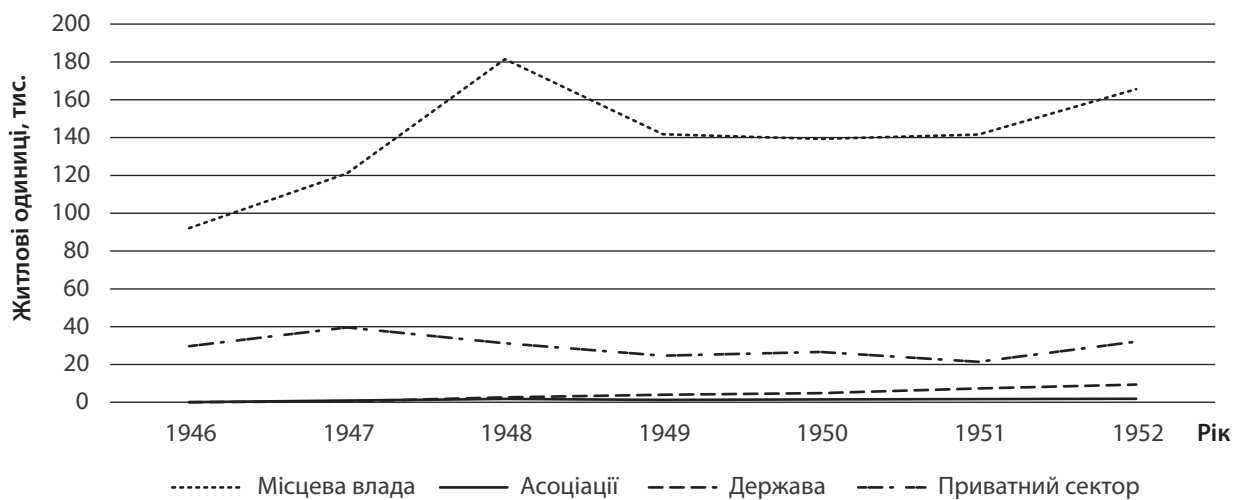


Рис. 2. Створено житлових одиниць з 1946 р. по 1952 р., тис.

телів. Далеко не всі мешканці були щасливі позбутися нетрів, деякі вбачали «крок назад» у корпоративному житті, інші – у підвищеній рентній платі, незважаючи на покращені житлові умови [3].

Зменшення податкового навантаження (див. рис. 5) приводить до сталого розвитку приватного сектора та кооперативного руху. Державне втручання мінімізується та спрямовується переважно на утри-

мання вже існуючого житлового фонду. Спад будівництва приватного сектора з 1988 р. пояснюється активізацією кооперативного руху, зменшенням ринкового попиту.

Як бачимо, протягом ХХ ст. видатки державного бюджету Великої Британії на житлові програми становлять значну його частину (рис. 6). Водночас спостерігається тенденція до збільшення частки пе-

