

Міністерство освіти і науки України  
 Національний технічний університет  
 «Дніпровська політехніка»

Навчально-науковий інститут державного управління  
 Кафедра державного управління і місцевого самоврядування

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**кваліфікаційної роботи ступеня магістра**

студента Шевченко Наталії Сергіївни

академічної групи 281м-21з-1 ІДУ

спеціальності 281 Публічне управління та адміністрування

на тему: «Удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва»

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка за шкалою		Підпис
		рейтинговою	інституційною	
кваліфікаційної роботи				
розділів:				

<b>Рецензент:</b>				
-------------------	--	--	--	--

<b>Нормоконтролер:</b>				
------------------------	--	--	--	--

Дніпро  
2022

## РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка кваліфікаційної роботи ступеня магістра на тему «Удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва».

91 стор., 1 табл., 15 рис., 1 додаток, 70 джерел.

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ, ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА, ІНВЕСТИЦІЇ, БУДІВЕЛЬНИЙ СЕКТОР, СТАЛИЙ РОЗВИТОК, ДОХОДИ МІСЦЕВОГО БЮДЖЕТУ, ЕФЕКТИВНІСТЬ.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини у сфері державного регулювання інвестиційними процесами у будівельному комплексі.

Предмет дослідження – удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва.

Мета дослідження – обґрунтування методичних підходів щодо удосконалення державного регулювання залученням інвестицій у будівельний комплекс України.

У першому розділі розкрито теоретичні основи державного регулювання інвестиційними процесами в Україні. Другий розділ присвячено аналізу сучасного стану регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва на прикладі Департаменту капітального будівництва Дніпровської обласної військової адміністрації. У третьому розділі визначені напрями удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва.

Сфера практичного застосування результатів роботи – органи державної влади та управління, сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.

## ABSTRACT

Explanatory note of the master's degree qualification thesis on the topic «Improvement of state regulation of investment processes in the field of construction».

91 pages, 15 figures, 1 tables, 1 applications, 70 sources.

STATE REGULATION, TERRITORIAL COMMUNITY, INVESTMENT, CONSTRUCTION SECTOR, SUSTAINABLE DEVELOPMENT, LOCAL BUDGET INCOME, EFFICIENCY.

Object of research – public relations in the sphere of state regulation of investment processes in the construction complex

Subject of research – improvement of state regulation of investment processes in the field of construction

The purpose of research – substantiation of methodological approaches regarding the improvement of state regulation of investment attraction in the construction complex of Ukraine and the Dnipropetrovsk region

The first chapter reveals the theoretical foundations of state regulation of investment processes in Ukraine.

The second chapter is devoted to the analysis of the current state of regulation of investment processes in the field of construction using the example of the Department of Capital Construction of the Dnipro Regional State Administration.

In the third section, directions for improving state regulation of investment processes in the field of construction are determined

Scope of practical application – bodies of state power and management, village, settlement, city councils and their executive bodies

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	5
РОЗДІЛ 1.	
ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ В УКРАЇНІ .....	8
1.1. Основні поняття та визначення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва .....	8
1.2. Форми та засоби державного регулювання інвестиційної діяльності	19
1.3. Нормативно-правове регулювання інвестиційних процесів у сфері будівництва.....	29
РОЗДІЛ 2.	
ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНОГО СТАНУ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА НА ПРИКЛАДІ ДЕПАРТАМЕНТУ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ ВІЙСЬКОВОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ .	38
2.1. Основні завдання та функції департаменту капітального будівництва Дніпровської обласної військової адміністрації .....	38
2.2. Аналіз сучасного стану інвестування у будівельну галузь в Дніпропетровському регіоні .....	44
2.3. Основні проблеми державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва.....	55
РОЗДІЛ 3.	
НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА .....	64
3.1. Зарубіжний досвід державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва.....	64
3.2. Напрями удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва з урахуванням закордонного досвіду .....	69
3.3. Стратегічні пріоритети державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності у будівельний комплекс України.....	73
ВИСНОВКИ.....	87
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	92
ДОДАТКИ.....	100

## 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. Інвестиційні процеси у будівельній сфері забезпечують відтворення основних засобів окремих суб'єктів господарювання, галузей національної економіки, в цілому, шляхом нового будівництва, розширення, реконструкції та технічного переоснащення діючих підприємств. У процесі здійснення виробничої діяльності будівельних підприємств, інвестиційні ресурси перетворюються на об'єкти основного капіталу, а через участь в інвестиційних процесах реалізується потенціал будівельної сфери, загалом. 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.

Державне регулювання інвестиційної діяльності в Україні є важливою складовою системи управління економікою та інструментом реалізації інвестиційної політики держави. Його головною метою є створення умов для динамічного, збалансованого соціально-економічного розвитку України.

Обґрунтування шляхів залучення інвестицій, формування дієвих механізмів державного регулювання інвестиційної діяльності у будівництві відносяться до числа важливих напрямів досліджень інвестиційної проблематики. Саме ці обставини актуалізують тему даного дослідження та

підкреслюють необхідність аналізу державного регулювання у даному напрямку.

У межах вітчизняної науки державного управління, питання розвитку державного регулювання в контексті залучення інвестицій у будівництві знайшли своє відображення в роботах таких учених, як: Беркута А. В. [3], Воробйов В. В. [9], Ісаєнко Д. В. [26,27], Козич О. А. [29], Левчинський Д. Л., [35,36], Петруненко С. В. [42], Стець О. М. [59] та ін. В той же час, поза увагою дослідників знаходиться таке важливе питання як систематизація основних концепцій та підходів до визначення змісту державного регулювання інвестиційними процесами у будівництві та принципів його реалізації.

Метою магістерської роботи є обґрунтування методичних підходів щодо удосконалення державного регулювання залучення інвестицій у будівельний комплекс України.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини у сфері державного регулювання інвестиційними процесами у будівельному комплексі.

Предмет дослідження – удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати наступні завдання:

- розкрити основні поняття та визначення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва;
- вивчити форми та засоби державного регулювання інвестиційної діяльності;
- дослідити нормативно-правове регулювання інвестиційних процесів у сфері будівництва;
- визначити основні завдання та функції департаменту капітального будівництва Дніпропетровської обласної військової адміністрації;
- проаналізувати сучасний стан інвестування у будівельну галузь в Дніпропетровському регіоні;
- описати основні проблеми державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва;

- систематизувати зарубіжний досвід державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва;
- окреслити удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва з урахуванням закордонного досвіду;
- визначити стратегічні пріоритети державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності у будівельний комплекс України.

Методи дослідження. Для реалізації визначеної мети й завдань застосовувався комплекс загальнонаукових і спеціальних методів. У роботі використані методи класифікації й систематизації, що дозволило узагальнити нормативно-правові акти і наукову літературу за темою дослідження. Системний підхід як методологічна основа дослідження дав змогу здійснити загальний аналіз стану вирішення проблем на рівні територіальної громади. Крім того, використані методи аналізу і синтезу, індукції і дедукції, порівняльного аналізу з метою виокремлення тенденцій розвитку інвестиційних процесів та гальмуючих цей розвиток факторів. Застосування сукупності цих та інших методів дали змогу забезпечити всебічність вивчення проблеми та достовірність отриманих висновків.

Отримані в магістерській роботі практичні результати можуть бути використані в діяльності органів публічного управління під час регулювання інвестиційних процесів у будівельному комплексі України.

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ В УКРАЇНІ

#### **1.1. Основні поняття та визначення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва**

Термін «державне регулювання» вперше з'явився в Сполучених Штатах Америки на початку 60-тих рр. Під державним регулюванням розуміємо діяльність задля здійснення підтримуючої, компенсаційної та регулюючої функцій держави, спрямовану на створення певних умов ефективного функціонування ринку та вирішення складних соціально-економічних проблем розвитку як національної економіки, так і всього суспільства.

Система державного регулювання складається із взаємозалежних складових, злагоджена робота яких дає змогу досягати поставлених цілей у запланований термін шляхом ефективного використання сукупності ресурсів. Основними складовими системи державного регулювання економіки є: цілі та завдання державного регулювання економіки; методи, принципи й інструменти державного регулювання економіки; процес державного регулювання економіки; ресурсне забезпечення державного регулювання економіки [21]. Цілі та завдання державного регулювання економіки формуються у процесі цілепокладання на основі розробки «дерева цілей», що дає змогу пов'язати головну мету з основними цілями, цілі всіх рівнів з конкретними завданнями, вирішення яких сприятиме досягненню поставлених цілей. Цілепокладання у системі державного регулювання дає змогу обґрунтувати обсяг ресурсів, необхідний для вирішення конкретних завдань економічного і соціального розвитку країни.

Державне регулювання – управлінський (організуючий) вплив держави. Такий вплив може здійснюватися на сфері та галузі життя, що потребують державного втручання із застосуванням повноважень, якими наділена



виконавча влада. Державний управлінський вплив в інвестиційній діяльності здійснюється задля реалізації економічної, науково-технічної та соціальної політики в цій сфері. Про його ефективність свідчать економічний та соціальний розвиток країни. Також про нього можна судити за державними й регіональними програмами розвитку господарства, державними та місцевими бюджетами, обсягами, які передбачені державним бюджетом інвестиційної діяльності.

Державою можуть надаватися певні привілеї. Це пільгові умови для інвесторів, які провадять свою діяльність в напрямках, які є найбільш пріоритетними для задоволення суспільних потреб. Такими є соціальна сфера, технічне й технологічне вдосконалення виробництва, створення нових робочих місць для населення, яке має потребу в соціальному захисті та ін.

«Регулювати – значить дотримуватися певного порядку, правил, упорядковувати, або встановлювати правильну, необхідну для роботи взаємодію частин механізму, робити що-небудь для отримання необхідних показників, досягнення потрібного ступеня розвитку, стану чого-небудь. Регулювати хід, рух – означає розмірювати, встановлювати порядок» [2].

Слід підкреслити, що у вітчизняних наукових дослідженнях із питань державного управління недостатньо досліджені проблеми державного регулювання будівельної сфери.

Науковці зазначають, що будівельна галузь посідає одне з основних місць в економіці держави. Вона створює основні фонди як виробничого, так і невиробничого характеру для функціонування всіх галузей національної економіки, забезпечує побутові, соціально-культурні потреби населення, сприяє створенню великої кількості нових робочих місць та реалізації продукції інших галузей народного господарства, які споживаються у процесі здійснення основної діяльності – будівництва. Однак ефективність функціонування будівельної галузі залежить від державної політики щодо її підтримки та регулювання, спрямованої на інформаційне забезпечення, створення нормативно-правової бази оптимального податкового навантаження тощо [13].

На сьогодні до основних завдань розвитку галузі будівництва належать: забезпечення конкурентоспроможності будівельної продукції, зниження матеріаломісткості, енергозбереження, проектування та будівництво екологічно безпечних будівель та споруд, впровадження європейських вимог до норм будівництва, розширення будівництва соціального житла, впровадження механізмів економічної відповідальності за результат будівництва, розширення застосування механізму страхування ризиків будівельної діяльності [3].

Як галузь матеріального виробництва будівництво охоплює різні види підприємств та організацій, зокрема: проектно-пошукові, науково-дослідні, будівельні, монтажні, виробництво будівельних матеріалів і транспорт. Також кінцевим продуктом будівельної діяльності є об'єкти нерухомості, які, крім високої матеріальної цінності й економічного ефекту, найчастіше також мають цінність соціальну. Частка галузі будівництва у % до ВВП України перебуває на рівні 8 % і складає близько 10 % від загальної чисельності зайнятого населення [9].

Будівництво є однією із найважливіших галузей національної економіки та істотно відрізняється від інших галузей. Відмінні риси, притаманні процесу будівельної діяльності, можна представити через три стадії (складові): підготовка будівництва, безпосереднє будівництво, здача об'єкта будівництва.

Кожна із вищезазначених складових має своє цільове призначення. На стадії підготовки будівництва здійснюється техніко-економічне обґрунтування доцільності будівництва об'єкта, його проектування й інженерно-технічна підготовка до будівництва. Саме на цьому етапі визначаються основні техніко-економічні параметри і кошторисна вартість майбутнього об'єкта. На стадії безпосереднього будівництва створюється будівельна продукція як результат взаємодії взаємопов'язаних основних, допоміжних і обслуговуючих технологічних операцій, що здійснюються на будівельному майданчику. На стадії здачі об'єкта будівництва (реалізації будівельної продукції) відбувається введення об'єктів в експлуатацію та передача їх замовнику.

Будівництво відрізняється різноманіттям організаційних і господарських форм процесу виробництва. В інвестиційному процесі створення будівельної продукції беруть участь кілька незалежних один від одного учасників: інвестор – замовник – проектувальник – підрядник – спеціалізовані субпідрядні організації.

Різнманітні й організаційні способи будівництва, зокрема: господарський спосіб (будівництво об'єкта здійснюється власними силами замовника або інвестора), підрядний спосіб (будівництво об'єкта здійснюється спеціальними будівельно-монтажними організаціями за договором із замовником), будівництво об'єкта «під ключ» (функції замовника передаються генеральному підряднику), торги (широко використовуються у міжнародній практиці, засновані на виборі замовником проектувальників, підрядників, постачальників технологічного обладнання та інших учасників будівельного процесу шляхом проведення закритих або відкритих торгів на конкурсній основі).

Доцільно відзначити дослідження А. В. Воробйова, зокрема, його працю «Державне управління інвестиційною діяльністю в будівництві», у якій було розглянуто складові механізму державного регулювання в будівництві й виокремлено цінову, кредитну, бюджетну, податкову політики та регулювання зовнішньоекономічної діяльності [9].

Під державним регулюванням будівельної галузі дослідники розуміють сукупність інструментів, за допомогою яких органи державної влади встановлюють обов'язкові для виконання вимоги до підприємств і громадян, які здійснюють діяльність у будівельній галузі [13].

Використовуючи системний підхід, державне регулювання будівництва науковці розглядають як комплекс заходів державних органів законодавчого, виконавчого і контрольного характеру, спрямованих на стабілізацію та адаптацію чинної економічної системи до мінливих умов розвитку країни (регіону). Таке його розуміння дає можливість розкрити зміст державного регулювання галузі з позиції системного підходу до управління, що включає

такі положення: формування цілей та завдань розвитку будівельного комплексу, визначення об'єктів регулювання, організація керуючої системи, виокремлення суб'єктів регулювання і формування їхньої структури, розмежування функцій і вибір необхідних методів регулювання, оцінювання результатів регулювання [12].

Регулюючі дії держави в інвестиційній діяльності та інвестиційних процесах будівництва є своєрідною функцією управління, яка направлена на об'єднання інтересів у державі, ґрунтуючись на прогнозуванні, бюджетному фінансуванні, оподаткуванні, стратегічному плануванні та інших заходах державного регулювання на ринку будівництва.

Фахівці державне регулювання інвестиційними процесами визначають як підзаконну, юридично-владну виконавчу та розпорядчу діяльність органів виконавчої влади у здійсненні управлінських функцій, які необхідні в управлінні економічним розвитком держави.

Інвестиційний процес у будівництві необхідно вивчати як сукупність послідовно реалізованих процесів будівельно-девелоперськими компаніями щодо формування грошових ресурсів із різних джерел, їх інвестування у проекти будівництва житлових будинків, комплексного освоєння територій з метою отримання інвестиційного доходу від їх реалізації і подальшого реінвестування отриманого доходу в нові інвестиційні проекти житлового будівництва [7].

Отже, інвестиційна сфера є зоною суспільного й економічного розвитку. Через складність завдань інвестиційний процес є складним та специфічним. Його пронизують різноманітні економічні відносини між його учасниками.

Інвестиційна діяльність є основним напрямом розширення та відтворення основних фондів і виробничих потужностей господарства на базі науково-технічного прогресу. Таким чином, представляється можливість регулювати розвитком економіки, істотно підвищити її ефективність, й виходячи з цього – вирішити наявні соціальні проблеми (будівництво житлового фонду, об'єктів соціального призначення тощо) [13].

Підтримати та мотивувати інвестиційну діяльність, щоб вона враховувала суспільні інтереси в державних масштабах, має можливість лише держава, будучи представником інтересів всього суспільства. З цих причин в державах і передбачене державне управління інвестиційною діяльністю та інвестиційними процесами.

Державне управління інвестиційною діяльністю у будівельній сфері – своєрідна функція управління, що призначена об'єднати інтереси держави та особистості на основі прогнозування, бюджетного фінансування, оподаткування, стратегічного планування та інших заходів державного управління на ринку житла. Ринкові саморегулятори та державні регулятори мають йти назустріч у досягненні оптимальної структури будівництва.

Державне управління інвестиційним процесом у житловому будівництві – відкрита система, що взаємодіє із середовищем та всіма учасниками інвестиційного процесу. Його слід вивчати як певну систему, що включає ряд підсистем: передпроектну, проектну, планову, експлуатаційну, будівельну комплектацію, посередницьку, фінансову. Кожна підсистема, як економічна складова, має певне право вибору режиму свого функціонування. Кожен компонент системи має свою цільову функцію, систему стимулів та оцінювання ефективності техніко-економічних режимів, таким чином, треба задовольняти спільний погоджений процес економічних компонентів, інакше кажучи, вибирати оптимальний режим процесу всієї системи за умови одночасного збереження можливості свободи вибору кожним окремим елементом автономного, власного розпорядку роботи.

