

Михайло САДОВЬЯК

аспірант,

ДВНЗ «Університет банківської справи»,

Україна

E-mail: info@sb-group.com.ua

<https://orcid.org/0000-0002-9953-8024><http://www.researcherid.com/rid/F-3424-2019>

© Михайло Садовьяк, 2019

РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ: ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Анотація

Вступ. Будівельний сектор має соціальну спрямованість, є інвестиційно ємнісною галуззю національного господарства. Як відомо, загальною тенденцією останніх років є скорочення обсягів виконаних будівельних робіт, зниження будівельної активності, погіршення фінансового стану будівельних компаній і скорочення їх кількості. Обґрунтовано, що основним фактором, який визначив такий стан справ у житловому будівництві та визначив негативні темпи зростання обсягів житла, є уповільнення інвестиційної активності. Тому інвестиційний процес є одним з найбільш важливих напрямків розвитку державного регулювання і управління.

Мета. Організаційно-правові методи державного регулювання безпосередньо впливають на суб'єктів інвестиційної діяльності. Тому метою статті є розгляд організаційно-правових методів державного регулювання інвестиційних процесів у контексті трансформаційного розвитку сектора житлового будівництва.

Метод (методологія). Для досягнення поставленої мети в роботі використано такі методи дослідження, як узагальнення, порівняння, історичний.

Результати. Зазначено, що розробка нормативно-правової бази в Україні здійснюється з урахуванням досвіду і вимог Європейського Союзу, проте досягнення в цій галузі незначні і вимагають подальшого вдосконалення для поліпшення інвестиційного клімату в країні. Важливим кроком у підвищенні інвестиційної привабливості будівельної галузі є гармонізація системи технічного регулювання України до міжнародних стандартів.

Зроблено висновок, що окремо застосовувані адміністративні регулятори не завжди можуть ефективно впливати на підтримку впорядкованості компонентів інноваційно-інвестиційного процесу у сфері житлового будівництва. Об'єктивно необхідним є таке державне регулювання, в якому буде застосовуватися комплекс регуляторів мотивації. Спільні дії державних регуляторів і саморегуляторів ринку будуть сприяти досягненню оптимальної структури та інфраструктури інвестиційної та будівельної діяльності суб'єктів господарювання.

Садовьяк М. С. Регулювання розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні: організаційно-правовий аспект. *Економічний аналіз*. Тернопіль. 2019. Том 29. № 1. С. 92-100.

Отримано: 09.03.2019 р.

Прорецензовано: 19.03.2019 р.

Рекомендовано до друку: 27.03.2019 р.

Опубліковано: 29.03.2019 р.



Ця стаття розповсюджується на умовах ліцензії Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0, яка дозволяє необмежене повторне використання, розповсюдження та відтворення на будь-якому носії, за умови правильного цитування оригінальної роботи.

Ключові слова: житлове будівництво; інвестиційний процес; будівельна діяльність; державне регулювання; організаційно-правові методи; гармонізація

UDC 351.778.532

Mykhailo Sadoviak (Ukraine)

JEL classification: E22; L74; L78; O18

Sadoviak MYKHAILO

PhD Student,

SHEI "University of Banking", Ukraine

E-mail: info@sb-group.com.ua

<https://orcid.org/0000-0002-9953-8024>

<http://www.researcherid.com/rid/F-3424-2019>

© Mykhailo Sadoviak, 2019

REGULATION OF DEVELOPMENT OF INVESTMENT AND BUILDING ACTIVITIES IN UKRAINE: ORGANIZATIONAL AND LEGAL ASPECTS

Abstract

Introduction. It is ascertained that the construction sector has a social orientation. It is an investment- capacious sector of the national economy. It is noted that the general trend of recent years is to reduce the volume of construction work performed, reduce construction activity, worsen the financial condition of construction companies and reduce their number. It is substantiated that the main factor that determines such a state of affairs in housing construction and defines the negative growth rates of housing volumes is the slowdown in investment activity. Therefore, the investment process is one of the most important directions of development of state regulation and management.

Purpose. Organizational and legal methods of state regulation have a direct impact on the subjects of investment activity. Therefore, the purpose of the article is to consider organizational and legal methods of state regulation of investment processes in the context of the transformational development of the residential sector.

Method (methodology). To achieve the goal of the article the following research methods have been used: method of generalization, method of comparison, historical method.

Results. It is noted that the development of the regulatory framework in Ukraine is carried out taking into account the experience and requirements of the European Union. However, achievements in this area are insignificant and require further improvement to improve the investment climate in the country. An important step in increasing the investment attractiveness of the construction industry is the harmonization of the system of technical regulation of Ukraine with international standards.