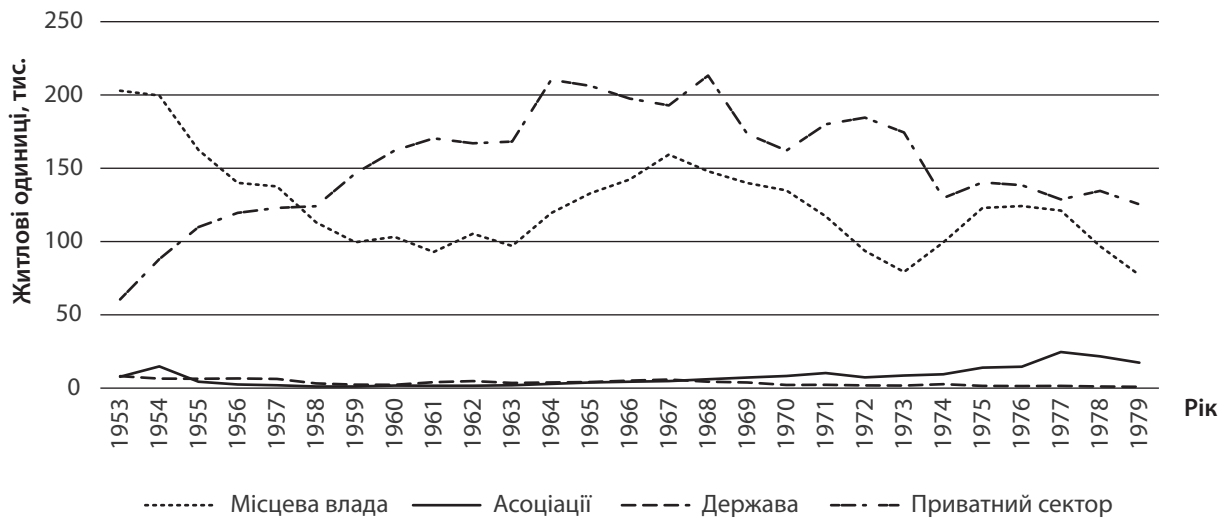


Рис. 3. Створено житлових одиниць з 1953 р. по 1979 р., тис.

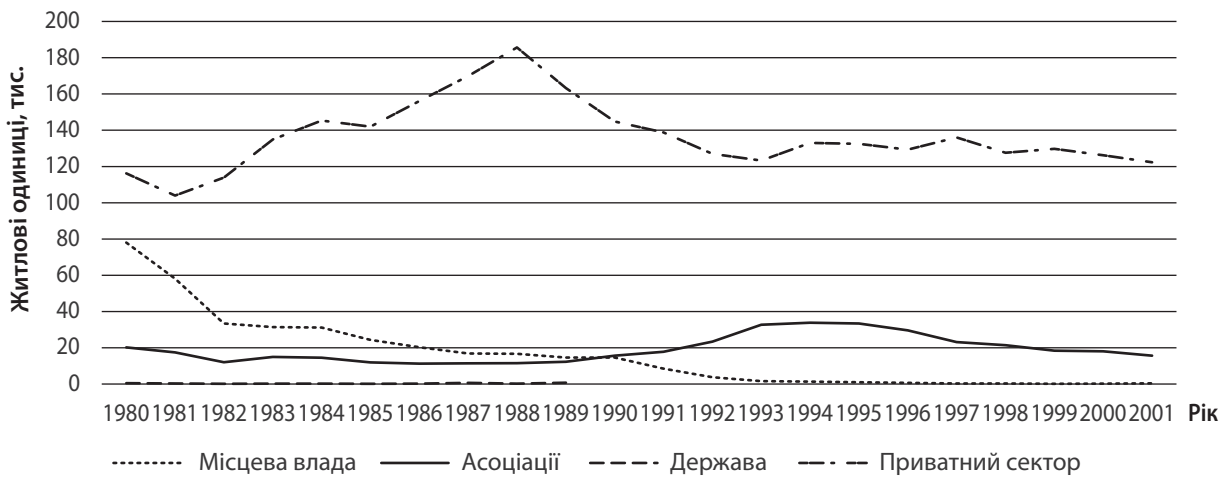


Рис. 4. Створено житлових одиниць з 1980 р. по 2001 рр., тис.