Сьогодні, важливою передумовою розвитку держави виступає збільшення інвестицій та ефективність їхнього використання. Інвестиційна діяльність у будівельній сфері формується у відповідності до демографічних факторів, розвитку комунікацій і транспортних мереж, рівня економічного розвитку держави, ефективності інвестицій та соціальної інфраструктури. Залучення інвестицій в економіку держави є фактором стабільності й успішності її соціально-економічного розвитку. В умовах сьогодення, рівень інвестиційної

діяльності у будівельній галузі України перебуває у взаємозалежності зі станом економіки держави, фінансово-кредитної системи, прибуткової діяльності підприємств. Стан, що в ньому опинилася наша держава, вимагає залучення інвестицій для довгострокового розвитку її регіонів [16].

Кандидат технічних наук Д. Л. Левчинський надає такі етапи державного регулювання інвестиційного процесу у будівництві:

1. Аналіз поточного стану будівельно-інвестиційного процесу, що містить аналіз інвестиційної привабливості та аналіз задоволення потреб економічної системи в інвестиціях.

2. Розробка, вибір та реалізація заходів, що дозволяють отримати необхідний стан будівельно-інвестиційної привабливості системи.

3. Зміна притоку інвестицій в економічну систему, що обумовлена зміною будівельно-інвестиційної привабливості.

4. Зміна параметрів економічної системи за рахунок інвестування, що полягає в зміні темпів економічного зростання [35].

Державне регулювання інвестиційним процесом на макрорівні та мікрорівні має різні цілі. Отже, стосовно інвестування на ринку житла виокремлюються певні цільові функції його учасників. Країна, що керує на макрорівні, зацікавлена у досягненні таких цілей:

- розширення обсягів житлового будівництва, своєчасний ремонт житла та реконструкція, оновлення житлового фонду держави;
- збільшення купівельної спроможності громадян на ринку житла;
- ефективне керування житловим фондом;
- збільшення трудової діяльності населення, активності праці громадян, які прагнуть бути власниками житла [38].

Комерційні організації, що представляють мікрорівень інвестиційного процесу, мають основну ціль – отримання прибутку за рахунок операцій на ринку нерухомості. Слід також зазначити таку категорію учасників ринку житла, як домогосподарства, тобто індивідуальні інвестори, що, як і комерційні

організації, мають справу з будівельно-інвестиційним процесом на мікрорівні. Їх цільові функції формуються наступним чином:

- задоволення особистої житлової потреби шляхом придбання житла у власність;
- отримання поточного доходу у вигляді орендної плати, відсотків ренти та інших надходжень за користування об'єктом;
- купівля житла в інвестиційних цілях та отримання прибутку від приросту ринкової вартості нерухомості при перепродажі [40].

Таким чином, будівельно-інвестиційна діяльність на ринку житлової нерухомості здійснюється з такими цілями:

- придбання нерухомості з метою здачі в оренду;
- придбання нерухомості на етапі будівництва з подальшим перепродажем [26].

Досліджуючи державне управління системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво відомий науковець Ю. Г. Дробенко наводить наступні складові системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво та її структура в Україні:

- методи державного управління інвестиційними процесами;
- інвестиційна політика у сфері житлового будівництва;
- важелі державного управління інвестиційними процесами;
- нормативне-правове забезпечення;
- інформаційне забезпечення та ін. [21].

У тритомнику економічної енциклопедії за редакцією С. Мочерного виділено 10 чинників, що у 90-х роках ХХ ст. зумовили несприятливість інвестиційного-будівельного клімату на макрорівні:

- нестабільна законодавча система з регулювання діяльності підприємств з іноземними інвестиціями;
- відсутня ефективна система оподаткування;
- недосконала земельна законодавча база;

- недосконалий механізм участі іноземних інвесторів у процесі приватизації;
- необдумані амортизаційна політика;
- нераціональна діяльність банківської системи;
- відносно низькі темпи інфляції при одночасно високих відсоткових ставках;
- відсутні дієві стимули до праці;
- відсутня національна державна кредитно-інвестиційна компанія, що б виконувала всебічний аналіз інвестиційних пріоритетів з їх техніко-економічним обґрунтуванням, та контроль за наданням пільг інвесторам, особливо при здійсненні ними інвестицій в сучасні ресурсозберігаючі, енергозберігаючі та працезберігаючі технології та інше;
- значна частина корумпованих державних чиновників [28].

За дослідженнями Німецької консультативної групи, рівень корупції в нашій державі має 7 балів з 10, що суттєво перешкоджає інвестиціям в Україну.

Таким чином, згідно досліджень В. Федоренка, до основних чинників несприятливості інвестиційно-будівельного клімату для вітчизняних інвесторів, починаючи з 1991 р., можна віднести:

- недостатню кількість обігових коштів у підприємств;
- відсутність системи страхування інвестицій;
- складність процесу документального оформлення інвестицій. Так, для одержання дозволу на будівництво інвестор має подати необхідні документи в десятки організацій, тому цей процес може розтягнутися на 1,5 року;
- податкову адміністрацію України, що регулярно вилучає у суб'єктів підприємництва частину амортизаційних відрахувань у бюджет на цілі, не сумісні з інвестуванням та ін [22].

Деякі зміни щодо державного управління системою інвестиційної діяльності в житлове будівництво відбуваються безперервно. Зараз в нашій державі актуальнішим стає розроблення ефективної державної політики житла, що повинна базуватись на ринкових принципах і, одночасно, передбачати



державні механізми забезпечення житлом певних верств населення. Так, в даний час завдання державної політики житлових будинків полягає у створенні ефективних підходів та державних механізмів забезпечення населення житлом. Актуальні напрямки сучасного державного управління в житловій сфері розглянуті на рис. 1.1.



Рис. 1.1. Напрямки сучасної державної політики на ринку нерухомості в Україні [22]

Таким чином, серед ключових особливостей становлення системи інвестиційної діяльності в будівництво житлової нерухомості як об'єкта інвестування житлового будівництва, що здійснює безпосередній вплив і на формування фінансової структури інвестиційних проєктів у житловому будівництві, можна виокремити наступні:

1. Одночасний рух виробничих та фінансових інвестицій внаслідок двоїстості економічної природи нерухомості, тривалість інвестиційного циклу та термінів окупності витрат, що обумовлює довгостроковий характер інвестицій, а також їх етапність.

2. Масштабність залучення інвестиційних ресурсів, складність і гнучкість системи фінансування, що вимагають розроблення підходів до формування раціональної фінансової структури проекту будівництва нерухомості на різних стадіях його реалізації (особливо це стосується великих інвестиційних проектів комплексного освоєння земельної ділянки або території).

3. Нерівномірність грошових потоків і відсутність інвестиційної віддачі протягом усього інвестиційно-будівельного циклу, що, з урахуванням особливої соціальної значущості сфери житлового будівництва в частині поліпшення забезпечення населення доступним житлом, породжує доцільність залучення інвестицій із кількох джерел, потребу в мінімізації вартості залучених ресурсів та формування гарантійних механізмів забезпечення повернення фінансових вкладень, в тому числі за участі держави.

4. Складність юридичного оформлення майнових прав через участь багатьох економічних суб'єктів у створенні об'єкта житлової нерухомості і потребу чіткої координації їхніх дій для мінімізації витрат і термінів будівництва.

5. Наявність значних фінансових та операційних ризиків інвестиційних проектів у сфері житлового будівництва, адже можливі зміни несприятливих економічних умов, стану здоров'я замовника тощо.

6. Можливість раціоналізації інвестиційного процесу забезпечується за допомогою інвестиційного розвитку, що ми його розглядаємо як метод організації інвестиційного процесу в ході реалізації інвестиційного проекту житлового будівництва. Він полягає в організації інвестиційно-фінансової структури проекту на різних стадіях його реалізації, що забезпечує максимально ефективне використання всіх вкладених у проект ресурсів (фінансових, матеріальних, людських, інформаційних), скорочення термінів реалізації проекту і витрат, збільшення обсягу інвестиційного доходу, підвищення цінності створюваного об'єкта [28].

Система державного регулювання будівельної галузі включає державні органи регулювання, нагляду та контролю, нормативно-правову базу,

організації саморегулювання із неформальними приписами та допоміжними правилами. Схематично систему державного регулювання будівельної галузі в Україні відтворено на рис. 1.2.



Рис. 1.2. Система державного регулювання будівельної галузі України [18]

На сучасному етапі розвитку національної економіки галузь будівництва покликана забезпечувати розв'язання цілої низки важливих соціально-економічних проблем, зокрема: модернізація та створення нових основних засобів виробництва, реконструкція та переоснащення сприяння структурній перебудові економіки, забезпечення житлом громадян країни тощо.

## 1.2. Форми та засоби державного регулювання інвестиційної діяльності

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 [12].

Інші більш детально підходять до цього поділу, виокремлюючи організаційні (адміністративні), економічні та правові методи державного регулювання інвестиційної діяльності, а також методи державного управління інвестиційною діяльністю та інвестиційними проектами [8]. 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 [29].

Також основними методами державного управління інвестиційної діяльності в житлове будівництво визначаються способи впливу держави на сферу підприємництва, інфраструктури ринку, некомерційний сектор економіки, з метою створення умов їх ефективного функціонування відповідно до напрямів державної економічної політики, кожен з яких ґрунтується на використанні сукупності інструментів (регуляторів, важелів) [24].

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 та з урахуванням сучасних реалій доповнюють перелік можливих інструментів [52].

Організаційно-правові методи державного регулювання передбачають прямий вплив на суб'єкти інвестиційної діяльності, використовуючи регламенти, заборони, обмеження, дозволи [57]. 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 [18].

Розглянемо дієвість основних організаційно-правових методів державного регулювання інвестиційних процесів у сфері будівництва (рис. 1.3.).

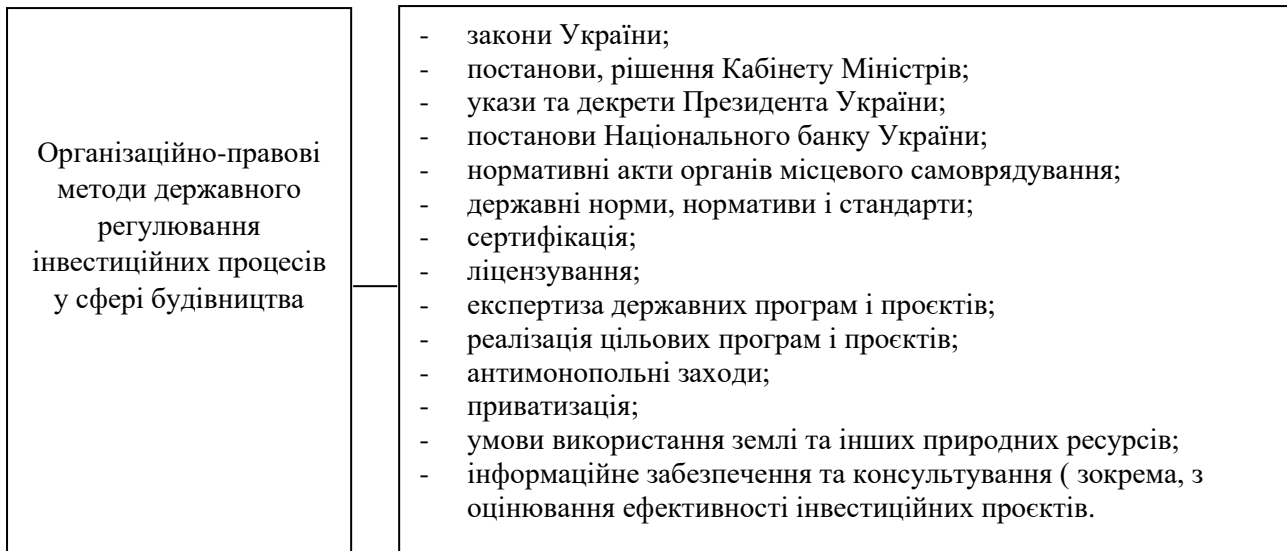


Рис. 1.3. Організаційно-правові методи державного регулювання інвестиційних процесів у сфері будівництва [10]

Згідно з ч. 3 ст. 12 Закону України «Про інвестиційну діяльність», державне регулювання інвестиційної діяльності у будівництві здійснюється за допомогою адміністративно-правових засобів (рис. 1.4).

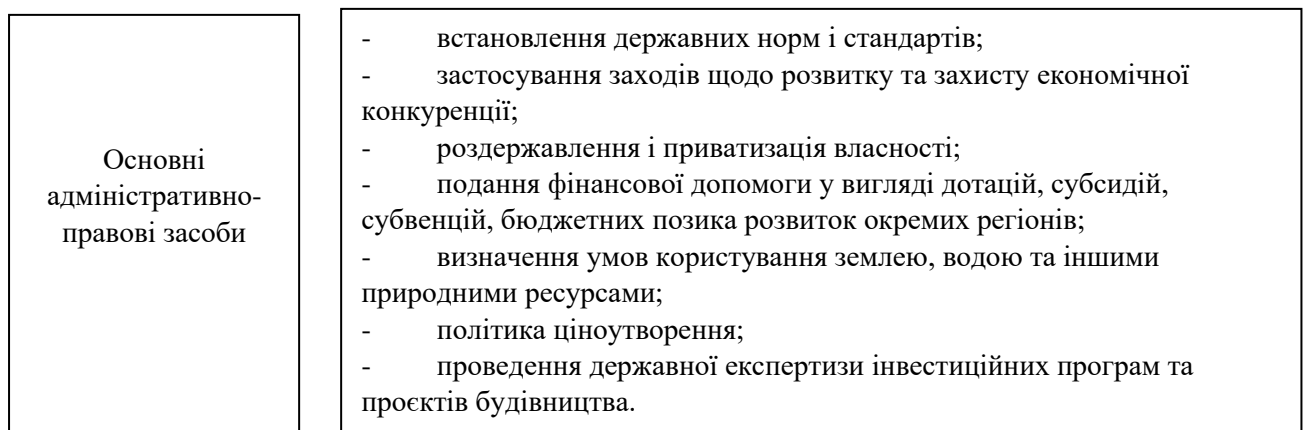


Рис. 1.4. Адміністративно-правові засоби державного регулювання інвестиційної діяльності у будівництві [33]

Нескладно помітити, що цей перелік мало чим відрізняється від переліку засобів державного регулювання господарської діяльності загалом, наведеного в ч. 2 ст. 12 Господарського кодексу України. Тільки державна експертиза

інвестиційних програм та проектів будівництва (ст. 15 Закону України «Про інвестиційну діяльність») є спеціальним засобом регулювання саме інвестиційної діяльності. Уявляється, що в умовах дії ГК Закон України «Про інвестиційну діяльність» повинен зосереджуватися на розкритті специфіки власного предмета регулювання.

Згідно з ч. 1 ст. 12 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. формами державного регулювання інвестиційної діяльності є:

- управління державними інвестиціями;
- регулювання умов інвестиційної діяльності;
- контроль за її здійсненням усіма інвесторами та іншими учасниками інвестиційної діяльності [52].

Науковці розрізняють такі форми державного регулювання сфери будівництва: фінансово-кредитне забезпечення будівельних підприємств, матеріально-технічна підтримка, податкові преференції, інформаційне обслуговування, управлінська допомога, консультативна допомога [13].

Залишаючи осторонь управління державними інвестиціями, що здійснюється державою як власником, пропонуємо розрізняти такі форми державного регулювання інвестиційної діяльності:

- встановлення умов здійснення інвестиційної діяльності;
- нагляд/контроль у сфері інвестиційної діяльності;
- гарантування прав та законних інтересів суб'єктів інвестиційної діяльності [41].

Встановлення умов здійснення інвестиційної діяльності полягає у визначенні правовими нормами правил здійснення інвестиційної діяльності та окремих інвестиційних операцій, правового становища суб'єктів інвестиційної діяльності, правового режиму інвестицій як майнових цінностей, порядку укладання та виконання інвестиційних договорів, відповідальності за порушення правил здійснення інвестиційної діяльності.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» від 5 квітня 2007 р. державний

нагляд (контроль) – це діяльність уповноважених законом центральних органів виконавчої влади, їх територіальних органів, органів місцевого самоврядування, інших органів в межах повноважень, передбачених законом, щодо виявлення та запобігання порушенням вимог законодавства суб'єктами господарювання та забезпечення інтересів суспільства, зокрема, належної якості продукції, робіт та послуг, прийняттого рівня небезпеки для населення, навколишнього природного середовища. В. С. Щербина вказує, що таке визначення є дещо звуженим, оскільки не охоплює основний аспект здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарювання, який, власне, і становить його зміст – встановлення відповідності (невідповідності) діяльності (поведінки) суб'єктів господарювання встановленим приписам [67].