It is concluded that separately applied administrative regulators cannot always effectively influence the maintenance of the orderliness of the components of the innovation and investment process in the field of housing construction. Objectively, such state regulation is needed, in which a complex of motivation regulators will be applied. Joint actions of state regulators and market self-regulators will contribute to achieving the optimal structure and infrastructure of investment and construction activities of business entities.

Sadoviak, M. (2019). Regulation of development of investment and building activities in Ukraine: organizational and legal aspects. *Economic analysis*, 29 (1), 92-100.

Received: 09.03.2019

Revised: 19.03.2019

Accepted: 27.03.2019

Online publication date: 29.03.2019



This is an Open Access article, distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 license, which permits unrestricted re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Keywords: housing construction; investment process; construction activity; state regulation; organizational and legal methods; harmonization

Вступ

Будівельна сфера є соціально спрямованою та інвестиційно місткою галуззю національного господарства. Забезпечення житлом належить до первинних потреб людей та є важливим показником соціальної стабільності суспільства, рівня життя населення країни. Загальною тенденцією останніх років є скорочення обсягів виконаних будівельних робіт, зниження будівельної активності, погіршення фінансового стану будівельних підприємств та зменшення їх кількості. Основним чинником, що визначив такий стан справ у житловому будівництві та обумовив негативні темпи приросту обсягів житла, є уповільнення інвестиційної діяльності. Зокрема, проведений вітчизняними вченими кореляційний аналіз за 2006-2016 рр. дозволив встановити, що темпи змін обсягів прийнятого в експлуатацію житла в Україні напряму на 88,0 % залежать від змін в обсягах капітальних інвестицій у житлове будівництво [1, с. 198-199]. Відтак, інвестиційний процес, що забезпечує відтворення основних засобів як суб'єктів господарювання будівельної сфери, так і галузей національної економіки загалом, є одним із найбільш затребуваних напрямів розвитку державного регулювання та управління.

Досліджуючи проблеми активізації інвестиційно-будівельної діяльності в Україні, вітчизняні фахівці по-різному групують методи державного регулювання інвестиційних процесів у галузі житлового будівництва. Так одні вчені зазначають, що державне регулювання на ринку будівництва житлової нерухомості здійснюється адміністративними або економічними методами [2, с. 1]. Інші більш детально підходять до цього поділу, виокремлюючи організаційні (адміністративні), економічні та правові методи державного регулювання інвестиційної діяльності [3, с. 52], а також методи державного управління

інвестиційною діяльністю та інвестиційними проектами [3, с. 81]. Крім того, аналізуючи досвід зарубіжних країн щодо державного регулювання інвестиційних процесів, дослідники пропонують розглядати методи прямого та непрямого регулювання, враховуючи при цьому критерій достатності фінансових ресурсів [4]. Водночас більшість дослідників керується Законом України «Про інвестиційну діяльність» та використовує класифікацію методів державного регулювання умов інвестиційної діяльності за організаційно-правовою, економічною та грошово-кредитною ознаками [5] та з урахуванням сучасних реалій доповнюють перелік можливих інструментів [6].

Мета статті

Метою статті є розгляд організаційно-правових методів державного регулювання інвестиційних процесів у контексті трансформаційного розвитку сфери житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження

Організаційно-правові методи державного регулювання передбачають прямий вплив на суб'єкти інвестиційної діяльності, використовуючи регламенти, заборони, обмеження, дозволи [7]. Як інструменти такого впливу виступають: розробка відповідної законодавчої бази; розробка державних норм і стандартів в інвестиційній сфері; ліцензування інвестиційної діяльності; державна експертиза державних програм і проектів; антимонопольні заходи; роздержавлення та приватизація; умови використання землі та інших природних ресурсів [6, с. 110].

Розглянемо дієвість основних організаційно-правових методів державного регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва (рис. 1).