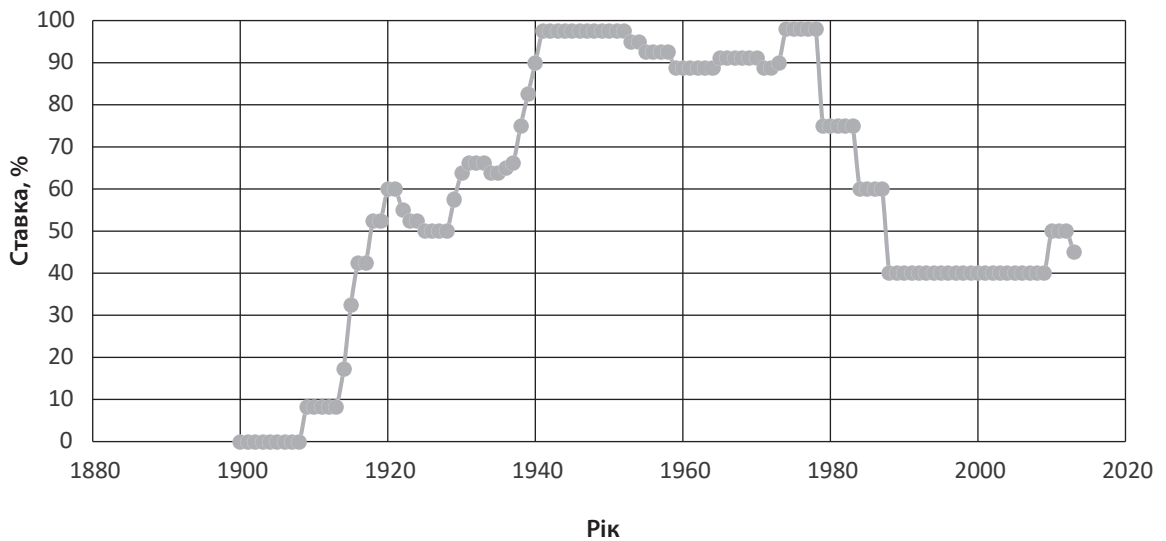


Рис. 5. Розмір ставки податку на доходи фізичних осіб

Джерело: складено за [23].

перозподіленого національного багатства (рис. 7) при відносно значних максимальних ставках податку на доходи фізичних осіб (див. рис. 5).

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження свідчить, що за допомогою різноманітних методів (установлення норм, стандартів, оподаткування, регулювання цін та відсоткових ставок тощо) держава може виконувати господарську діяльність. Принциповою відмінністю між державним і приватним сектором є здатність до реагування на обставини об'єктивної ринкової дійсності, визнання недоліків та їх ліквідація. Приватний сектор діє за обмежених ресурсів та конкуренції, пристосовуючись до існуючого попиту. Держава ж, запроваджуючи власну політику, завжди може поспішитися на недостатнє фінансування, таким чином розширюючи неефективну та надміру витратну сферу за допомогою інструментів перерозподілу.

З огляду на наявні дані можна відмітити, що ефективне інвестування в житлову нерухомість Великої Британії здійснювалося саме приватним сектором. Необхідність фінансування державних житлових програм призводить до запровадження додат-

кового оподаткування, що значно обмежує ринкову ініціативу. Водночас навіть незначне послаблення державного регулювання, зміна політичного курсу підвищують ефективність інвестиційних процесів. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Wohl A. S. The Eternal Slum: Housing and Social Policy in Victorian London. Transaction Publishers, 2001. 428 p.
2. Yelling J. A. L. C. C. Slum Clearance Policies, 1889–1907. *Transactions of the Institute of British Geographers*. 1982. Vol. 7. No. 3. P. 292–303. DOI: 10.2307/621992.
3. Pacione M. Urban geography: a global perspective. London ; New York : Routledge, 2005. 686 p.
4. Crook T. Accommodating the Outcast: Common Lodging Houses and the Limits of Urban Governance in Victorian and Edwardian London. *Urban History*. 2008. Vol. 35. No. 3. P. 414–436. URL: www.jstor.org/stable/44613785
5. Holmans A. E. Housing statistics. URL: <https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Research/Start-Year/2005/Other-Publications/Historical-Statistics-of-Housing-in-Britain>
6. An Act for promoting the Public Health, 1848. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1848/63/pdfs/ukpga_18480063_en.pdf