Зазначимо, що не є безспірним і ототожнення понять нагляду та контролю. Вживання цих понять як абсолютних синонімів може бути достатнім для цілей Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», однак не для характеристики відповідної форми державного регулювання. У джерелах з державного управління наголошують на необхідності розрізнення контролю та нагляду як різних, хоч і близьких за своєю сутністю, видів державної діяльності. При цьому виділяють такі ознаки нагляду: наглядові функції виконуються по відношенню до непідпорядкованих об'єктів; нагляд характеризується систематичністю, повнотою охоплення діяльності піднаглядного об'єкта, що дає змогу активно виявляти порушення законності на всіх рівнях реалізації повноважень [61].

Виокремлення поняття гарантування як форми державного регулювання інвестиційної діяльності пов'язане з такими особливостями цієї діяльності, як переважно довгостроковий характер та наявність інвестиційного ризику (неможливість передбачити заздалегідь, чи окупляться витрати). Це викликає необхідність прийняття державою додаткових, підвищених обов'язків, спрямованих на створення спеціальних правових умов, за яких права та законні інтереси суб'єктів інвестиційної діяльності стали б реальнішими та забезпеченими. В інвестиційному праві (зокрема міжнародному) гарантіям

традиційно приділяється величезна увага; в свою чергу, в навчальній літературі з інвестиційного права гарантії, зазвичай, розглядаються в темах, присвячених державному регулюванню інвестиційної діяльності [23].

Вважаємо, що в інвестиційній сфері гарантування набуває значення самостійної форми регуляторної активності держави; більше того, ця форма фактично виступає «візитною карткою» регулювання. Вважаємо за необхідне поряд з формами державного регулювання виділяти і нерегуляторну форму державного керівництва (організації) інвестиційної діяльності – сприяння інвестуванню. Згідно з усталеною світовою практикою сприяння інвестуванню (англ. investment promotion) являє собою самостійний напрям діяльності держави в царині залучення інвестицій, насамперед прямих іноземних. Усталеним є таке визначення сприяння інвестуванню: це – діяльність щодо поширення інформації або створення іміджу об'єкта інвестування та надання послуг, пов'язаних з інвестиціями, потенційним інвесторам [18]. Хоч залучення іноземних інвестицій вимагає скоординованих зусиль у багатьох сферах, саме технології сприяння забезпечують донесення усіх цих зусиль до їх адресатів.

З метою якнайповнішого дослідження регуляторних можливостей держави в інвестиційній сфері пропонується класифікувати засоби державного регулювання інвестиційної діяльності за низкою критеріїв.

1. За формами державного регулювання, в рамках яких застосовуються засоби, слід виділяти:

- засоби встановлення умов здійснення інвестиційної діяльності;
- засоби нагляду/контролю в інвестиційній сфері;
- гарантії прав та законних інтересів суб'єктів інвестиційної діяльності.

2. За роллю в механізмі правового регулювання засоби поділяються на:

- стимулюючі;
- обмежувальні;
- нейтральні [62].

За визначенням А. Малька, правовий стимул є правовим спонуканням до законослухняного діяння, що створює для задоволення власних інтересів



суб'єкта режим сприяння. Правове ж обмеження є правовим стримуванням протизаконного діяння, що створює умови для задоволення інтересів контрсуб'єкта та суспільних інтересів щодо охорони і захисту; це встановлені в праві межі, в яких особи повинні діяти. Автор вказує, що категорії стимулу та обмеження – кібернетичні, а дихотомія «стимул – обмеження» має не тільки загальнонауковий статус, а й притаманні масовій свідомості та повсякденній поведінці («пряник та кнут») [38].

Зазначимо, що розглядати будь-які засоби правового регулювання господарської/інвестиційної діяльності лише як стимули або обмеження немає підстав. В умовах ринкової конкуренції та конфлікту інтересів одні й ті самі правові засоби водночас можуть виступати стимулами для одних суб'єктів і обмеженнями для інших. Так, відповідно до ч. 3 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одинице такої нерухомості, відповідно до законодавства; інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами [52]. Ця норма є обмеженням можливостей інвестування в будівництво для широкого кола суб'єктів, однак саме в силу цього вона ж стимулює створення і розвиток відповідних фінансових установ. Крім того, значна частина правових приписів взагалі не мають ознак стимулів або обмежень, тобто є нейтральними щодо інтересів суб'єктів, яких вони стосуються. Прикладами можуть слугувати такі засоби правового регулювання інвестиційної діяльності як державна експертиза інвестиційних програм і проектів будівництва або державна реєстрація іноземних інвестицій. Зрозуміло, що у разі неадекватності, незбалансованості, непрозорості реєстраційних та дозвільних процедур вони де-факто

виступатимуть обмеженнями відповідної діяльності, однак такий вплив не матиме нічого спільного з задекларованими цілями цих заходів [42].

3. За характером впливу на поведінку суб'єктів інвестиційної діяльності розрізняють:

- засоби команди-контролю;
- заохочувальні засоби;
- засоби ринкового впливу [62].

Засоби команди-контролю (command & control regulations) являють собою встановлення стандартів поведінки, недотримання яких тягне за собою застосування санкцій. Такі засоби мають свої переваги, до яких належать:

- можливість швидкого впровадження;
- чітке визначення неприйнятної поведінки;
- демонстрація політичної рішучості суб'єкта регулювання; та недоліки:
- небезпека виникнення «регуляторної пастки» – тісний зв'язок між суб'єктом та адресатом регулювання може призводити до того, що суб'єкт регулювання починає діяти в інтересах адресата, а не в публічних інтересах;

– легалізм – складність, негнучкість і надмірна обтяжливість встановлюваних правил;

– складність визначення належних стандартів поведінки. Заохочувальні засоби (incentive – based regulations) мають на меті модифікування поведінки адресатів регулювання шляхом зміни граничних витрат або граничних вигод, пов'язаних з певними рішеннями або діяльністю. Перевагами таких засобів є:

- низька дискреція суб'єкта регулювання;
- можливість вибору варіантів поведінки адресатами регулювання;
- низькі витрати впровадження;
- заохочення технологічних інновацій; недоліками:
- ймовірність створення складних і негнучких правил;
- презюмування економічної раціональності, яка не завжди має місце;
- складність прогнозування наслідків регулювання [21].

Різновидом заохочувальних засобів є засоби, пов'язані з результативністю господарювання (performance-based regulations). Тут заохочення пов'язується з отриманими результатами без надання чітких вказівок щодо того, яким чином ці результати мають бути отримані [24].

В економічній літературі зазначається, що первинним об'єктом державного регулювання інвестиційної діяльності доцільно розглядати не умови і процес, а результати інвестування. На сьогодні в Україні концептуально не визначено результатів інвестування як об'єкта регулювання і не забезпечено методичної основи для конструктивного регулювання інвестиційної діяльності за результатами, хоч існує позитивний досвід саме такого регулювання в зарубіжних країнах. Так, у США до середини 80-х років XX ст. корпорації отримували знижку з податку на прибуток у розмірі 30 % за цільові результати – використання прибутку на оновлення виробничих фондів. У 1986 р. податкова реформа скасувала ці пільги, оскільки вже не було особливої потреби нарощувати виробничий потенціал за рахунок бюджету. Але підприємствам надається знижка, яка стимулює економію енергоресурсів і використання альтернативних (нетрадиційних) видів енергії. Корпораціям надано право відраховувати від суми податків 15 % вартості устаткування, яке використовує сонячну і вітрову енергію [43].

До засобів ринкового впливу (market – based mechanisms) належать засоби конкурентного регулювання, укладання договорів з приватними партнерами на конкурсній основі, продаж ліцензій та квот на викиди шкідливих речовин, вимоги щодо розкриття інформації. Перевагами таких засобів є:

- реагування підприємств на вимоги ринку, а не бюрократів;
- гнучкість;
- низькі витрати впровадження.

Недоліками:

- непевність і трансакційні витрати, пов'язані з застосуванням;
- можливість створення бар'єрів для доступу на ринок;
- залежність від прозорості і надійності інформації [22].

Розглянутий поділ засобів, що застосовується, зокрема в документах ЮНІДО, близький до традиційного для господарсько-правової науки поділу засобів (методів) державного управління економікою на адміністративні та економічні [22]. З точки зору останнього засоби команди-контролю виступають адміністративними засобами, заохочувальні засоби та засоби ринкового впливу – економічними. Разом з тим між двома останніми видами засобів є істотна різниця. В результаті дії заохочення вигода адресата регулювання отримується від держави (безпосередньо, коли йдеться про пряму фінансову підтримку, або опосередковано, коли йдеться, наприклад, про податкові пільги). Застосування засобів ринкового впливу не пов'язана з бюджетними втратами, їх дія заснована на використанні самими адресатами регулювання наявних на ринку можливостей з метою їх максимізації.

4. За структурою уявляється необхідним поділяти засоби на:

- дискретні;
- комплексні [62].

Дискретні засоби є відносно самостійними в механізмі правового регулювання, застосування кожного окремого засобу має власний регуляторний ефект, кожен засіб повинен піддаватися аналізу з точки зору співвідношення втрат і вигод від його застосування. Комплексні засоби мають складну структуру – можуть бути розкладені на кілька окремих засобів, однак регуляторний ефект досягається внаслідок застосування усіх складових у їх взаємозв'язку. Прикладом комплексного засобу є спеціальний режим господарської / інвестиційної діяльності, який являє собою правовий режим, що визначає особливий порядок організації і здійснення господарської діяльності на певній території, у певній галузі економіки, який відрізняється від загального режиму господарської діяльності, передбаченого законодавством та запроваджується державою у певних цілях для забезпечення розумного поєднання публічних та приватних інтересів шляхом встановлення обмежень та/або заохочень для суб'єктів господарювання [26].

Комплексний засіб повинен розглядатися як єдине ціле і для цілей аналізу з точки зору співвідношення втрат і вигод від його застосування.

5. За рівнем застосування можна виділити:

- засоби макрорівня;
- засоби мікрорівня [62].

Засоби макрорівня слугують державному регулюванню інвестиційної діяльності в межах країни, регіонів, галузей народного господарства (державні програми, визначення пріоритетних напрямів інвестиційної/інноваційної діяльності, засоби конкурентного регулювання та ін.). Засоби мікрорівня спрямовані на модифікування параметрів господарської діяльності окремих суб'єктів інвестиційної діяльності (регулювання умов інвестиційних договорів, державна підтримка на адресній основі та ін.) [26].

### **1.3. Нормативно-правове регулювання інвестиційних процесів у сфері будівництва**

Інвестиційно-будівельна діяльність як різновид господарської діяльності має свою нормативну основу – інвестиційне-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].

На даний час, законодавчо-правова база для державного регулювання інвестиційною діяльністю у будівництві складає більше ніж сто різноманітних нормативно-правових документів (декретів, законів, інструкцій, постанов, указів, тощо). Не дивлячись на велику кількість нормативно-правових актів, недосконалість законодавства сьогодні виступає одним з основних чинників, які затримують розвиток інвестиційно-будівельної діяльності.

Згідно зі статтею 19 Конституції України органи державної влади, місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов'язані діяти лише на

підставі, в межах повноважень і способом, передбаченим Конституцією України та законами України [30].

Відносини у сфері будівельної діяльності регулюються низкою нормативно-правових актів, передусім Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України, а також Законами України «Про основи містобудування» (визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини), «Про регулювання містобудівної діяльності» (встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів), «Про Генеральну схему планування території України» (визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно–транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі), «Про архітектурну діяльність» (визначає правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів), «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» (встановлює відповідальність юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (суб'єктів містобудування) за правопорушення у сфері містобудівної діяльності), «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів), «Про землеустрій» (визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований

на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування), «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення і обліку сертифікатів фондів операцій із нерухомістю) та іншими нормативно-правовими актами [29].

Державне регулювання будівництва житла ґрунтується також на дії таких законодавчих актів: Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», Указів Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» та «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів», Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр.», Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла». 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 [32].

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 [19].

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. 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 [40].

Сфера інвестування будівництва на етапі розвитку національної економіки є однією із прибуткових сфер народного господарства. Господарські правовідносини, що виникають під час інвестування будівництва регулюються значною кількістю нормативно-правових актів, серед яких є акти загальної сфери дії (Конституція України, Господарський, Цивільний, Земельний, Податковий кодекси, Закони «Про власність», «Про господарські товариства» тощо) та спеціальні нормативно-правові акти у сфері інвестиційної та будівельної діяльності:

- 1) міжнародні нормативно-правові акти;
- 2) національне законодавство України:
  - а) закони, які регулюють інвестиційну та будівельну діяльність;



б) підзаконні нормативно-правові акти [24].

Міжнародні нормативно-правові акти:

а) міжнародні угоди про заохочення (стимулювання) та захист інвестицій, у яких закріплюються обов'язки держав відносно поводження з іноземними інвесторами, а також механізми врегулювання спорів, що виникають на цій основі;

б) угоди про уникнення подвійного оподаткування;

в) угоди про вільну торгівлю, метою яких є усунення митних бар'єрів на шляху руху товарів та інвестицій між суб'єктами господарювання різних країн.

Національне законодавство України: серед усієї кількості нормативно-правових актів можна виділити наступні «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 2001 р., «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р., «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 р., «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р., «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22 грудня 2006 р., «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 14 жовтня 1994 р., «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 р., «Про майнову відповідальність за порушення умов договору підряду (контракту) про виконання робіт на будівництві об'єктів» від 6 квітня 2000 р., «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р., «Про режим іноземного інвестування» від 19 березня 1996 р., «Про інноваційну діяльність» від 04 липня 2002 р. тощо [61].

Групу підзаконних нормативно-правових актів складають укази Президента України, постанови Кабінету міністрів України та відомчі акти міністерств та відомств.

Одним із основних законодавчих документів у сфері інвестування будівництва є Закон України «Про інвестиційну діяльність», який визначає загальні правові, економічні та соціальні умови інвестиційної діяльності на території України. Він містить загальні положення інвестицій, інвестиційної та

інноваційної діяльності, визначає об'єкти та суб'єкти інвестування, їх права та обов'язки, а також відносини між вказаними суб'єктами та окреслює джерела фінансування інвестиційної діяльності. Крім того, Закон визначає особливості державного регулювання інвестиційної діяльності та гарантії прав суб'єктів інвестиційної діяльності і захист інвестицій [52].

Так, зокрема ст. 2 Закону «Про інвестиційну діяльність» визначає інвестиційну діяльність як сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій. Вона провадиться на основі:

1) інвестування, що здійснюється громадянами, недержавними підприємствами, господарськими асоціаціями, спілками і товариствами, а також громадськими і релігійними організаціями, іншими юридичними особами, заснованими на колективній власності;

2) державного інвестування, що здійснюється органами державної влади за рахунок коштів державного бюджету, позичкових коштів, а також державними підприємствами та установами за рахунок власних і позичкових коштів;

3) місцевого інвестування, що здійснюється органами місцевого самоврядування за рахунок коштів місцевих бюджетів, позичкових коштів, а також комунальними підприємствами та установами за рахунок власних і позичкових коштів;

4) державної підтримки для реалізації інвестиційних проектів;

5) іноземного інвестування, що здійснюється іноземними державами, юридичними особами та громадянами іноземних держав;

6) спільного інвестування, що здійснюється юридичними особами та громадянами України, юридичними особами та громадянами іноземних держав. Крім того, передбачаються шляхи реалізації інвестиційної діяльності з допомогою інвестиційних проектів і проведення операцій з корпоративними правами та іншими видами майнових та інтелектуальних цінностей [52].

Однак, не активізують інвестиційний процес у сфері 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 напряду [29].

Суттєво важливі положення інвестування будівництва визначені Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [56]. Він встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю. Зокрема, Закон визначає основні термін, які використовуються у сфері фінансування будівництва; передбачає систему фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю та встановлює вимоги до окремих суб'єктів цієї система; окреслює основи функціонування фондів управління: фонд фінансування будівництва; фонд операцій з нерухомістю; визначає особливості надання довірцеліям кредиту для участі у фондах фінансування будівництва або на придбання житла, збудованого за рахунок коштів фонду операцій з нерухомістю [36].

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 [41].

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» [45]. 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.

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. Водночас на ринку житла витрати будівельників, не пов'язані з будівництвом, досягають 42 % від собівартості житла. Необхідним є також дотримання учасниками будівництва та органами виконавчої влади всіх рівнів вимог законодавства, що регулює відносини у сфері житлового будівництва. Потребує законодавчого врегулювання й узгодження пріоритетів підтримки проектів будівництва доступного житла у сільській місцевості з державними програмами розвитку села та заборона безоплатної передачі житлової площі в новозбудованих будинках на баланс міста. 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 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 житла та ін.

Одним із найважливіших інструментів організаційного-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. Окремим аспектом державної експертизи необхідно визначити доцільність детального дослідження можливості повернення та дохідність державних інвестицій на етапі експлуатації побудованих об'єктів [28].

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 [37].

Однією з проблем правового регулювання інвестиційної діяльності є наявність великої кількості правових норм, які знаходяться у різних нормативно-правових актах як загальної так і спеціальної дії. Вказану проблему можна було б вирішити з допомогою розробки Інвестиційного кодексу. Основою для нього може слугувати Закон «Про інвестиційну діяльність». В Інвестиційному кодексі могли б бути систематизовані норми з різних нормативно-правовими актами, які регулюють інвестиційно діяльність.