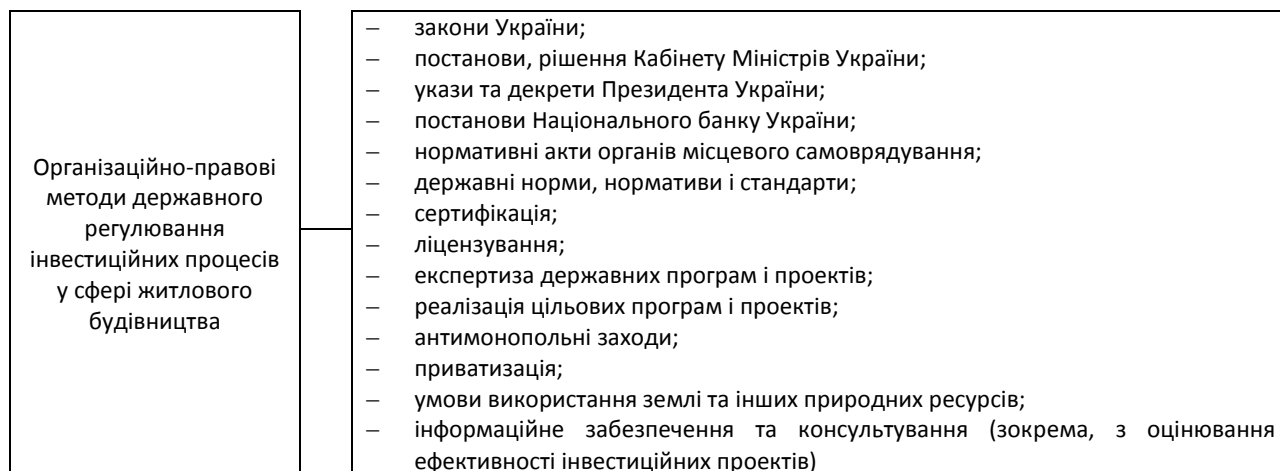


Рис. 1. Організаційно-правові методи державного регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва

Інвестиційно-будівельна діяльність як різновид господарської діяльності має свою нормативну основу – інвестиційно-будівельне законодавство, що містить сукупність нормативних актів, які регулюють інвестиційні відносини у сфері будівництва щодо безпосереднього здійснення інвестиційно-будівельної діяльності та управління такою діяльністю [8]. Вчені зазначають, що розвиток нормативно-законодавчої бази в Україні здійснюється з урахуванням досвіду та вимог Європейського Союзу, проте напрацювання у цій сфері є незначними, чинять переважно негативний вплив на інвестиційний клімат в Україні та потребують подальшої розробки [9]. Зокрема, не активізують інвестиційний процес у сфері житлового будівництва зміни у Законі України «Про інвестиційну діяльність», де, з одного боку, чітко визначено види механізмів фінансування сфери будівництва, з іншого – обмежено права забудовників у частині застосування ними непередбачених законодавством механізмів, зокрема заборонено будівельним компаніям залучати кошти населення для фінансування будівництва житла напряму [5, ст. 4].

Правові відносини щодо залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла та особливостей управління ними регулюються Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [10]. Недоліками цього Закону дослідники називають відсутність спрощених схем переходу на нові механізми фінансування та отримання дозвільної документації тих об'єктів будівництва, які були розпочато до прийняття Закону. Крім того, використання нових схем фінансування створило прецедент для шахрайства, оскільки вимагало формування достатньо великих грошових фондів гарантування повернення залучених коштів, що дозволило забудовникам залучати кошти від населення за старими схемами, підписуючи угоди попередніми датами [2, с. 4].

Розвитку інститутів інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, сприяло прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» [11]. У Законі йдеться про виняткове використання тільки таких механізмів інвестування та фінансування, як фонди фінансування будівництва; фонди операцій з нерухомістю; інститути спільного інвестування; випуск безпроцентних (цільових) облігацій; недержавні пенсійні фонди. Аналіз вітчизняної практики фінансування житлового будівництва показав, що найбільш оптимальними з наведених

механізмів є фонди фінансування будівництва та випуск безпроцентних (цільових) облігацій. Інші механізми через низку причин не набули достатнього розвитку. Крім того, вказані інструменти є складними фінансовими продуктами та існують окремо один від одного. Тому, зважаючи на індивідуальні особливості кожного з них, важливою є розробка стандарту, який би враховував ці всі особливості [12]. Отже, зроблені пропозиції вважаємо доцільними, оскільки створення стандарту дозволило би органічно поєднувати наведені вище інструменти, використовуючи індивідуальні переваги кожного.

У Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» передбачається впровадження комплексу заходів, спрямованих на покращення стану будівельної галузі країни, забезпечення житлових прав громадян, що потребують державної підтримки, і стимулювання житлового будівництва в умовах світової фінансової кризи [13]. Позитивним у цьому Законі є те, що до певної міри окреслилася схема допомоги держави компаніям-збудовникам, які мають незавершені будівлі. Зокрема, Законом передбачено завершення у 2009 р. будівництва житла зі ступенем готовності понад 70 %, у 2010 р. – зі ступенем готовності понад 50 %. Водночас, заборонено розірвання фізичними та юридичними особами будь-яких договорів, результатом яких є передача забудовниками завершеного об'єкта житлового будівництва за умови, що за такими договорами здійснено оплату 100 % вартості об'єкта житлового будівництва, крім випадків, якщо таке розірвання здійснюється за згодою сторін. Повернення коштів, внесених фізичними та юридичними особами на користь забудовників за розірваними договорами, за якими здійснено часткову оплату вартості об'єкта житлового будівництва, здійснюється після подальшої реалізації такого об'єкта житлового будівництва. Отже, інвестор не має права повернути вкладені кошти, а змушений чекати на квартиру. Забрати кошти можна за умови, якщо забудовник порушить термін введення будинку в експлуатацію більше ніж на 18 місяців [9]. Тобто ризики інвестування в будівництво нового житла є дуже великими, що негативно впливає на залучення інвестицій у будівельну сферу.