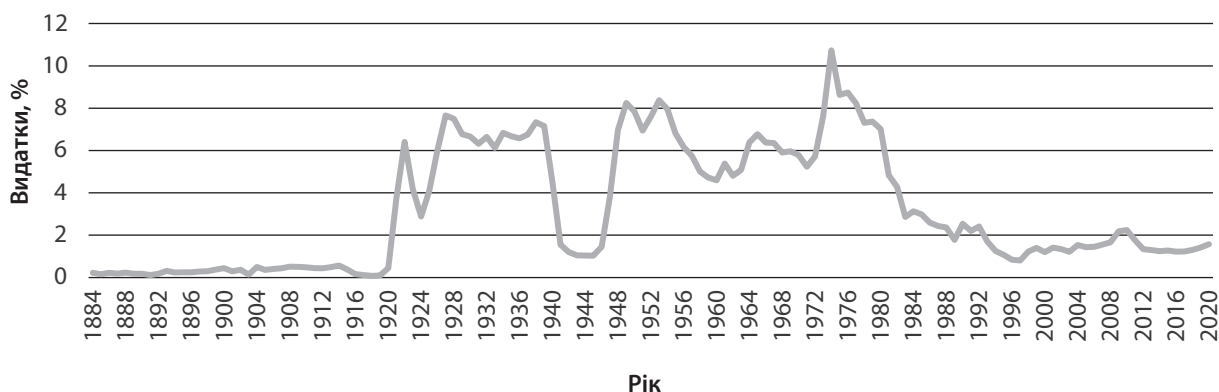


Рис. 6. Відсоток видатків державного бюджету на програми, пов'язані з будівництвом, рентою, обслуговуванням житла

Джерело: складено за [21].

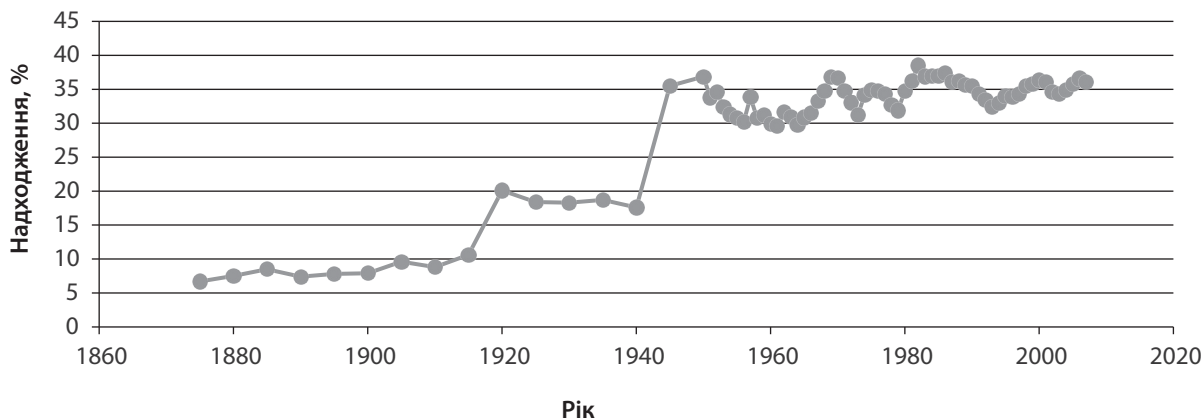


Рис. 7. Відсоток податкових надходжень від ВВП

Джерело: складено за [23].

7. An Act to consolidate and amend the Nuisances Removal and Diseases Prevention Acts, 1848 and 1849. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1855/121/pdfs/ukpga_18550121_en.pdf
8. Strange R. A. Lodging Houses Acts. The Common Lodging Houses Act, 1851, and The Labouring Classes lodging Houses Act, 1851 with plain directions and forms for putting them into execution. URL: <https://hdl.handle.net/2027/hvd.hl4dk2>
9. Artizans and Labourers Dwellings Act 1868. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1868/130/enacted>
10. Public Health Act 1875. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/38-39/55/enacted>
11. Municipal Corporations Act 1882. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/45-46/50/enacted>
12. Housing of the Working Classes Act 1885. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/48-49/72/enacted>
13. Boleat M., Taylor B. Housing in Britain. 3rd ed. May, 1993. URL: https://www.boleat.com/materials/housing_in_britain_boleat_and_taylor.pdf
14. Housing, Town Planning, &c. Act 1919. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1919/35/contents/enacted>
15. Housing Act 1930. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1930/39/pdfs/ukpga_19300039_en.pdf
16. Housing Repairs and Rents Act 1954. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/2-3/53/contents/enacted>
17. Rent Act 1957. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/5-6/25/contents/enacted>
18. Housing Act 1974. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/44/contents/enacted>
19. Housing Act 1980. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1980/51/contents/enacted>
20. Housing Act 1988. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents>
21. UK Public Spending. URL: <https://www.ukpublicspending.co.uk/>
22. Пантелеймоненко А. О. Становлення і розвиток житлової кооперації у Великобританії. *Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. Серія «Економічні науки»*. 2011. № 5. С. 333–341.
23. Piketty T. *Capital in Twenty-First Century* / Translated by Arthur Goldhammer. Belknap Press, 2017. 816 p.
24. Олефір В. К. Економічні цикли і кризи: історія і сучасність. *Актуальні проблеми економіки*. 2013. № 10. С. 23–35.