## РОЗДІЛ 2

# ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНОГО СТАНУ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА НА ПРИКЛАДІ ДЕПАРТАМЕНТУ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ ВІЙСЬКОВОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ

### 2.1. Основні завдання та функції департаменту капітального будівництва Дніпропетровської обласної військової адміністрації

Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 68/2022 «Про утворення військових адміністрацій» утворено 25 військових адміністрацій, зокрема, Дніпропетровську обласну військову адміністрацію. Згідно з цим указом Дніпропетровська обласна державна адміністрація (Дніпропетровська ОВА) набула статусу обласної військової адміністрації, а голова Дніпропетровської обласної військової адміністрації набув статусу начальника цієї адміністрації. У зв'язку з набуттям Дніпропетровською облдержадміністрацією статусу обласної військової адміністрації у своїй діяльності вона керується ще й Законом України «Про правовий режим воєнного стану».

Департамент капітального будівництва Дніпропетровської обласної військової адміністрації, входить до її складу і забезпечує виконання покладених на Департамент завдань.

Основні завдання:

1. Забезпечення реалізації державної політики у галузі будівництва.

2. Виконання:

– завдань з будівництва житлових будинків, об'єктів освіти, охорони здоров'я, зв'язку, транспорту, торгівлі, громадського харчування, комунального господарства, культурно-побутового й іншого призначення та ефективного використання капітальних вкладень, що спрямовуються на зазначені цілі;

– функції замовника будівництва об'єктів житлово-комунального і соціального призначення на території Дніпропетровської області.

3. Сприяння впровадженню у будівництво прогресивних проектних рішень, нових будівельних матеріалів, конструкцій та виробів.

Відповідно до визначених галузевих повноважень виконує такі завдання:

Організовує:

– виконання Конституції і законів України, актів Президента України, Кабінету Міністрів України, наказів міністерств, інших центральних органів виконавчої влади та здійснює контроль за їх реалізацією;

– роботу з укомплектування, зберігання, обліку та використання архівних документів;

Забезпечує у межах своїх повноважень:

захист:

– прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб;

– персональних даних;

– державної політики стосовно захисту інформації з обмеженим доступом;

– ефективне й цільове використання відповідних бюджетних коштів;

– виконання завдань мобілізаційної підготовки, цивільного захисту населення, дотримання вимог законодавства з охорони праці, пожежної безпеки;

– здійснення заходів щодо запобігання і протидії корупції;

– державний контроль за дотриманням підприємствами, установами та організаціями правил, норм, стандартів у межах визначених повноважень.

Бере участь:

у підготовці:

– пропозицій до проектів програм соціально-економічного та культурного розвитку області;

– заходів щодо регіонального розвитку;

– звітів голови облдержадміністрації для їх розгляду на сесії обласної ради;

– у розробленні проектів розпоряджень голови облдержадміністрації, проектів нормативно-правових актів, головними розробниками яких є інші структурні підрозділи;

– у погодженні проектів нормативно-правових актів, розроблених іншими органами виконавчої влади.

Аналізує стан та тенденції соціально-економічного і культурного розвитку у галузі будівництва у межах Дніпропетровської області та вживає заходів до усунення недоліків.

Вносить пропозиції щодо проекту бюджету області.

Розробляє проекти розпоряджень голови облдержадміністрації, у визначених законом випадках – проекти нормативно-правових актів з питань реалізації галузевих повноважень.

Готує:

– самостійно або спільно з іншими структурними підрозділами облдержадміністрації інформаційні та аналітичні матеріали для подання голові облдержадміністрації;

– бере участь у підготовці проектів угод, договорів, меморандумів, протоколів зустрічей делегацій і робочих груп у межах своїх повноважень.

Розглядає в установленому законодавством порядку звернення громадян.

Опрацьовує запити і звернення народних депутатів України та депутатів відповідних місцевих рад.

Постійно інформує населення про стан здійснення визначених законом повноважень.

Відповідно до галузевих повноважень:

1. Готує пропозиції з питань розвитку будівництва і подає їх на розгляд до обласної державної адміністрації;

2. Розробляє на основі пропозицій структурних підрозділів обласної державної адміністрації поточні й перспективні програми капітального



будівництва, складає переліки проектів будов, титульні списки будов та проектно-вишукувальних робіт і подає їх на затвердження в установленому порядку;

### 3. Забезпечує:

– виконання функцій розпорядника бюджетних коштів, зокрема у межах компетенції;

– поставку на об'єкт будівництва технологічного, енергетичного електротехнічного та іншого устаткування, якщо це згідно з договором покладено на замовника;

– переселення громадян, які проживають у будинках, що підлягають знесенню, або реконструкції відповідно до чинного законодавства України;

– замовлення на проектно-вишукувальні роботи (складає з проектними і вишукувальними організаціями договори на розробку проектно-кошторисної документації та здійснення ними авторського нагляду за будівництвом);

### Здійснює:

– передачу в установлені терміни проектними організаціями завдань на проектування, вихідних даних та інших документів, необхідних для виконання проектних і вишукувальних робіт та розробки проектно-кошторисної документації;

– технічний нагляд за будівництвом, контроль за відповідністю обсягів та якості виконання робіт проектам, технічним умовам і стандартам;

– розрахунки з підрядними та іншими організаціями за виконані роботи та послуги;

– бухгалтерський і статистичний облік, складає та у визначені терміни подає в установленому порядку відповідним органам звітність з усіх видів діяльності за затвердженою формою, несе відповідальність за її достовірність;

– перевірку поданих до оплати документів підрядних, постачальних, проектних та інших організацій щодо виконання робіт, поставки продукції, надання послуг;

– приймання від підрядника за актом законсервованих або припинених будівництвом об'єктів і вживає заходів для їх збереження, вносить інвесторам пропозиції щодо подальшого використання об'єктів незавершеного будівництва;

– підготовчі роботи для подальшого будівництва об'єктів;

– прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів шляхом отримання у відповідній інспекції державного архітектурного контролю декларації про готовність об'єкта до експлуатації, сертифіката;

– інші функції, пов'язані з реалізацією покладених на обласну державну адміністрацію завдань у сфері будівництва та функцій замовника.

Департамент капітального будівництва Дніпропетровської ОВА здійснює укладання угод з підрядниками на виконання будівельних робіт та робіт з реконструкції та ремонту об'єктів комунальної власності, а також на закупівлі товарів, робіт, послуг для потреб регіону. У табл. 2.1. представлена динаміка кількісних показників діяльності Департаменту капітального будівництва Дніпропетровської ОВА.

Таблиця 2.1

**Динаміка кількісних показників діяльності Департаменту  
капітального будівництва Дніпропетровської ОВА, од**

Показник	2019 рік	2020 рік	2021 рік
Оголошено тендерів	362	354	370
Укладено угод на будівництво	157	132	148
Укладено угод на реконструкцію та капітальний ремонт	243	254	261
Інші	112	141	109

Так, у 2021 році Департаментом капітального будівництва Дніпропетровської обласної військової адміністрації оголошено 370 тендерних пропозицій на виконання робіт з будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єктів комунальної власності на загальну суму 32 742 тис.грн.

За результатами:

– отримано декларації про готовність об'єктів до експлуатації по 5-х збудованих амбулаторіях загальної практики сімейної медицини.

- передано у комунальну власність відповідних рад 2 амбулаторії.
- по інших трьох амбулаторіях триває процес передачі;
- укладено договори на виготовлення проектно-кошторисної документації та відшкодування вартості експертизи з капітального ремонту 13-ти амбулаторій;
- укладено додаткові угоди до договорів на виготовлення проектно-кошторисної документації та відшкодування вартості експертизи з будівництва 4-х амбулаторій.
- проекти виготовлено та передано на експертизу; укладено додаткові угоди до договорів підряду з будівництва 10-ти амбулаторій;
- проведено переговornі процедури по будівництву двох амбулаторій);
- у березні 2021 року оголошено 9 відкритих торгів на визначення генеральних підрядних організацій на виконання робіт по об'єктах.

Крім зазначеного:

- закуплено 32 легкових автомобіля Renault Duster для забезпечення службовим автотранспортом медичних працівників комунальних закладів охорони здоров'я, що працюють у сільській місцевості;
- 31.03.2021 оголошена переговорна процедура на 114 комплектів телемедичного обладнання для 67 закладів.

Серед найбільших проєктів 2021 року можна зазначити:

- реконструкція будівлі Комунального закладу «Дніпровська міська дитяча клінічна лікарня № 5» Дніпровської міської ради по вул. Івана Акінфієва, 5 в м. Дніпрі на суму 68 778 492,39 грн.
- реконструкція першого поверху головного корпусу стаціонару під відділення невідкладної (екстреної) допомоги та діагностичного відділення, розташованого за адресою: м. Павлоград, вул. Дніпровська №541 на суму 28 794 925,20 грн
- капітальний ремонт Лихівської середньої загальноосвітньої школи смт Лихівка П'ятихатського району Дніпропетровської області на суму 17 836 198,80 грн.

– послуги з поточного ремонту (протиаварійні заходи) будівлі нового хірургічного корпусу комунального закладу «Дніпропетровська обласна клінічна лікарня ім. І. І. Мечникова» ДОР на суму 4 725 000,00 грн

– послуги з поточного ремонту (протиаварійні заходи) будівлі Криворізької гімназії № 95 за адресою: м. Кривий Ріг, вул. Соборності, 20А на суму 8 392 064,40 грн.

Отже, Департаментом капітального будівництва Дніпропетровської військової державної адміністрації виступає замовником (а отже інвестором за рахунок бюджетних коштів) будівництва, реконструкції, ремонту та реставрації об'єктів житлового, комунального та соціально-культурного призначення. Це об'єкти охорони здоров'я, освіти, торгівлі, громадського харчування, культурно-побутового й іншого призначення.

## **2.2. Аналіз сучасного стану інвестування у будівельну галузь в Дніпропетровському регіоні**

Протягом 2021 року український ринок будівництва виріс на 5 %, а ринок будматеріалів – на 16 %. Загальною тенденцією стало стабільне зростання будівельної індустрії України прискореними темпами.

Обсяг виконаних будівельних робіт за січень – грудень 2021 року склав 254 млрд грн. (+5,1%) до попереднього року.

Це відбулося за рахунок:

- житлового будівництва – +16,8 %;
- нежитлового будівництва – +3,2 %;
- будівництва інфраструктури – +3,1 % [17].

В ТОП-3 регіонів з найбільшими обсягами будівництва увійшли Київський регіон, Одеська та Дніпропетровська області. Їх загальні частка склала понад 50 %.



Рис. 2.1. Аналітичний огляд будівельної галузі України у 2021 році [17]

Драйверами зростання будівельної галузі стали: проект «Велике Будівництво»; запуск державної програми з іпотечного кредитування під 7 %; запуск реформованої ДІАМ (Державна інспекція архітектури та містобудування України).

Оскільки Дніпропетровський регіон є одним із лідерів будівельної галузі проведемо аналіз сучасного стану інвестування у будівельну галузь в Дніпропетровському регіоні.

Дніпропетровська область розташована у самому серці України, на перетині ключових автомобільних, залізничних та водних логістичних маршрутів. В регіоні гармонійно поєднані потужна металургія та наукові дослідження, передові технології в аграрному секторі та виробництво органічної продукції, видобування металевих руд і потужні титанові й феросплавні виробництва, а також розвинений ІТ-сектор. Область формує близько 10 % ВВП всієї країни, а її бюджет є найбільшим серед регіонів [14].

Дніпропетровщина охоплює значну частку інвестиційної діяльності всієї країни та демонструє тенденцію до щорічного зростання у цій сфері. Область традиційно займає перші місця серед регіонів за багатьма показниками, а саме: обсяг прямих іноземних та капітальних інвестицій, експорт товарів та обсяг

реалізованої продукції. Обсяг капітальних інвестицій у \$2,3 млрд – це 12,4 % від загальноукраїнського показника, а прямі іноземні інвестиції у розмірі \$7,3 млрд – 15,8 % від показника України. На цей час на території Дніпропетровської області працює понад 1000 компаній інвесторів з понад 63 країн світу.

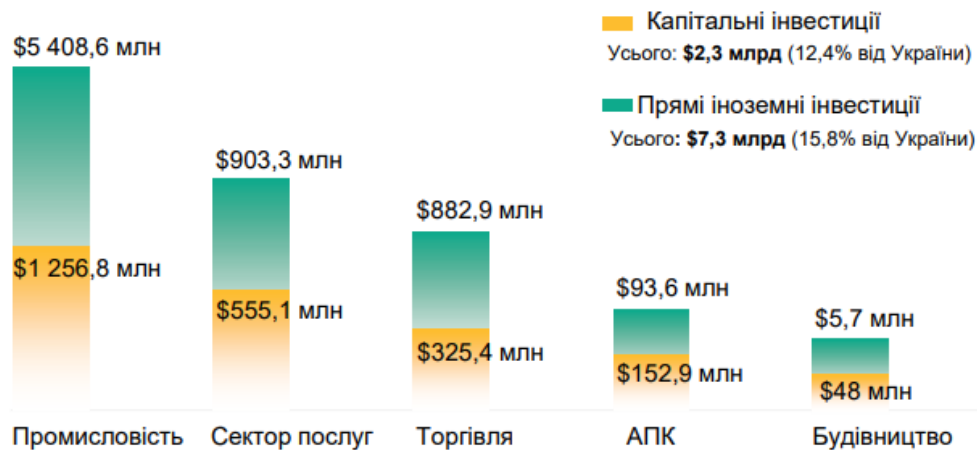


Рис. 2.2. Частка прямих та капітальних інвестицій в галузевому розрізі у Дніпропетровській області у 2021 році [14]

З рис. 2.2. слідує, що регіон має виражену промислову спрямованість. Кожен з секторів забезпечує значну частку в економіці України. Але саме промисловість області становить п'яту частину промисловості держави.

На рис. 2.3. наведена структура реалізованої продукції за галузями економіки у Дніпропетровському регіоні у 2021 році представлена на рис. 2.2.

З представленою рис. 2.3. слідує, що у структурі реалізованої продукції переважає промислова та торгівельна галузь економіки, тоді як будівництво займає 2,8 % загального обсягу реалізованої продукції.

Однак, будівельний комплекс справедливо може вважатися одним із найбільш дієвих важелів впливу на промисловий розвиток і, відповідно, на основні соціально-економічні показники регіонального рівня.

Про тісний зв'язок будівництва з іншими галузями економіки свідчать такі дані: будівництво споживає 15 % всієї промислової продукції, зокрема 60% кабельних виробів, 90 % будівельних матеріалів, 50 % продукції лісової та

деревообробної промисловості. Майже 70 галузей промисловості постачають ресурси, які є необхідними для будівельного виробництва [14].

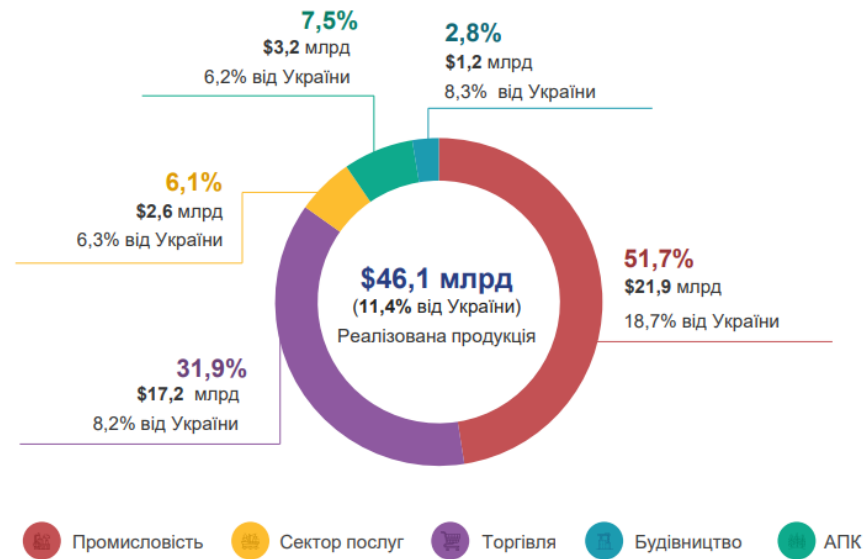


Рис. 2.3. Структура реалізованої продукції за галузями економіки у Дніпропетровському регіоні у 2021 році [14]

Отже, будівельний комплекс – це сукупність галузей матеріального виробництва і проектно-пошукових робіт, які забезпечують капітальне будівництво. До складу будівельного комплексу входять такі галузі матеріального виробництва, як будівництво, промисловість будівельних матеріалів, виробництво будівельних конструкцій і деталей. Галузь «будівництво» є однією з пріоритетних галузей в Дніпропетровській області. Головні підприємства розміщені в таких містах, як Дніпро, Нікополь та Кривий Ріг. На ці міста припадає майже 85 % виконаних будівельних робіт. Будівельний комплекс області налічує 500 великих і середніх підприємств та більше 4 тис. малих. За останні 5 років введено в експлуатацію 1 659 тис. кв. м загальної житлової площі. Обсяги виконаних будівельних робіт області щорічно складають більше 5 % від загальнодержавних [14].