Виправдовуючи такі кардинальні дії держави, вітчизняні фахівці наголошують: якщо б населення масово почало вилучати кошти з ринку будівництва житла, то більшість будівельних компаній стали банкрутами, а це зруйнувало б ринок будівництва житлової нерухомості в Україні [2, с. 2]. Альтернативою заборони вилучення коштів будівництва житлової нерухомості стала державна підтримка будівництва доступного житла, яка

www.econa.org.ua

згідно із Законом полягає у сплаті державою 30 % вартості будівництва житла або наданні пільгового іпотечного кредиту. У разі неповернення суб'єктом господарської діяльності (забудовником) пільгового кредиту у визначений договором термін кредитно-фінансова установа набуває майнових прав на збудоване житло й інші об'єкти будівництва і має право продати його за вартістю виданого кредиту державним органам або органам місцевого самоврядування через державну іпотечну установу для забезпечення громадян, які потребують покращення житлових умов відповідно до чинного законодавства, чи здійснювати його вільний продаж на ринку житла. Попри те, що цей Закон сьогодні є найбільш комплексним та перспективним у реалізації державної житлової політики, на думку інших фахівців, він все ж таки є недосконалим, бо не містить підстав і порядку для звернення до стягнення на предмет іпотеки, що суперечить вимогам, викладеним у ч. 3 ст. 47 Конституції України. До того ж за відсутності таких коштів діяльність банку, який надаватиме іпотечні кредити відповідно до цього Закону, може створити загрозу інтересам вкладників, інших кредиторів банку, а також Національного банку України, що надає довгострокове рефінансування уповноваженому банку під заставу іпотечних кредитів [9].

Державне регулювання будівництва житла ґрунтується також на дії таких законодавчих актів: Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [14], Указів Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» [15] та «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» [16], Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.» [17], Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла» [18]. З огляду на ці нормативні документи науковці висловлюють думку, згідно з якою необхідним є створення єдиної законодавчо визначеної державної житлової політики, спрямованої на підвищення інвестиційного попиту, подолання негативних тенденцій і забезпечення розширеного відтворення житла, покращення його утримання та обслуговування [19, с. 139-140]. Державна регуляторна будівельно-житлова політика повинна стати основою для розробки нового Житлового кодексу України, який не зазнавав суттєвих змін з 1983 р., та інших законодавчих актів, що регулюватимуть житлові відносини у сучасних соціально-економічних умовах, і враховуватимуться під час розробки регіональних

та галузевих програм забезпечення громадян житлом [2, с. 5].

Щодо правил здійснення інвестиційно-будівельної діяльності, то вони регулюються державними стандартами; державними будівельними нормами; відомчими будівельними нормами; регіональними будівельними нормами; технічними умовами. На жаль, зазначені норми і правила були затверджені ще за часів Радянського Союзу. Для забезпечення інноваційного розвитку будівельної сфери, швидкої адаптації нормативної бази з питань будівництва до міжнародних вимог, підвищення якості та конкурентоспроможності будівельної продукції необхідним та важливим є реалізація на практиці цілей, сформульованих Кабінетом Міністрів України у Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва України на період до 2015 року та Плану заходів щодо її виконання [20; 21]. Так на Міністерство регіонального розвитку та будівництва покладено зобов'язання переглянути державні стандарти та будівельні норми і правила колишнього СРСР та підвищення питомої ваги стандартів до 2015 року до 30 %, гармонізованих із Стандартами Європейського Союзу. Окрім того, значним кроком у підвищенні інвестиційної привабливості будівельної галузі є й гармонізація системи технічного регулювання України до міжнародних стандартів, зокрема, затверджені у 2013 році Міністерством економічного розвитку і торгівлі України зміни до національних стандартів України [22].