REFERENCES

- "An Act for promoting the Public Health, 1848". http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1848/63/pdfs/ukpga_18480063_en.pdf
- "An Act to consolidate and amend the Nuisances Removal and Diseases Prevention Acts, 1848 and 1849". http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1855/121/pdfs/ukpga_18550121_en.pdf
- "Artizans and Labourers Dwellings Act 1868". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1868/130/enacted>
- Boleat, M., and Taylor, B. "Housing in Britain". https://www.boleat.com/materials/housing_in_britain_boleat_and_taylor.pdf
- "Housing Act 1930". http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1930/39/pdfs/ukpga_19300039_en.pdf
- "Housing Act 1974". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/44/contents/enacted>
- "Housing Act 1980". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1980/51/contents/enacted>
- "Housing Act 1988". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents>
- "Housing of the Working Classes Act 1885". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/48-49/72/enacted>
- "Housing Repairs and Rents Act 1954". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/2-3/53/contents/enacted>
- "Housing, Town Planning, &c. Act 1919". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1919/35/contents/enacted>
- Holmans, A. E. "Housing statistics". <https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Research/Start-Year/2005/Other-Publications/Historical-Statistics-of-Housing-in-Britain>
- "Municipal Corporations Act 1882". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/45-46/50/enacted>
- Olefir, V. K. "Ekonomichni tsykyly i kryzy: istoriia i suchasnist" [Economic Cycles and Crises: History and Today]. *Aktualni problemy ekonomiky*, no. 10 (2013): 23-35.
- "Public Health Act 1875". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/38-39/55/enacted>
- Pacione, M. *Urban geography: a global perspective*. London ; New York: Routledge, 2005.
- Panteleimonenko, A. O. "Stanovlennia i rozvytok zhytlovoi kooperatsii u Velykobrytanii" [Formation and Development of Housing Cooperation in the UK]. *Naukovyi visnyk Poltavskoho universytetu ekonomiky i torhivli. Seriiia «Ekonomichni nauky»*, no. 5 (2011): 333-341.
- Piketty, T. *Capital in Twenty-First Century*. Belknap Press, 2017.
- "Rent Act 1957". <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/5-6/25/contents/enacted>
- Srook, T. "Accommodating the Outcast: Common Lodging Houses and the Limits of Urban Governance in Victorian and Edwardian London". *Urban History*. 2008. www.jstor.org/stable/44613785
- Strange, R. A. "Lodging Houses Acts. The Common Lodging Houses Act, 1851, and The Labouring Classes lodging Houses Act, 1851 with plain directions and forms for putting them into execution". <https://hdl.handle.net/2027/hvd.hl4dk2>
- "UK Public Spending". <https://www.ukpublicspending.co.uk/>
- Wohl, A. S. *The Eternal Slum: Housing and Social Policy in Victorian London*. Transaction Publishers, 2001.
- Yelling, J. A. L. C. C. "Slum Clearance Policies, 1889-1907". *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 7, no. 3 (1982): 292-303. DOI: 10.2307/621992