В останні декілька років особливо популярним було будівництво житлових комплексів з усією соціальною інфраструктурою. Бойові дії змусили евакуюватися населення та підприємства в безпечні громади Дніпропетровської

області. В найближчому майбутньому, відновлення держави потребуватиме нового будівництва та відновлення зруйнованих об'єктів.

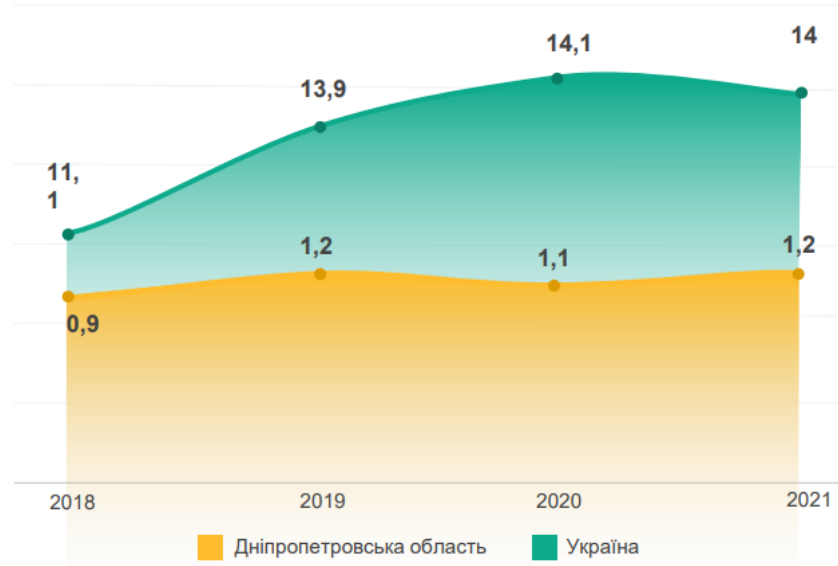


Рис. 2.4. Динаміка розвитку будівельного сектору у 2019 – 2021 рр., млн. \$ [14]

З 2017 року спостерігається позитивна динаміка зростання обсягу виробленої будівельної продукції – на 25 % щороку. Показники 2020 року значно перевищують докризові.

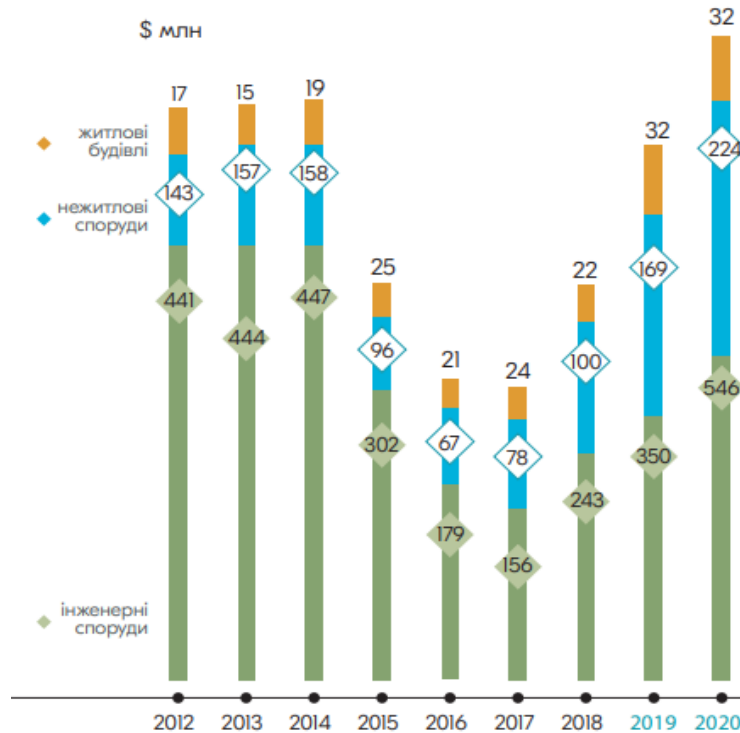


Рис. 2.5. Динаміка виробленої будівельної продукції [14]



В структурі виробленої будівельної продукції за 2020 рік лідирують інженерні споруди – майже 70 %.

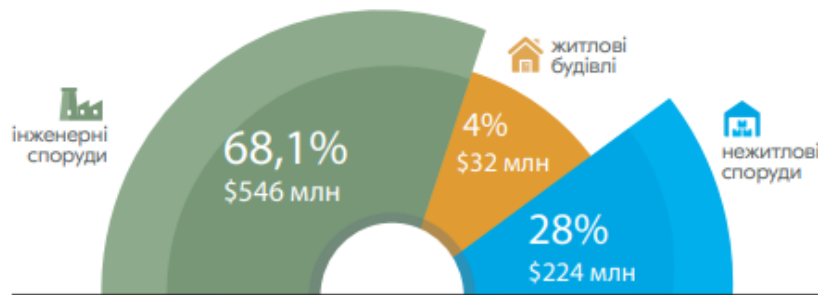


Рис. 2.6. Структура виробленої будівельної продукції у 2020 році [14]

Провідні підприємства зазначеного сектору переважно спеціалізуються на будівництві, виробництві скла, кераміки, фарб та металопластикових вікон, а найбільше всього експортується плитка та плити для мостіння і покриття підлоги. Наприкінці 2021 року корпорація «Алеф» ввела в експлуатацію найпотужніший в Україні завод з виробництва термопластичних гранул та компаундів, які широко використовуються у будівництві. Підприємство працює в Дніпрі та використовує інноваційне обладнання, що не має аналогів в Україні, якість сировини та готової продукції контролюється у власній лабораторії компанії.

Динаміка капітальних інвестицій у виробництво будівельної продукції представлена на рис. 2.7.

Капітальне інвестування у будівництво є лідером (44,3 %) за видами активів, в які найбільше вкладаються гроші у Дніпропетровській області. У 2020 році загальна сума інвестицій у будівництво вперше з 2012 року перевищила докризовий рівень та сягнула \$1,65 млрд. Збережено темпи зростання будівництва споруд та нежитлових будівель, де інвесторами виступають підприємства регіону (80 %) та бюджети всіх рівнів (12,9 %) [14].

Слід звернути увагу на те, що більша частка фінансування капітальних інвестицій відбувалась за кошти внутрішніх інвесторів – юридичних осіб (89 % від загального обсягу), а це фінансування є малопривабливим для іноземних інвесторів (рис. 2.8).

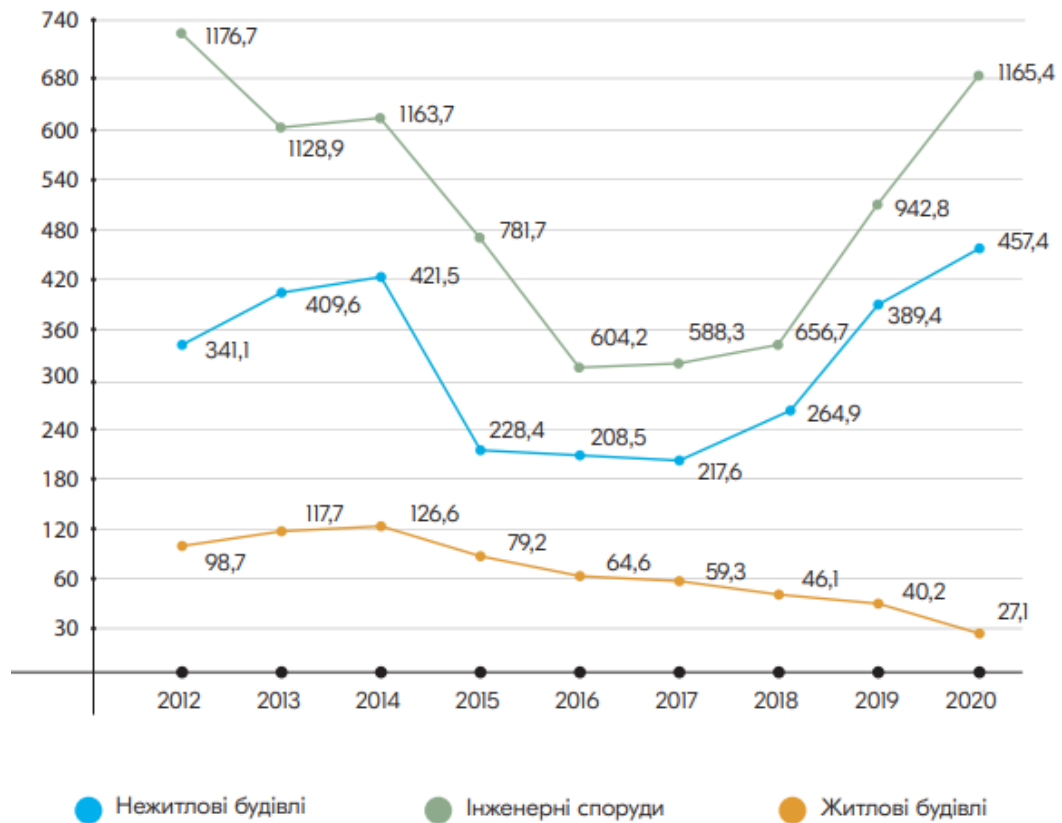


Рис. 2.7. Динаміка капітальних інвестицій у виробництво будівельної продукції, млн. \$ [14]

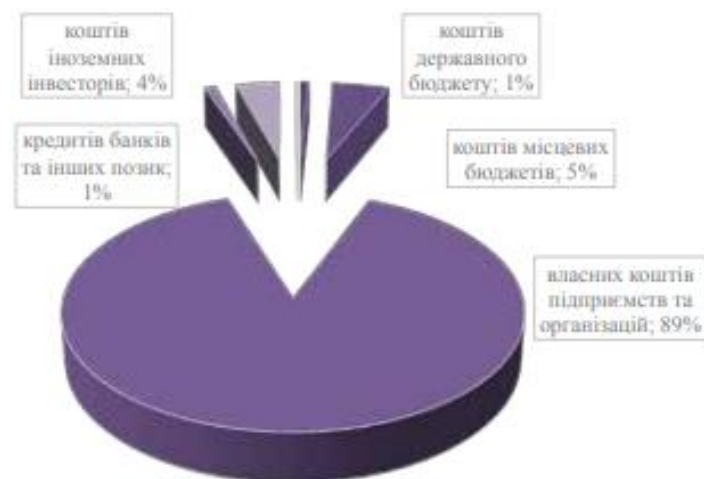


Рис. 2.8. Надходження капітальних інвестицій у 2020 році [14]

На жаль, в останні роки доля інвестицій у будівельний комплекс не перевищує 1 % від загального обсягу інвестиційних ресурсів. Причини відомі – високі економічні та інвестиційні ризики.

Прямі іноземні інвестиції в будівництво здійснюються переважно компаніями, які співпрацюють з підприємствами гірничо-металургійного комплексу, є підрядниками при реалізації інфраструктурних проєктів та будують власні логістичні й торговельні об'єкти. Прямі іноземні інвестиції в галузі будівництва знаходяться на рівні \$30 млн, починаючи з 2016 року [14].

Отже, проблеми будівельної індустрії мають стати пріоритетними в контексті заходів запобігання економічної стагнації регіону і країни загалом. Нині ситуація потребує вибору такої моделі управління (як на рівні регіону, так і на рівні підприємств), яка б відповідала меті підвищення ефективності діяльності, сфокусованої в напрямі розвитку, і водночас давала б змогу зберегти стабільність та фінансову незалежність в умовах конкуренції. Також слід враховувати, що в основі стабільності та забезпечення розвитку будівельного комплексу лежить критерій гарантованості економічних інтересів інвесторів, що зумовлює інвестиційний клімат країни.

У 2021-му в Україні звели «з нуля» та оновили 115 шкіл та дитсадків, 33 лікарні, 237 сільських амбулаторій, 22 басейни. А ще – більш ніж 7 тис км державних і місцевих доріг. Дніпропетровщина – лідер серед інших областей у реалізації програми Президента України «Велике будівництво». Минулого року тут втілили найбільше проєктів» [14].

У 2021-му році в області комплексно оновлювали інфраструктуру. Загалом звели та реконструювали майже 100 об'єктів (рис. 2.9).



Рис. 2.9. Реалізація програми Президента України «Велике будівництво» в Дніпропетровській області у 2021 році [14]

Будівельні й ремонтні майданчики були розгорнуті у різних куточках Дніпропетровщини. Працювали у дитячих садочках, басейнах, школах, приймальних відділеннях, на дорогах та стадіонах.

Серед зведених «з нуля» – дитсадки у Покрові та Старих Кодаках. Із сучасним дизайном, теплі, затишні. Загалом на 200 малюків. А ще в області термомодернізували три дошкільні заклади.

Із позначкою «зроблено» 6 шкіл. Реконструйовані об'єкти, зокрема, в Апостоловому, Петропавлівці, Сурсько-Литовському, Дніпрі.

Відкрили 6 новозбудованих малих групових будинків. Вони для дітей, які залишилися без батьківської турботи. Там маленькі мешканці області розвиваються в атмосфері сімейного затишку»

Нове дихання отримала спортивна інфраструктура. За темпами її розвитку Дніпропетровщина утримує національну першість. У Дніпрі звели Олімпійський дім. У Нікополі та Слобожанському «виросли» нові сучасні басейни. У регіоні облаштували 9 стадіонів. При школах, у громадах та містах.

Зробили акцент на розвитку медичної інфраструктури. Серед втілених проєктів – 16 побудованих сільських амбулаторій. У більшості з них передбачене житло для сімейних лікарів [14].

В опорних лікарнях модернізували 13 приймальних відділень. У Дніпрі, Кам'янському, Кривому Розі, Першотравенську, Марганці, Новомосковську. Вони оснащені всім необхідним обладнанням для порятунку «важких» пацієнтів.

Увесь минулий рік не припинялися роботи на дорогах області. Загалом збудували нових та відремонтували понад 550 км автошляхів. З них майже 130 км – місцевого значення і майже 450 км – державного. Відбулася довгоочікувана подія – новозведеною об'їзною Дніпра рушили автівки. Південний обхід розвантажив місто від транзитного транспорту.

Однак, нові реалії військового часу вносять свої корективи у розвиток Дніпропетровського регіону.

За час повномасштабної війни в Україні, російські війська випустили по Дніпропетровській області декілька тисяч снарядів з РСЗВ, літаків, підводних човнів, бойових кораблів та інших видів озброєння. Ворог безжалісно та хаотично руйнує майже кожен район області. Найбільших втрат зазнали Криворізький, Нікопольський та Синельниківський райони. Вже знищено декілька сотень житлових будівель, десятки об'єктів, в тому числі критичної інфраструктури, а також поранено та вбито мирних мешканців. На даний час регіон межує одразу з 5 основними напрямками де проходять активні бойові дії – Харківська, Запорізька, Донецька, Миколаївська та Херсонська області.

В той самий час, Дніпропетровська область є найближчим до фронту великим центром для надання допомоги ВПО, релокації підприємств та закладів вищої освіти й дослідних установ з південного сходу України.

Одночасно на цьому фоні продовжується велике будівництво. Але будують не тисячі нових будинків для переселенців, а тисячі кілометрів доріг, що у воєнний час може мати сумнівні перспективи, адже зовсім невідомо, куди наступного разу прилетить російська ракета.

Одразу варто зазначити, що офіційно президентську програму «Велике будівництво» припинено з моменту широкомасштабного вторгнення. Але це не означає, що будівництво в країні заморозилось.

Так, ніхто не сперечається, що навіть за умов воєнного стану будувати треба, і на звільнених територіях поблизу лінії фронту слід відновлювати критичну дорожню інфраструктуру.

Дороги, які з'єднують населені пункти з основними трасами, треба будувати. Але в період дії військового стану повинні будуватися дороги лише там, де є загальне узгодження уряду та ЗСУ або Генштабу.

Лідером з освоєння бюджетних коштів на дороги є навіть не столичний регіон, а Дніпропетровська область. За даними E-data, йдеться від 2,3 мільярда гривень.

Однак цього року дорожні бюджети все ж таки були обрізані. Гроші, які планувалося витратити на «Велике будівництво», а це 140 мільярдів гривень,

було перерозподілено з державного дорожнього фонду на оборону країни шляхом внесення змін до бюджету.