Загалом дослідники звертають увагу на те, що законодавчо не вирішеними залишаються питання удосконалення дозвільно-погоджувальних процедур у будівництві, зокрема їх спрощення під час проектування та введення в експлуатацію будівель [23, с. 8; 24, с. 59]. Водночас на ринку житла витрати будівельників, не пов'язані з будівництвом, досягають 42 % від собівартості житла [25, с. 239]. Необхідним є також дотримання учасниками будівництва та органами виконавчої влади всіх рівнів вимог законодавства, що регулює відносини у сфері житлового будівництва [23, с. 8]. Потребує законодавчого врегулювання й узгодження пріоритетів підтримки проектів будівництва доступного житла у сільській місцевості з державними програмами розвитку села [25, с. 242] та заборона безоплатної передачі житлової площі в новозбудованих будинках на баланс міста [24, с. 59]. Серед заходів, які б сприяли збільшенню обсягів будівництва доступного житла, є створення ефективного економічного механізму будівництва доступного житла, що, зокрема, передбачатиме законодавче визначення критеріїв доступного житла; забезпечення використання показника собівартості будівництва як основи встановлення економічно і соціально

www.econa.org.ua

обґрунтованої ціни на доступне житло; запровадження механізму розрахунку та моніторингу собівартості будівництва доступного житла; створення механізму безкоштовного виділення державою землі під будівництво доступного житла; запровадження механізму державного замовлення на будівництво доступного житла та ін. [26].

Одним із найважливіших інструментів організаційно-правових методів державного регулювання інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва є обов'язкова комплексна державна експертиза у повному обсязі всіх інвестиційних програм та проектів незалежно від джерел фінансування, крім об'єктів, затвердження проектів будівництва яких не потребує висновку комплексної державної експертизи. Перелік таких об'єктів встановлюється Державним комітетом з будівництва та архітектури відповідно до законодавства. Одним аспектом державної експертизи необхідно визначити доцільність детального дослідження можливості повернення та дохідність державних інвестицій на етапі експлуатації побудованих об'єктів. У зв'язку з цим вважаємо корисним досвід США щодо проведення державної експертизи проектів, які фінансуються за рахунок федерального бюджету. Зокрема, всі інвестиційні проекти для відкриття державного фінансування проходять обов'язкову експертизу за критерієм двадцятип'ятирічного «життєвого циклу» [27, с. 77-78].

Не втрачає своєї значущості й такий організаційний інструмент державного регулювання інвестиційних процесів у житловому будівництві, як інформаційне забезпечення та надання консультацій різного роду [28, с. 140]. Так вітчизняні вчені обґрунтовано вказують на те, що

однією з причин, яка стримує розвиток економіки, є непорядкованість інформаційних потоків, тобто інформація є неадресною, несистематизованою та несвоечасною [29]. Тому у подальших дослідженнях пропонується створення інформаційної системи для кожної галузі економіки, дані якої будуть контролюватися та постійно оновлюватися, а також розвиток інформаційної інфраструктури шляхом формування обласних, регіональних, районних та місцевих дорадчих консультативних центрів, які будуть тісно пов'язані між собою єдиною інформаційною мережею [30]. Стосовно будівельної галузі, то на сьогодні існує проблема регулювання відносин між центром і регіонами в процесі науково-технічної діяльності, що ставить завдання формування банку даних та інформаційних потоків, які відповідають новим цілям і умовам соціального та економічного розвитку регіонів на основі розширення їх господарських прав, самоврядування та самофінансування [28, с. 140].

Висновки та перспективи подальших розвідок

Таким чином, окремо застосовувані адміністративні регулятори не завжди можуть ефективно впливати на забезпеченість упорядкованості складових інноваційно-інвестиційного процесу у сфері житлового будівництва. У цьому зв'язку об'єктивної необхідності набуває державного регулювання, яке повинно застосовувати сукупність регуляторів мотивації. Спільна дія державних регуляторів та ринкових саморегуляторів сприятиме досягненню оптимальної структури та інфраструктури інвестиційно-будівельної діяльності суб'єктів економічних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Тяжкороб І. В. Просторові форми організації економіки регіону: стратегія розвитку та інвестиційне забезпечення : [монографія]. Київ: «Видавництво Людмила», 2018. — 404 с.
2. Тимофеева О. А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні. *Теорія та практика державного управління*. 2011. Вип. 3 (34). С. 1-6.
3. Качур Р. П. Державне регулювання інвестиційної діяльності в трансформаційній економіці України : дис. ... кандидата економічних наук : 08.00.03 / Качур Роман Павлович. Львів: Львівський національний університет імені вага Франка, 2015. 237 с.
4. Нахкур Т. Ф. Державне регулювання інвестиційних процесів у будівельній сфері в зарубіжних країнах та їх адаптація для української економіки. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 10. С. 126-129.
5. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.91 р. № 1561-XII (із змінами і доповненнями). URL : zakon.rada.gov.ua/go/1560-12.
6. Вовчак О. Д. Інвестування: навч. посіб. Львів : Новий світ-2000, 2006. 544 с.
7. Государственное регулирование инвестиционной деятельности. URL : <http://market-pages.ru/realnieinvest/4.html>.
8. Дзяд О. В. Ринкові трансформації у житловому секторі економіки України. Дніпропетровськ: Навчальна книга, 1996. 158 с.
9. Левчинський Д. Л. Особливості державного регулювання інвестиційно-будівельної діяльності. *Економічний Часопис – XXI*. URL : <http://soskin.info/ea/2010/7-8/201053zmist.html>.
10. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV. URL : zakon.rada.gov.ua/go/978-15.