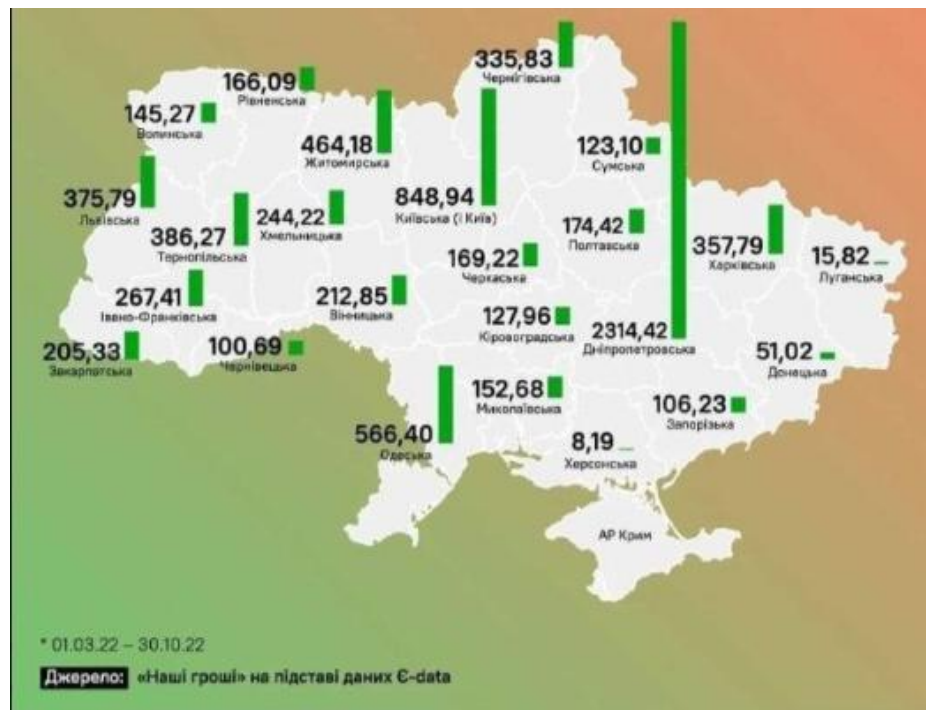


Рис. 2.10. Витрачання грошей на дорожні роботи під час війни, млн.грн.

Нещодавно, 21 жовтня, президент підписав закон, яким скасував раніше ухвалені зміни. Тепер із дорожнього фонду можна витратити кошти не лише на оборону, а й на дороги. Це означає, що при владі з'явилися масштабні плани щодо дорожнього будівництва.

Проте проблема в тому, що зараз, у воєнний час, бюджетні кошти освоюються за спрощеною процедурою без повноцінних тендерів.

Одразу на початку великої війни Кабмін ухвалив постанову, якою дозволив проводити оборонні та публічні закупівлі без процедур, передбачених законом «Про публічні закупівлі». Однак у липні уряд повернув більшість закупівель на відкриті торги, крім оборонних.

Втім, чиновники на місцях продовжують закуповувати дорожні роботи за спрощеною процедурою. І це несе певні ризики.

Адже відкриті тендери і задумувалися для того, щоб уникнути корупційних ризиків. Як тільки ми починаємо спрощувати процедуру закупівлі, ми одразу ж підвищуємо корупційний ризик.

Однак, навіть коли торги були відкритими через Prozorro, корупційні ризики були не набагато меншими. Справа в тому, що саме законодавство про публічні закупівлі все одно не розраховане на такі роботи. Там запобіжників немає взагалі. Місцева влада просто в захваті від Prozorro і закону про публічні закупівлі, коли йдеться саме про будівництво, адже це досить довготривалий процес. Вартість закупівель можна постійно змінювати, проводячи по-новому експертизи проектів. Без конкурсу можна далі закуповувати додаткові роботи. Взяти, наприклад, той же Шулявський шляхопровід. Якщо хочеться «підкласти» у проект «свого» забудовника, то він може демпінгувати ціни, коли чужому буде вже не вигідно брати участь у тендері. А «свій» забудовник точно знає, що потім відбудеться коригування проекту, вартість підвищиться. І все, що забудовник недобере на публічній закупівлі, він отримає через укладання договору на додаткові роботи. І це робиться цілком законно. Тому потрібно змінювати законодавство, адже особливої різниці, що з Prozorro, що за прискореною процедурою немає».

### **2.3. Основні проблеми державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва**

Аналіз стану інвестиційно-будівельної сфери показує, що протягом останніх років відбувалося скорочення інвестицій в основний капітал і підрядних робіт на тлі загальної кризи національної економіки визваної коронокризою та військовою агресією Російської Федерації. Ринкові саморегулятори (попит, пропозиція, конкуренція) і заходи держави (податки, кредити, субсидії, бюджет, закони) опинилися не в силах зупинити кризу в інвестиційно-будівельній сфері і хоч би стабілізувати економіку. Сьогодні більшість вітчизняних вчених, фахівців дійшли висновку про необхідність

посилення ролі держави в ринковій економіці, і передусім у вирішальних сферах діяльності – промислового виробництва, будівництві, сільському господарстві, зовнішньоекономічній діяльності.

Серед першочергових завдань, які стоять перед органами державного регулювання у сфері будівництва, є, з одного боку, спрощення та вдосконалення адміністративних процедур видачі дозвільної документації (скорочення часу на очікування дозволів, зниження витрат тощо), а з другого боку – посилення контролю за дотриманням будівельних і екологічних норм будівельниками, розширення можливостей для державно-приватного партнерства у процесі будівництва важливих соціально-економічних об'єктів, розширення застосування фінансово-кредитних механізмів забезпечення будівництва та управління об'єктами нерухомості, розширення сфери застосування механізмів страхування для забезпечення захисту від ризиків, які притаманні галузі будівництва.

Розглянемо основні проблеми державного регулювання інвестиційної діяльності у сфері будівництва (рис. 2.11).



Рис. 2.11. Основні проблеми державного регулювання інвестиційної діяльності у сфері будівництва [36]



## 1. Негативний вплив коронакризи та військової агресії Російської Федерації на економіку України

Наслідки економічних, політичних та військових потрясінь, втрати територіальної цілісності країни, позначилися на більшості секторів економіки. У результаті можна побачити зниження ВВП, скорочення зовнішньої торгівлі, промисловості, зниження поточних інвестицій з-за кордону, освоєння капітальних інвестицій, досліджень у сфері інновацій. Підприємства переходять до жорсткої економії коштів, що спричиняється зростанням тарифів на житлово-комунальні послуги, податковим реформуванням, зниженням залучення кредитних ресурсів, залежністю від експортної орієнтації сировинної бази та подальшим пошуком більш дешевої, що позначається на обсягах виробництва та унеможливорює сприяння інвестиційному розвитку.

Продовження негативного впливу коронакризи на економіку. Наслідком реалізації цього ризику стане підвищення епідеміологічних витрат суб'єктів економіки та зниження продуктивності виробництва. Низький рівень інвестування призводитиме до зниження ефективності використання наявних факторів виробництва та зниження економічного потенціалу країни [36].

## 2. Не урегульованість державного законодавства у сфері інвестицій у будівельний сектор.

В багатьох великих містах України, особливо в Києві, Дніпропетровську, Одесі комерційні структури побудували й продовжують будувати в престижних місцях дорогі офіси й торговельні комплекси. У той же час витрати на створення соціальної інфраструктури по суті перекладаються на міську владу, у якої фінансові ресурси, що можуть бути виділені на такі цілі є досить обмеженими. Тут потрібним є державне регулювання на законодавчому рівні України [22].

У цьому зв'язку слід відмітити, що у Фінляндії діє закон, який дозволяє стягувати до 40 % податків на інвестиції, вкладені в будівництво офісних будинків. У цьому зв'язку доцільним є прийняття подібного закону законодавчому органу України [5].

Крім того, доцільним могло би бути посилення державного регулювання житлового будівництва одночасно із здійсненням заходів щодо вдосконалювання податкової політики й оптимізації банківського кредитування, стимулюючи при цьому активізацію фінансових можливостей підприємств і організацій, у яких працюють громадяни, які потребують поліпшення житлових умов. Мова йде про акціонерні та інші недержавні підприємства й організації. Щодо бюджетних організацій, то вони своїми страховими внесками й перерахуваннями частини заробітної плати своїх працівників, що потребують житла, (з їхньої згоди) могли б наповнити фінансові ресурси будівництва муніципального житла й тим самим вирішувати проблеми забезпечення квартирами працівників бюджетної сфери.

### 3. Низька інвестиційна активність бізнесу.

Інвестиційна активність бізнесу та держави залишається низькою. За 9 місяців 2021 року на інвестиції в основний та оборотний капітал було спрямовано лише 10,1 % ВВП (в 2020 році було 7,5 %), тоді як в середньому по групі країн з ринками, що формуються у 2020 – 2021 рр. цей показник становив 24 % ВВП [36].

Основною причиною стагнації інвестиційної діяльності є слабкі темпи економічного відновлення, в результаті чого в країні не формується адекватний внутрішній ресурс національних заощаджень – основного джерела інвестицій.

Так, за підсумками 9 місяців 2021 р. на формування заощаджень суб'єктами економіки було спрямовано лише 10 % ВВП, тоді як в середньому по країнах ЄС на приріст заощаджень було спрямовано 25 % ВВП Євросоюзу.

Водночас фіскальна та монетарна політики, які мали б підтримати економічне зростання, упродовж 2021 року були достатньо жорсткими [22].

### 4. Скорочення видатків зведеного бюджету на державні інвестиції у сферу будівництва.

Державні інвестиції концентровано спрямовувалися в дорожнє будівництво. Однак в цілому капітальні видатки зведеного бюджету у 2021 році реально скоротилися на 12,5 % проти 2020 року [36].

5. Низький рівень банківського кредитування та іноземних інвестицій у будівельну сферу.

Залучення ресурсів для інвестицій за рахунок банківських кредитів та коштів іноземних інвесторів також не покращилося. Рівень банківського кредитування економіки залишається на рівні 14 % ВВП (при середніх по регіону Східної Європи показниках у 50 % ВВП) [68].

Притік коштів іноземних інвесторів у акціонерний капітал у 2020 – 2021 рр. становить близько 20 дол. на 1 жителя в рік (наприклад, в Польщі аналогічний показник становить 115 дол. на 1 жителя).

В 2021 р. виплата доходів нерезидентам за інвестиціями, кредитами та позиками вперше з 2014 р. перевищила доходи українців від оплати праці в інших країнах (15,8 млрд проти 13,5 млрд дол. США).

Виплати нерезидентам доходів за прямими інвестиціями (без реінвестованих доходів) в 2021 р. сягнули історичного максимуму – 13,9 % відносно вкладеного іноземного капіталу (в середньому за 2018 – 2020 рр. було 7,5 %). При цьому капітал прямих інвесторів в Україну за 10 місяців 2021 року взагалі знизився на 85 млн. дол. США [60].

Кредитування бізнесу значною мірою залежить від державної підтримки. Працюючі кредити в економіку за рік зросли на 27 % (в т. ч. бізнесу – 20 %, населенню – 37 %).

Однак, ключовою причиною такого приросту було його фіскальне стимулювання за урядовими програмами («5 – 7 – 9», іпотечного кредитування, пакетних гарантій), на які припадає понад 50 % приросту кредитного портфеля банків.

При цьому, рівень монетизації економіки України ( $M_3/VBP$ ) скорочується. Якщо на початку року рівень монетизації становив 44 % ВВП, то на кінець листопада – лише 38 % ВВП [59].

Грошовий мультиплікатор ( $M_3/\text{грошова база}$ ) залишається низьким (2,5), що вказує на низький рівень трансформації грошових потоків банківської системи у нові кредити та позики.

В цілому частка працюючих кредитів у ВВП залишається нижчою 15 % (найнижчий у світі показник серед країн ЕМ).

Незважаючи на помітну трансмісію кредитних ставок в цілому, кредитний канал залишається малозначущим для реальних економічних процесів, оскільки є дуже вузьким: обсяг працюючих банківських кредитів корпоративному сектору становить лише близько 10 % ВВП (при середньому у країнах Східної Європи значенні у 30 % ВВП) [42].

#### 6. Зростання рівня інфляції.

Цільового рівня інфляції не було досягнуто. У 2021 році інфляція лише один місяць перебувала в межах цільового коридору після чого стрімко прискорилося, незважаючи на підвищення облікової ставки центральним банком.

Причиною недостатньої ефективності зусиль з приборкання інфляції став її немонетарний характер, викликаний переважно реформуванням тарифів, світовими цінами, епідеміологічними витратами тощо, а також слабкістю монетарної трансмісії.

Вразливий до змін на зовнішніх ринках стан платіжного балансу. У 2021 році поточний рахунок платіжного балансу буде зведено лише з незначним дефіцитом (близько 1 % ВВП).

Водночас як і в 2020 р. ця ситуація зумовлена не розвитком української економіки, а наслідками пандемії, структурою українського експорту (сировинний, що слабо реагує на зміни споживчого попиту) та стабільним джерелом надходжень у вигляді грошових переказів, які становитимуть понад 14 млрд дол. США за результатами 2021 р.) [38].

Також, на сьогодні ми спостерігаємо низький рівень контролю з боку державних органів влади за сферою будівництва, а також низьку ефективність державного регулювання будівельної діяльності, що спричиняє низку проблем, серед яких незаконне будівництво без відповідних дозволів та прав на землю, порушення технічних норм будівництва, недотримання екологічних норм безпеки, незахищеність інвесторів та потенційних власників будівель, високий

рівень бюрократизації та складність отримання дозвільної документації на проведення будівельних робіт, низький рівень застосування фінансово-кредитного механізму та механізму страхування тощо.

Отже, проблеми, що вимагають державного регулювання й стимулювання в сфері інвестиційно-будівельної діяльності, носять багатoproфільний характер. У зв'язку із цим насамперед було б доцільним, на наш погляд, створення комісій з економічного регулювання й стимулюванню розвитку цього виду діяльності, у які входили б представники місцевого самоврядування, авторитетні керівники державних і комерційних структур, наукові й вузівські працівники для підготовки і представлення законодавчим органам відповідних обґрунтованих пропозицій і проектів рішень [31].

Насамкінець доцільно відмітити, що крім перерахованих проблем, наявних у будівельній індустрії, слід зазначити й організаційно-чиновницькі фактори, що стримують темпи й обсяги будівництва. Відзначимо деякі з них.

– Обмежена кількість кращих земельних ділянок (забезпечених інфраструктурою) приводить до їхнього дефіциту й необхідності освоювати ділянки з більшими обтяженнями. Це суттєво затягує підготовчий процес і, як наслідок, будівництво [22].

– Складність підключення до інженерних мереж, що пов'язана не тільки з ростом витрат, але й з тим, що зношеність магістральних мереж надзвичайно висока і також утруднює підключення до інженерних мереж.

– Як і раніше виникають труднощі з одержанням дозволу на будівництво.

– Важливим моментом, що гальмує темпи будівництва, виступає відсутність містобудівного плану для міст і сучасних схем розміщення продуктивних сил для країни в цілому. Це дозволило б вести будівництво випереджальними темпами. У цьому зв'язку необхідно активізувати розробку генеральних схем розвитку території. Відповідно до планів розвитку територій повинна формуватися інженерна інфраструктура будівельних майданчиків, тоді є гарантія її реалізації для забудовника. На такій базі можливим є комплексне освоєння територій [4].

На українському ринку житла склалася монопольна ситуація, як у сфері будівництва, так і виробництва будматеріалів. У результаті кінцева ціна житла визначається ринковою кон'юнктурою без обліку реальних витрат і можливостей населення. Для того, щоб житло стало доступним, у будівельному секторі повинна з'явитися реальна конкуренція. А якщо ні, то цілі, визначені в державній програмі «Доступне житло» не будуть досягнуті. У зв'язку із цим, можливі кілька сценаріїв розв'язання проблеми:

1. Для сімей, які потребують житла, фіксуються ціни на рівні проекту й не змінюються в залежності від ринкової кон'юнктури. Такий досвід уже використовується при забезпеченні родин військових.

2. В сучасних соціально-економічних умовах доцільно підсилити регулюючу й конструктивну роль держави щодо забезпечення реальної конкуренції й глибокого прориву в житловій сфері.

Без активізації ролі держави і збільшення бюджетних вкладень у житлову сферу проблема забезпечення населення житлом переходить у далеку перспективу. Приватний бізнес, у власності якого всі будівельні потужності, вирішує проблему житла за рахунок росту цін, які значно випереджають зростання доходів населення. Розвиток доступної для масового споживача іпотеки впирається у високий відсоток по кредитах, обмежений розмір державного фінансування й відсутність можливості для залучення «дешевих» грошей на іпотечний ринок.

У такий спосіб сформована в Україні монополія в сфері житлового будівництва – реальна перешкода для забезпечення масового доступного житла й, очевидно, постійне джерело соціальної напруги в суспільстві. Вихід бачиться нами в посиленні ролі держави щодо збільшення обсягів будівництва доступного за ціною житла для основної маси населення [5].

Реалізацію такого підходу можна здійснити за наступними напрямками:

- формування й реалізація цільової програми з розвитку державної будівельної індустрії й бази будматеріалів, що дозволяють вести будівництво житла й соціальних об'єктів на безкоштовно надаваних муніципалітетами

земельних ділянках з відповідною інфраструктурою. Такий підхід може створити конкуренцію на ринку житла;

– створення державно-приватних організацій як у системі будівництва, так і при формуванні будівельної бази на наступних умовах: держава забезпечує земельні ділянки й інженерні комунікації, а приватний бізнес займається безпосередньо зведенням об'єктів. Реалізація житла залишається прерогативою держави;

– будівництво прибуткових будинків і соціального житла для населення з низькими доходами, при адекватній відповідній платі або дотаційному принципі оплати населення за житло.

## РОЗДІЛ 3

### НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

#### **3.1. Зарубіжний досвід державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва**

Певний інтерес представляє позитивний досвід у державному регулюванні і стимулюванні інвестиційної діяльності у сфері будівництва таких розвинених країн Західної Європи, як Німеччина, Фінляндія, Швеція, що його, на нашу думку, було б корисним перейняти Україні, з урахуванням вітчизняних реалій [27].

У Фінляндії ефективно функціонує, ухвалений парламентом, закон про обмеження усіх видів оподаткування юридичних і фізичних осіб до загального рівня 32 %; встановлена тверда ставка банківського кредиту на придбання молодими сім'ями квартир під 3 % річних з розстрочкою до 20 – 25 років, передбачена можливість зниження на 25 – 50 % вартості оплати придбаної молодими сім'ями квартири залежно від кількості дітей, що народилися. У Німеччині діє система підтримки громадян і, особливо, молодих сімей, які бажають побудувати житловий будинок, або придбати квартиру у власність. Цю систему можна назвати «накопичувально-поворотною». Її суть полягає в тому, що існуючі в Німеччині будівельні ощадкаси, що укладають з працюючими громадянами, які бажають придбати власне житло, договір на фінансування будівництва. Майбутній власник житла, щомісячно, вносить, на свій рахунок певну суму. Крім того, працедавець, згідно з чинним законодавством, щомісячно, додає до зарплати 78 євро (936 євро в рік), держава ще 93,6 євро, чи 10 % від 936 євро. Практично, окрім особистих внесків, на розрахунковий рахунок майбутнього власника житла, у будівельну ощадкасу, потрапляє біля 1000 євро в рік. Так, накопичується «будівельний капітал», а коли він досягне певної суми (приблизно, однієї третини вартості житла),



держава виділяє 10 % від вартості житлового будинку, або квартири, а на іншу суму будівельна ощадкаса видає кредит під дуже низький відсоток [21].

Після того як житловий будинок, або квартира, придбані у власність, починає діяти поворотна складова «накопичувально-поворотної» системи, що стимулює молоді сім'ї мати більше дітей. Такі сім'ї, за наявності не менше двох дітей, отримують від держави, впродовж 8 років після придбання житла, 40 тис. євро у вигляді субсидій. На дітей 4 тис. євро екологічної надбавки і 3,2 тис. євро субсидій на енергію. Поворотні гроші дозволяють сім'ям, які мають двоє і більше дітей, істотно полегшити і прискорити погашення кредиту, виданого будівельною ощадкасою [27].

Продовжуючи тему про державне регулювання і стимулювання інвестиційно-будівельної діяльності, необхідно підкреслити, що практично в усіх розвинених країнах об'єктом пильної уваги держави є питання ціноутворення у будівництві. У Швеції, наприклад, спостереження і контроль за цінами здійснює Державне управління цін і конкуренції, підпорядковане Міністерству цивільної адміністрації. Крім того, в усіх 23 губерніях країни є фахівці, чисельністю від 2 до 10 чоловік, до функцій яких входить відстеження цін на будівельні товари і послуги, а також внесення пропозицій по їх регулюванню.

Уряд Швеції, згідно із законом про регулювання цін, має право здійснювати заходи по прямій дії на них. Одним з таких заходів є заморожування цін на будівельну продукцію, вживане в крайніх випадках і на короткий термін. Це може бути загроза загального значного підвищення цін, виникнення різких дисбалансів на будівельному ринку, сплески інфляції та ін. Можливо, також селективне заморожування цін на окремі будівельні товари, або послуги, включаючи плату за житло. Законом передбачається можливість держави встановлювати максимальний рівень цін на окрему будівельну продукцію, вводити порядок, що при ньому підвищення цін допускається тільки після попереднього повідомлення і обґрунтування [44].

Контроль за цінами на будівельну продукцію в Швеції ґрунтується на законі про обов'язковість представлення відомостей про ціни, рівень конкуренції і здійснюється в різноманітних формах. Спеціалізований орган державного управління щодо формування цін і конкуренції на будівельному ринку здійснює постійне спостереження за коливанням цін, в цілому, по країні і в деяких спеціально обумовлених сферах діяльності, зокрема, будівництві житла, транспорті і зв'язку, енергетиці та ін. Воно впливає на рівень цін через державну монополію і державні підприємства [27].

Держава жорстко регулює закупівельні ціни на найважливіші види будівельної продукції. Щорічно в переговорах між урядом і об'єднанням виробників будівельних матеріалів визначається рівень ціни на товари. Нарешті, особлива сфера ціноутворення на житло, що її надзвичайно високий рівень спонукає державу видавати громадянам, особливо молодим сім'ям, житлові субсидії і пільгові довгострокові позики. Певні функції, в області контролю за ціноутворенням, мають органи самоврядування, оскільки вони володіють монополією на водопостачання, каналізацію і деякі інші види діяльності [11].

Досвід розвинених зарубіжних країн показує, що в питаннях ціноутворення у будівництві велику роль відіграє замовник. Якщо держава займається в основному регулюванням норми прибутку, то від діяльності замовника багато в чому залежить зниження витрат виробництва.

В Англії, Фінляндії і Швеції представником замовника найчастіше є архітектор. Він встановлює попередню вартість будівництва об'єкту, на основі торгів, обирає генпідрядну фірму, що в контракті з нею і визначаються економічні методи виробництва, в цілях оптимізації вартості будівництва.

Коли ціна будівельного об'єкту перевищує показник «витрачання виробництва плюс середня норма прибутку», державні органи можуть втрутитися і відрегулювати ціну. Зазвичай, середня норма прибутку, при здійсненні будівельно-монтажних робіт, складає 10 – 12 % до витрат виробництва. Якщо норма прибутку виявляється вищою, то державні органи

вивчають та аналізують причини зростання. У тих випадках, коли підвищення ціни на об'єкт будівництва не пов'язане з об'єктивними причинами, що викликають збільшення собівартості виробництва, приймаються заходи по обмеженню ціни.

Одним із провідних принципів діяльності зарубіжних будівельних фірм, при реалізації інвестиційних проектів є достовірне визначення вартості усього проекту, окремих його частин, етапів, або видів робіт. Вартість розраховується на різних фазах життєвого циклу проекту. При проведенні підрядних торгів чинник вартості предмета торгів стає вирішальним для визначення переможця і складає 50 – 70 % у ряді інших чинників. Учасники торгів ретельно підходять до розробки ціни предмета торгів. Конкурентна боротьба в процесі торгів оптимізує його вартість [44].

У зарубіжних країнах з ринковою економікою, на етапі підрядних торгів, а також на інших етапах інвестування, вартість будівництва визначається з широким використанням укрупнених показників вартості будівництва. Ось, наприклад, у США компанія R.S. MEANS, щорічно великим тиражем видає збірки цін з середньоамериканськими вартісними показниками, а також, збірки укрупнених показників [19].

За кордоном існують різні схеми спільного інвестування. Дуже широко застосовується схема консорціуму. Багато комунальних систем, доріг, громадських будівель за кордоном споруджуються, або реконструюються, приватними інвесторами, які і експлуатують ці системи. У цьому випадку приватний капітал інвестується в соціально значущі об'єкти, що зводяться за участю бюджетних коштів. Натомість інвестори отримують виключні права на повне, або часткове, використання цих об'єктів, наприклад, на експлуатацію будівель і споруд, протягом певного терміну, з подальшою їх передачею муніципалітету. Однак це відбувається за участю і під контролем муніципальної влади, бо ряд комунальних систем є монополістами.

Така схема була застосована при будівництві метро в Нью-Йорку, аеропорту в Афінах і в ряді інших великих проектів в Європі, Японії, США.

Широке застосування принципи державно-приватного партнерства знайшли в Великобританії і Німеччині з 1990-х рр. Елементи такого способу застосовувалися і в Росії, наприклад при будівництві об'єктів зимової Олімпіади 2014 року у Сочі [27].

Система державного фінансування будівництва житла у розвинутих країнах світу базується на різноманітності спеціалізованих фінансових інститутів – будівельно-ощадних, іпотечних компаніях, інвестиційних банках, кредитних спілках, а також на кількох державно-управлінських фінансових технологіях: будівельних заощадженнях, іпотечному кредитуванні, державному та приватному фінансуванні, а також на різноманітних змішаних формах державного та приватного фінансувань. У цих країнах держава володіє дійовими ринковими інструментами державного регулювання інвестиційних процесів через ринки закладних вторинних кредитів із використанням державних (чи напівдержавних) фінансових інститутів.

Основним принципом та рушійною силою організаційно-фінансових механізмів державного регулювання інвестиційної діяльності в будівництві, в більшості країн Європи, є орієнтація на споживача. Будівництво житла, розвиток міст, розробка нових будівельних продуктів спрямовані, перш за все, на задоволення потреб суспільства.

Уряди більшості розвинутих країн активно здійснюють державне регулювання будівництва: підтримують різні механізми інвестування в будівельну сферу, здійснюють прямий та непрямий впливи на процеси будівництва, тому головною метою є систематизація досвіду в управлінні будівельною галуззю і особливостей державного регулювання будівництва в економічно розвинених країнах світу [44].

Державне регулювання інвестиційних процесів у зарубіжних країнах переслідує такі головні цілі: спрямування інвестицій на реструктуризацію економіки для підвищення її ефективності; обіг заощаджень в інвестиції реального сектору економіки; формування ефективного і контрольованого ринків державного капіталів; зниження і страхування інвестиційних ризиків;

поліпшення інвестиційного клімату для вітчизняних і зарубіжних капіталів. Державні правові гарантії інвесторам є найважливішим критерієм сприятливого інвестиційного клімату [27].

Світовий досвід свідчить, що як би не були поширені методи ринкової саморегуляції і велика доля приватного сектора в економіці, держава завжди виступає ключовим чинником соціально економічного розвитку. А розвиток економіки неможливий без зростання інвестицій в основний капітал і підвищення їх ефективності, тобто без позитивного стану справ в інвестиційно-будівельній сфері.

### **3.2. Напрями удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва з урахуванням закордонного досвіду**

Інвестиційно-будівельна сфера є відкритою системою, що взаємодіє з середовищем. Основні передумови успішної діяльності цієї сфери економіки знаходяться не тільки усередині, але і в зовнішньому середовищі, тобто залежать від зовнішньоекономічних, соціальних і інших відносин у суспільстві. Інвестиційно-будівельну сферу слід розглядати як певну систему, що складається з ряду підсистем: передпроектна, проектна, виробнича (будівельна) комплектація, експлуатаційна, посередницька, фінансова, планова, результуюча підсистема. Загальноприйнято представляти кожен підсистему як економічний елемент, що має певну самостійність у виборі режиму свого функціонування, діючи в зовнішньому середовищі (сформовану іншими елементами і іншими економічними системами). Кожен елемент системи має свою цільову функцію, свою систему стимулів, і оцінки ефективності техніко-економічних режимів, тому слід забезпечити спільну узгоджену діяльність економічних елементів, тобто вибрати оптимальний режим діяльності усієї системи при одночасному збереженні можливості свободи вибору кожним окремим елементом автономного, власного розпорядку роботи [43].

Державне регулювання інвестиційно-будівельної сфери – це специфічна функція управління, покликана об'єднати державні (громадські) і приватні інтереси для формування раціональних, великих пропорцій (співвідношень) в національній економіці між споживанням, накопиченням і інвестуванням на основі прогнозування, стратегічного планування (індикативного, рекомендаційного), бюджетного фінансування, оподаткування і інших заходів державної дії на ринки інвестицій, підрядних робіт, нерухомості. Державні регулятори і ринкові саморегулятори повинні сприяти досягненню оптимальної структури і інфраструктури громадського господарства (структурній реформі) і діяльності конкретних суб'єктів економічних стосунків як економіки в цілому, так і окремих регіонів на основі інвестицій в основний капітал.

Ефективність функціонування галузі будівництва безпосередньо залежить від механізмів державного регулювання. Державне регулювання будівництва варто розглядати як комплекс заходів державних органів законодавчого, виконавчого і контрольного характеру, спрямованих на стабілізацію та адаптацію чинної економічної системи до мінливих умов розвитку країни (регіону) [15].

На жаль, на сьогодні ми спостерігаємо низький рівень контролю з боку державних органів влади за сферою будівництва, а також низьку ефективність державного регулювання будівельної діяльності, що спричиняє низку проблем, серед яких незаконне будівництво без відповідних дозволів та прав на землю, порушення технічних норм будівництва, недотримання екологічних норм безпеки, незахищеність інвесторів та потенційних власників будівель, високий рівень бюрократизації та складність отримання дозвільної документації на проведення будівельних робіт, низький рівень застосування фінансово-кредитного механізму та механізму страхування тощо. Ці проблеми можуть бути розв'язані через посилення контролю з боку регулюючих органів та підвищення ефективності державного регулювання галузі будівництва у тому числі сприяння залученню в неї інвестиції.

Необхідною передумовою розв'язання вищезазначених проблем є вдосконалення інституційно-правового регулювання та підвищення ефективності механізмів державного регулювання будівельної діяльності, що загалом сприятиме поліпшенню інвестиційно-підприємницького клімату у сфері будівництва.

На основі дослідження зарубіжного досвіду щодо методів державного регулювання інвестиційної діяльності у будівельній сфері, встановлено доцільність впровадження тільки тих методів, що не потребують від держав прямого фінансування, враховуючи сучасний стан економіки країни, тобто за критерієм достатності фінансових ресурсів (див. рис. 3.1)

Зарубіжний і вітчизняний досвід дозволяє виділити три основні важелі ефективного державного впливу на розвиток сфери інвестиційно-будівельної діяльності: податкова політика, банківський кредит, форми іпотеки в їх взаємозв'язку.

Податкова політика України має не стимулюючий, а фіскальний характер, максималістська спрямованість якого згідно теорії і практики ігрового моделювання соціально-економічних ситуацій приречена на програш.

Не торкаючись усіх негативних аспектів діючої податкової системи в Україні, вважаємо необхідним відмітити, що поліпшенню справ в інвестиційно-будівельному комплексі сприяла б відмова або зменшення на 2 – 3 роки податку на додану вартість (ПДВ) в житловому і комунальному будівництві, включаючи виробництво і постачання для нього матеріалів, конструкцій і інженерного устаткування.

Банківський кредит на будівництво житла і придбання квартир доцільно законодавчо уніфікувати, встановивши його оптимальні річні розміри з розстрочкою повернення отриманих кредитів до 15 років у валютній формі. Комерційні банки в принципі не мають заперечень проти такої пропозиції але вимагають від Нацбанку України відповідного зменшення резервних внесків (фондів). Це питання також може бути вирішене в законодавчому порядку.



Рис. 3.1. Методи державного регулювання інвестиційних процесів у будівельній сфері в зарубіжних країнах та їх адаптація для української економіки [5]

Проблема іпотеки по своїй економічній суті означає «отримання у борг квартири» з гарантією повернення, її, грошового еквіваленту. У ринковій економіці такими гарантіями можуть бути власність на землю, нерухомість, або інші надійні активи. Нічого подібного у працюючого населення немає, а



держава і регіони мають обмежені можливості кредитувати іпотеку. Саме тому іпотека розвивається слабо незважаючи на зусилля державних і регіональних керівників [42].

Також, доцільним є крок до посилення державного регулювання житлобудівництва одночасно здійснити заходи по вдосконаленню податкової політики і оптимізації банківського кредиту стимулюючи при цьому активізацію фінансових можливостей підприємств і організацій, в яких працюють громадяни, що потребують поліпшення житлових умов. В даному випадку це стосується насамперед акціонерних і інших недержавних підприємств і організацій. Що стосується бюджетних організацій, то вони своїми страховими внесками і перерахуваннями частини заробітної плати своїх працівників, що потребують житла, (з їх згоди) могли б «наповнити» фінансові ресурси будівництва муніципального житла і тим самим вирішувати проблеми забезпечення квартирами працівників бюджетної сфери.

Проблеми, що вимагають державного регулювання і стимулювання у сфері інвестиційно-будівельної діяльності, носять багатoproфільний характер. У зв'язку з цим було б доцільним, на наш погляд, створення в регіонах України на громадських засадах комісій з економічного регулювання і стимулювання розвитку цього виду діяльності, в які входили б представники місцевого законодавчого корпусу, авторитетні керівники державних і комерційних структур, науковці і працівники вищих учбових закладів для підготовки і представлення адміністративним і законодавчим органам відповідних обґрунтованих пропозицій і проектів рішень.

### **3.3. Стратегічні пріоритети державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності у будівельний комплекс України**

У післявоєнний період, удосконалення механізму державного регулювання будівельного ринку житлового будівництва, повинно включати заходи із стимулювання попиту і пропозиції на ринку житла.

До заходів із стимулювання попиту пропонується віднести розв'язання наступних задач:

1. Підвищення загального рівня доходів населення. Ця задача має довгостроковий характер і повинна вирішуватись на національному рівні. В даний час показник періоду накопичення для придбання квартири (показник зворотний коефіцієнту доступності житла), розрахований як відношення середньої ринкової вартості житла до середньорічного доходу сім'ї, в середньому по країні становить більш як 5 років, в той час як у європейських країнах цей показник дорівнює 3 роки, а для США – 2 роки. Очевидно, що без підвищення матеріального добробуту громадян про нормальну доступність житла говорити не доводиться.