www.econa.org.ua

11. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» від 29.06.2010 р. № 2367-VI. URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/2367-17.
12. Фаріон Д. О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні. Ефективна економіка. 2010. № 11. URL : www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=396.
13. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 р. № 800-VI. URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/ed20121016.
14. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 р. № 509-VI. URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-17.
15. Указ Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом». URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007.
16. Указ Президента України від 08.04.2009 р. № 231/2009 «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів». URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/231/2009
17. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.». URL : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP091249.html.
18. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 05.03.2008 р. № 407 «Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла». URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/407-2008-p.
19. Петруненко С. В. Державне регулювання житлового будівництва України в контексті побудови доступного житла. *Економіка та держава*. 2011. № 7. С. 138-140.
20. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 14 липня 2010 року № 1436-р «Про схвалення Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва України на період до 2015 року». URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/1436-2010-p.
21. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2010 року № 1982-р «Про затвердження плану заходів щодо виконання Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва України на період до 2015 року». URL : zakon.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010-p.
22. Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі від 22.08.2013 р. № 1010 «Про прийняття національних стандартів України, гармонізованих з міжнародними стандартами, затвердження національних стандартів України, змін до національних стандартів України, скасування національних стандартів України та міждержавних стандартів в Україні». URL : http://zakon.golovbukh.ua/regulation/s/1521/8196/8197/480685/
23. Кравченко В. І., Паливода К. В. Фінансування будівництва житла. Кн. І. Київ: Києво-Могилянська академія, 2006. С. 173.
24. Ступнікер Г. Л. Державне регулювання чинників ціноутворення на житловому ринку регіонів України в контексті зниження вартості будівництва. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2010. № 3 (192). С. 58-63.
25. Косарева І. П., Сарматичка Н. В., Бондаренко Н. В. Оцінка можливостей впровадження державної програми «Доступне житло» в Україні. *Бізнес-інформ*. 2013. № 3. С. 239-243.
26. «Щодо стану ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання». Аналітична записка. URL : http://www.niss.gov.ua/articles/1368 .
27. Гришина Н. П. Источники финансирования комплексных инвестиционных строительных проектов. *Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета*. 2009. № 5. С. 72-79.
28. Козич О. М. Державне регулювання діяльності будівельної галузі України. URL : www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2012-3/doc/4/04.pdf.
29. Музиченко А. С. Державне регулювання інвестиційної діяльності. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2004. № 9. С. 46-53.
30. Глухман А. О. Методи державного регулювання інвестиційної діяльності сільськогосподарських підприємств. URL : http://nauka.zinet.info/17/gluhman.php.

REFERENCES

1. Tyazhkorob, I. V. (2018). *Prostorovi formy orhanizatsii ekonomiky rehionu : stratehiia rozvytku ta investytsiine zabezpechennia [Spatial forms of organization of the region's economy: development strategy and investment support]*. Kyiv : «Vydavnytstvo Liudmyla» [in Ukrainian].
 2. Tymofeieva, O. A. (2011). *Derzhavne rehuliuвання budivnytstva zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini [State regulation of residential real estate construction in Ukraine]. Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia – Theory and practice of public administration*, 3, 1-6 [in Ukrainian].
 3. Kachur, R. P. (2015). *Derzhavne rehuliuвання investytsiinoi diialnosti v transformatsiinii ekonomitsi Ukrainy [State regulation of investment activity in the transformational economy of Ukraine]. Extended abstract of candidate's thesis*. Lviv : Frankivsk National University of Lviv [in Ukrainian].
-

www.econa.org.ua

4. Nahkur, T. F. (2018). Derzhavne rehuliuвання investytsiinykh protsesiv u budivelnii sferi v zarubizhnykh krainakh ta yikh adaptatsiia dlia ukrainskoi ekonomiky [State regulation of investment processes in the construction sector in foreign countries and their adaptation for the ukrainian economy]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, 10, 126-129 [in Ukrainian].
5. Zakon Ukrainy «Pro investytsiinu diialnist» vid 18.09.91 r. № 1561-KhII (iz zminyamy i dopovnenniamy) [Law of Ukraine "On Investment Activity" from September 18 1991, № 1561-XII (with amendments and additions) (n.d.). Retrieved from zakon.rada.gov.ua/go/1560-12 [in Ukrainian].
6. Vovchak, O. D. (2006). *Investuvannya [Investing]*. Lviv : Novyi svit-2000 [in Ukrainian].
7. Gosudarstvennoe regulirovanie investitsionnoy deyatel'nosti [State regulation of investment activity]. (n.d.). <http://market-pages.ru>. Retrieved from <http://market-pages.ru/realnieinvest/4.html> [in Russian].
8. Dziad, O. V. (1996). *Rynkovi transformatsii u zhytlovomu sektori ekonomiky Ukrainy [Market transformations in the residential sector of the economy of Ukraine]*. Dnipropetrovsk : Navchalna knyha [in Ukrainian].
9. Levchynskiy D. L. (2010). Osoblyvosti derzhavnoho rehuliuвання investytsiino-budivelnoi diialnosti [Features of State Regulation of Investment and Construction Activity]. *Ekonomichnyi Chasopys – XXI – Economic Journal – XXI*. Retrieved from <http://soskin.info/ea/2010/7-8/201053zmist.html> [in Ukrainian].
10. Zakon Ukrainy «Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiakh z nerukhomistiu» vid 19.06.2003 r. № 978-IV [The Law of Ukraine "On Financial-Credit Mechanisms and Property Management in the Construction of Housing and Real Estate Operations" from June 19 2003, № 978-IV]. (n.d.). Retrieved from zakon.rada.gov.ua/go/978-15 [in Ukrainian].
11. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia derzhavnoho rehuliuвання u sferi budivnytstva zhytla» vid 29.06.2010 r. № 2367-VI [The Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Improvement of State Regulation in the Sphere of Housing Construction" from June 29 2010, № 2367-VI]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/2367-17 [in Ukrainian].
12. Farion, D. O. (2010). Finansove zabezpechennia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini [Financial Provision of Housing Construction in Ukraine]. *Efektivna ekonomika – Effective Economics*, 11. Retrieved from www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=396 [in Ukrainian].
13. Zakon Ukrainy «Pro zapobihannia vplyvu svitovoi finansovoi kryzy na rozvytok budivelnoi haluzi ta zhytlovoho budivnytstva» vid 25.12.2008 r. № 800-VI [The Law of Ukraine "On Prevention of the Impact of the Global Financial Crisis on the Development of the Construction Industry and Housing Construction" from December 25 2008, № 800-VI]. (n.d.). Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/ed20121016 [in Ukrainian].
14. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo spriyannia budivnytstvu» vid 16.09.2008 r. № 509-VI [The Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Facilitation of Construction" from September 16 2008, № 509-VI]. (n.d.). Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-17 [in Ukrainian].
15. Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 08.11.2007 r. № 1077/2007 «Pro zakhody shchodo budivnytstva dostupnoho zhytla v Ukraini ta polipshennia zabezpechennia hromadian zhytlom» [Decree of the President of Ukraine "On Measures to Build Affordable Housing in Ukraine and Improvement of Citizens' Housing" from November 08 2007, № 1077/2007]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007 [in Ukrainian].
16. Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 08.04.2009 r. № 231/2009 «Pro deiaki zakhody shchodo spriyannia dobudovi zhytlovykh ob'ektiv» [Decree of the President of Ukraine "On certain measures to promote the completion of residential projects" from April 08 2009, № 231/2009]. (n.d.). Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/231/2009 [in Ukrainian].
17. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 11.11.2009 r. № 1249 «Pro zatverdzhennia Derzhavnoi tsilovoi sotsialno-ekonomichnoi prohramy budivnytstva (prydbannia) dostupnoho zhytla na 2010-2017 rr.» [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of the State target social and economic program of construction (purchase) of affordable housing for 2010-2017" from November 11 2009, № 1249]. (n.d.). Retrieved from http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP091249.html [in Ukrainian].
18. Rozporiadzhennia Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 05.03.2008 r. № 407 «Deiaki pytannia zabezpechennia budivnytstva dostupnoho zhytla» [Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Some issues of construction of affordable housing" from March 5 2008, No. 407]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/407-2008-r [in Ukrainian].
19. Petrunenko, S. V. (2011). Derzhavne rehuliuвання zhytlovoho budivnytstva Ukrainy v konteksti pobudovy dostupnoho zhytla [State regulation of housing construction in the context of construction of affordable housing]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and the state*, 7, 138-140 [in Ukrainian].
20. Rozporiadzhennia Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 14 lypnia 2010 roku № 1436-r «Pro skhvalennia Kontseptsii realizatsii derzhavnoi polityky z normatyvnoho zabezpechennia budivnytstva Ukrainy na period do 2015 roku» [Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Concept of Implementation of the State Policy on Regulatory Support of the Construction of Ukraine for the Period until 2015" from July 14 2010, No. 1436-p]. (n.d.). Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/1436-2010-r [in Ukrainian].

www.econa.org.ua

21. *Rozporiadzhennia Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 12 zhovtnia 2010 roku Ne 1982-r «Pro zatverdzhennia planu zakhodiv shchodo vykonannia Kontseptsii realizatsii derzhavnoi polityky z normatyvnoho zabezpechennia budivnytstva Ukrainy na period do 2015 roku» [Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Plan of Measures for Implementation of the Concept of Implementation of the State Policy on Regulatory Construction of Ukraine until 2015" from October 12 2010, No. 1982-p]. (n.d.). Retrieved from zakon.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010-r [in Ukrainian].*
22. *Nakaz Ministerstva ekonomichnoho rozvytku i torhivli vid 22.08.2013 r. Ne 1010 «Pro pryiniattia natsionalnykh standartiv Ukrainy, harmonizovanykh z mizhnarodnymy standartamy, zatverdzhennia natsionalnykh standartiv Ukrainy, zmin do natsionalnykh standartiv Ukrainy, skasuvannia natsionalnykh standartiv Ukrainy ta mizhderzhavnykh standartiv v Ukraini» [Order of the Ministry of Economic Development and Trade "On adoption of national standards of Ukraine, harmonized with international standards, approval of national standards of Ukraine, changes to national standards of Ukraine and interstate standards in Ukraine" from August 22 2013, No 1010]. (n.d.). Retrieved from <http://zakon.golovbukh.ua/regulation/s/1521/8196/8197/480685/> [in Ukrainian].*
23. Kravchenko, V. I., & Palyvoda, K. V. (2006). *Finansuvannia budivnytstva zhytla. [Financing of housing construction].* (Vols. 1). Kyiv : Kyievo-Mohylianska akademiia [in Ukrainian].
24. Stupniker, H. L. (2010). Derzhavne rehuliuвання чинників тсінoutvorenня на зhytlovomu rynku rehioniv Ukrainy v konteksti znyzhennia vartosti budivnytstva [State regulation of pricing factors in the housing market of the regions of Ukraine in the context of reducing the cost of construction]. *Visnyk Prydniprovskoi derzhavnoi akademii budivnytstva ta arkhitektury – Bulletin of the Pridniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture*, 3, 58-63 [in Ukrainian].
25. Kosarieva Y. P., Sarmatytska, N. V., Bondarenko, N. V. (2013). Otsinka mozhyvosti vprovadzhennia derzhavnoi prohramy «Dostupne zhytlo» v Ukraini [Estimation of the possibilities of implementation of the State Affordable Housing Program in Ukraine]. *Biznes-inform – Business-inform*, 3, 239-243 [in Ukrainian].
26. «Shchodo stanu rynku zhytla v Ukraini ta zakhody z yoho derzhavnoho rehuliuвання». *Analitychna zapyska. [“On the state of the housing market in Ukraine and measures for its state regulation”. Analytical note].* (n.d.). Retrieved from <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/> [in Ukrainian].
27. Grishina, N. P. (2009). Istochniki finansirovaniya kompleksnykh investitsionnykh stroitel'nykh proektov [Sources of financing of complex investment construction projects]. *Vestnik Saratovskogo gosudarstvennogo social'no-ekonomicheskogo universiteta – Bulletin of the Saratov State Social and Economic University*, 5, 72-79 [in Russian].
28. Kozych, O. M. (2012). *Derzhavne rehuliuвання diialnosti budivelnoi haluzi Ukrainy [State regulation of the construction industry in Ukraine].* Retrieved from www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2012-3/doc/4/04.pdf [in Ukrainian].
29. Muzychenko, A. C. (2004). Derzhavne rehuliuвання investytsiinoi diialnosti [State regulation of investment activity]. *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini – Formation of market relations in Ukraine*, 9, 46-53 [in Ukrainian].
30. Hlukhman, A. O. *Metody derzhavnoho rehuliuвання investytsiinoi diialnosti silskohospodarskykh pidpriemstv [Methods of state regulation of investment activity of agricultural enterprises].* (n.d.). Retrieved from <http://nauka.zinet.info/17/ghlukhman.php> [in Ukrainian].