Вирішення цього завдання вимагає загального кардинального поліпшення в економіці всієї країни, а саме: зростання збирання податків, зростання ВВП, зниження темпів інфляції тощо. Необхідною умовою для таких змін є, в першу чергу, політична стабільність у країні, наявність чіткої соціально орієнтованої програми економічних перетворень [19].

2. Розвиток іпотечного житлового кредитування населення, як основного інструменту підвищення купівельної спроможності громадян на ринку житла. Для подальшого підвищення рівня доступності іпотечних кредитів потрібна реалізація комплексу заходів:

– забезпечення нормативно-правових умов для розвитку іпотечного житлового кредитування та інших інститутів житлового фінансування населення;

– створення уніфікованої системи рефінансування іпотечних житлових кредитів та забезпечення розвитку ринку іпотечних цінних паперів, у тому числі за рахунок залучення коштів пенсійних фондів і страхових компаній на ринок іпотечних цінних паперів;

– удосконалення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ним шляхом створення інформаційної системи статистичних даних про ситуацію на житловому ринку, доступною для всіх зацікавлених сторін,

організація збору статистичних даних про неповернення іпотечних житлових кредитів, дострокове погашення кредиту з метою інформаційного забезпечення кредитних організацій і страхових компаній;

– бюджетне сприяння підвищенню рівня доступності житла та іпотечних житлових кредитів для населення, наприклад, у формі надання субсидій молодим сім'ям на придбання житла, в тому числі на погашення першого внеску при отриманні іпотечного кредиту або позики;

– розвиток нових ринкових інститутів і механізмів, які формують інфраструктуру іпотечного житлового кредитування і ринку житла (страхування іпотечних житлових кредитів, бюро кредитних історій, небанківські кредитні організації, що здійснюють кредитні операції з надання іпотечних кредитів на придбання житла, та інші);

– вдосконалення системи захисту прав громадян – набувачів житла і громадян, що беруть участь у фінансуванні житлового будівництва. Більша частина даних заходів носить організаційний характер і не потребує виділення додаткових бюджетних ресурсів. Винятком є організація бюджетної підтримки у формі надання субсидій молодим сім'ям [60].

3. Удосконалення форм державної підтримки населення з метою поліпшення житлових умов. Така підтримка має здійснюватися за наступними напрямками: виконання державних зобов'язань щодо забезпечення житлом категорій громадян, встановлених законодавством, та розробка і вдосконалення існуючих програм підтримки соціально незахищених верств населення з низьким рівнем доходів (неповних сімей, інвалідів і т.д.).

4. Розвиток накопичувальних схем придбання житла. Основним способом залучення ресурсів є пайова участь громадян в інвестуванні будівництва. Альтернативним способом залучення коштів населення у будівництво житла є діяльність кооперативів, що діють за принципом кас взаємодопомоги (житлово-накопичувальні кооперативи, кредитні споживчі кооперативи громадян, житлово-будівельні кооперативи). Їх перевагою є більш тривалі терміни накопичення, можливість придбання житла після внесення частини його

вартості від 30 до 55 %, а також більш низькі процентні ставки в порівнянні з іпотечними кредитами [62].

5. Встановлення державного контролю за різними формами залучення коштів населення для фінансування будівництва і придбання житла.

Наявний досвід у даній сфері показує, що відсутність належного контролю за діями забудовників часто призводить до таких негативних наслідків, як:

- проблема встановлення права власності на готове житло внаслідок так званих «подвійних продажів»;
- надання громадянам житла більш низької якості в порівнянні з житлом, зазначеним у договорі;
- повна або часткова втрата громадянами вкладених коштів у зв'язку з заморожуванням та збільшенням термінів будівництва.

Стимулювання пропозиції на ринку житла може бути здійснено шляхом реалізації заходів за такими напрямками:

1. Розробка довгострокових програм відтворення житлового фонду, в тому числі будівництво державного житла (виділення капітальних субсидій на будівництво). Наявність таких програм, підкріплених фінансуванням з різних джерел, в тому числі бюджетних, буде сприяти розвитку житлової сфери. Реалізація таких програм має бути підкріплена відповідними заходами щодо формування інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури територій, призначених під житлове будівництво.

2. Створення умов для розвитку конкуренції і зниження адміністративних бар'єрів на ринку житлового будівництва, створення ефективних механізмів боротьби з високим рівнем монополізації та адміністративного протекціонізму на ринку. Однією з таких умов є обов'язкова конкурсна система відбору постачальників будматеріалів і будівельних організацій для здійснення програм житлового будівництва, що реалізуються місцевою владою, для більш ефективного використання наявних ресурсів для розвитку житлового будівництва. Іншим важливим напрямом є впровадження прозорих

конкурентних процедур надання земельних ділянок для житлового будівництва через конкурсні торги.

3. Забезпечення земельних ділянок комунальною інфраструктурою з цілю житлового будівництва, створення умов для залучення кредитних коштів і приватних інвестицій для цих цілей. Для цього необхідним є надання державних гарантій за запозиченнями, а також відшкодування частини витрат на сплату відсотків за кредитами, отриманими в українських кредитних організаціях, та забезпечення земельних ділянок комунальною інфраструктурою.

4. Сприяння впровадженню механізмів проведення комплексної забудови територій, реконструкції та оновлення існуючих кварталів забудови. До їх числа можуть бути віднесені комплексні забудови територій передмість регіонів, а також квартали в історичному центрі міста з високим ступенем фізичного зносу житлового фонду, території, що вивільняються після виведення промислових підприємств за межі міста, житлові квартали забудови будинками перших масових серій. Здійснення такої забудови дозволяє створювати однорідне міське середовище, комплексно підходити до забезпечення територій необхідною інженерною та соціально-побутовою інфраструктурою, а також до питань з благоустрою створюваних або реконструйованих кварталів. Основними цілями формування механізму розвитку ринку житлового будівництва заміської нерухомості є: подолання спаду в обсягах будівництва житла та збільшення обсягів будівництва житла за рахунок коштів населення. Подібний підхід оптимізує структуру та обсяги інвестиційних витрат, а також дозволить зосередити відповідальність за реалізацію проекту в рамках обмеженого числа учасників проекту [66].

5. Стимулювання розвитку прогресивних форм і технологій житлового будівництва, модернізації та оновлення обладнання для підвищення ефективності будівництва та виробництва будівельних матеріалів, а також впровадження прогресивних енергозберігаючих технологій. Застосування сучасних технологій сприятиме розвитку житлового будівництва за рахунок

зниження собівартості і скорочення термінів виконання будівельно-монтажних робіт. Здійснення цих заходів може здійснюватися шляхом надання податкових пільг підприємствам, які впроваджують нові технології [61].

Крім вищеназваних основних заходів можна виділити такі заходи, як: формування системи територіального планування, створення умов для розробки правил землекористування і забудови, містобудівної документації для житлового будівництва [43].

Одночасно на стимулювання попиту і пропозиції впливають заходи, які спрямовані на наступне:

1. Удосконалення законодавчих механізмів, які регламентують здійснення різних видів діяльності по залученню коштів населення для фінансування будівництва та придбання житла, а також захисту прав та інтересів громадян та інших учасників ринку житла, включаючи забезпечення права власності, найму, оренди, іпотеки. Важливим заходом є вирівнювання прав інвесторів і забудовників, що здійснюють житлове будівництво, законодавче визначення гарантій повернення вкладених коштів інвестору у разі невиконання покладених зобов'язань забудовником. Дотримання умов рівноправності є можливим важливо як для інвесторів – учасників дольового будівництва, так і для будівельних організацій, що здійснюють зведення житлових будинків. Інвестори повинні бути впевнені в отриманні житла належної якості і в строки, а забудовники – у реалізації запланованих фінансових потоків.

2. Удосконалення правових та організаційних умов розвитку інфраструктури ринку житла, а саме девелоперської, оціночної, страхової діяльності, нотаріату, державної системи реєстрації нерухомості та угод з нею.

3. Надзвичайно важливим є подальше становлення законодавства України відповідно до загальносвітових тенденцій будівництва за наступними спрямуваннями: прийняття Будівельного кодексу України; затвердження національних стандартів України в галузі будівництва у відповідності до міжнародних та європейських стандартів EN, EN ISO та ISO; імплементація

основних положень гармонізованого законодавства ЄС у будівельній галузі; розробка та впровадження нормативно-правових актів, вплив яких скеровуватиметься на усунення правових прогалин та неузгодженостей як між нормами чинного законодавства, так і директивами та рекомендаціями ЄС; внесення змін і доповнень до чинного законодавства [61].

У цьому зв'язку, механізми підвищення ефективності функціонування будівельного сектору економіки повинні формуватися і реалізовуватися у відповідності до стратегічних пріоритетів соціально-економічного розвитку України.

Стратегічним пріоритетом сталого розвитку будівельного сектору економіки України має бути розвиток житлового будівництва з урахуванням інтересів майбутніх поколінь.

Особливістю житлового будівництва є те, що останнім часом воно здійснюється без урахування сучасної містобудівної політики. На національному рівні необхідно враховувати: наростаючу розбалансованість національної системи розселення і відмінності в економічному розвитку регіонів; значну деформацію структури землекористування в країні, незначну частку земель забудови на територіях населених пунктів, а відтак, постійний дефіцит земель для розвитку; значну концентрацію населення та «гіпертрофію» перевантажених зон розселення у великих містах; невідповідність суспільним потребам обсягів житлового фонду; зростання рівня автомобілізації населення, що призводить до серйозних транспортних проблем і необхідності трансформації вулично-дорожньої мережі міст та агломерацій; недостатній рівень транспортної пов'язаності між малими населеними пунктами одних економічних макрорегіонів з іншими, слабкий розвиток мережевих міжрегіональних комунікацій [41].

На регіональному рівні необхідним є врахування: наростаючого старіння житлового фонду та об'єктів житлово-комунального господарства, що становлять основний масив фонду сформованих поселень; амортизацію низки міських систем, що перейшли в стадію незворотної непридатності для

експлуатації і вибуття значних обсягів основних фондів; необхідності реконструкції або знесення будівель перших поколінь великопанельного домобудівництва і обслуговуючої інфраструктури; забезпечення інвестиційних передумов реконструкції такого роду територій та інженерної інфраструктури муніципального рівня; значного впливу на містобудування стратегій функціонування приватних потужних девелоперів, направлених на максимізацію прибутку, що призводить до значних порушень принципів забудови, нормативів містобудівного проектування, правил землекористування і забудови; розриву між циклами формування елементів планувальної структури (кварталів, їх груп, житлових районів), включаючи підготовку ділянок для проведення аукціонів під забудову; відсутність співвідношення проектів планування, що виконуються приватними особами для своїх земельних ділянок, з іншими забудовниками та втрата цілісності й ефективності системи соціального обслуговування [43].

Відтак, для досягнення стратегічних цілей щодо розвитку житлового будівництва в Україні потрібно реалізувати наступні заходи:

- вдосконалення нормативно-правової і законодавчої бази в сфері містобудівної діяльності;
- використання програмних методів вирішення стратегічних завдань;
- усунення обмежень на зростання пропозиції житла, що будується і створення умов, що стимулюють розвиток житлового будівництва;
- залучення фінансових ресурсів для розвитку житлово-будівельної сфери з використанням механізмів кредитування і державної підтримки;
- ресурсне забезпечення стратегічних завдань.

Реалізація комплексу заходів щодо активізації інвестиційної діяльності в житловому будівництві в Україні повинна включати:

- комплексне освоєння територій і безперешкодне виділення земельних ділянок, підготовлених для будівництва доступного житла;
- розвиток будівельної індустрії на засадах максимального використання місцевих сировинних ресурсів;



- розвиток вільної конкуренції між приватними комерційними та некомерційними забудовниками;
- взаємодія органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з компаніями будівельного сектору для зняття бар'єрів за пропозицією житла на ринку;
- консолідація коштів усіх рівнів бюджету та підвищення інвестиційної привабливості регіонів в сфері житлового будівництва та будівельної індустрії;
- ефективна робота інституту найму житла в ринкових умовах;
- надання адресної підтримки населенню при придбанні та утриманні житла, поліпшення житлових умов;
- збільшення обсягів будівництва житла із застосуванням сучасних енергоощадних та екологічно сприятливих проектів житлових будинків та оперативна і якісна підготовка вихідної й дозвільної документації;
- розвиток іпотечного житлового кредитування [39].

Іншим стратегічним пріоритетом сталого розвитку будівельного сектору економіки України має бути розвиток будівельної індустрії на основі використання місцевих ресурсів.

Мета цього стратегічного пріоритету є формування високотехнологічної, конкурентоспроможної, стійкої і збалансованої (в частині попиту й пропозиції) промисловості будівельних матеріалів інноваційного типу, що забезпечує внутрішній та зовнішній ринки якісною, доступною, енергоефективною продукцією; зниження залежності галузі від зарубіжних технологій, обладнання, сировинних компонентів; покращення зайнятості населення та підвищення рівня життя громадян.

Для досягнення поставленої мети повинні бути вирішені наступні завдання:

- раціональне розміщення виробничих потужностей, що забезпечують баланс попиту і пропозиції на рівні регіонів в середньостроковій і довгостроковій перспективі; забезпечення умов для зниження транспортної складової у вартості продукції;

– забезпечення комфортних, конкурентних умов для нових виробництв, проведення технологічного переозброєння та модернізації основних фондів галузі;

– захист підприємств галузі, що реалізують інвестиційні проекти, розвивають високотехнологічні виробництва від впливу зовнішніх економічних ризиків;

– підтримка впровадження сучасних інноваційних технологій з метою освоєння виробництва нової інноваційної продукції; мотивування до зниження негативного впливу на навколишнє середовище, в тому числі шляхом впровадження найкращих доступних технологій; стимулювання внутрішнього попиту на продукцію і створення нових ринкових ніш;

– створення умов для залучення промислових та побутових відходів у виробництво будівельних матеріалів в якості сировинних і паливних компонентів;

– вдосконалення технічного регулювання; створення умов для зниження імпорту будівельних матеріалів і вироблення заходів підтримки експортно-орієнтованих виробництв [42].

Промисловість будівельних матеріалів є унікальним утилізатором відходів виробництва і споживання. Використання промислових і побутових відходів в якості заміщення природної сировини і технологічного палива – другий за значимістю резерв зниження собівартості після модернізації виробництва з використанням енергоефективних технологій. Використання відходів дозволить істотно скоротити споживання природних ресурсів, зберігаючи при цьому навколишнє середовище. Необхідно більш широко використовувати потенціал будівельної індустрії по утилізації відходів виробництва і споживання, а також будівельного сміття. Це можливо реалізувати за рахунок: створення механізмів державної нефінансової підтримки в питанні організації управління промисловими відходами, зростання екологічних платежів; підвищення екологічних вимог; зниження лімітів на розміщення відходів; підвищення коефіцієнтів за понадлімітні

викиди, скиди і розміщення відходів до рівня заборонених; обмеження територій розміщення відходів.

Необхідно створити єдиний державний кадастр утворень (родовищ) техногенного характеру з інформацією про вироблені (накопичені) відходи, їх основні властивості і місця виробництва, розміщення та умови використання. Крім того, необхідно створити механізм надання податкових пільг підприємствам, переробним і (або) тим, що використовують вторинні матеріальні ресурси техногенного походження у власному виробництві, а також преференцій для таких підприємств за їх участю в конкурсах на виконання державних замовлень [41].

Уряду України необхідно:

1. Забезпечити здійснення заходів державної підтримки інвестиційних проектів з виробництва будівельної техніки і технологій, а також сировинних компонентів для виробництва будівельних матеріалів в рамках реалізації галузевих планів імпортозаміщення (надання преференцій підприємствам-виробникам, створення спільних підприємств, проведення стандартизації процедур імпортозаміщення), передбачивши при цьому:

– визначення компаній, зацікавлених в придбанні імпортозамінної продукції; визначення обсягів, специфікацій і технічних вимог до такої продукції;

– підтвердження Міністерством економічного розвитку і торгівлі України відповідності параметрів інвестиційного проекту потребам компаній, зацікавлених в придбанні будівельної техніки і технологій, а також сировинних компонентів для виробництва будівельних матеріалів в рамках реалізації галузевих планів імпортозаміщення [43].

2. Забезпечити координацію розвитку підгалузей будівельної індустрії, зосередивши основні зусилля Мінрегіону та Мінекономрозвитку на розвитку підгалузей, що мають міжрегіональне значення таких як: промисловість нерудних корисних копалин; цементна промисловість; виробництво стінових матеріалів та промисловість ізоляційних матеріалів.

3.3 метою вирішення регіональних аспектів розвитку промисловості будівельних матеріалів розробити план заходів щодо:

– створення нових і вдосконалення існуючих технологій та процесів, що забезпечують переведення базового виробництва на новий ресурсозберігаючий рівень, а також отримання високої якості і широкої номенклатури сировини, напівфабрикатів і готової продукції на основі використання місцевих ресурсів;

– підвищення ступеня використання добутих з надр порід та ведення кадастрів родовищ;

– вдосконалення нормативно-правового забезпечення надрокористування.

4.3 метою прогнозування розвитку промисловості будівельних матеріалів, виробів і конструкцій передбачити створення єдиної галузевої територіально розподіленої інформаційної системи щодо забезпечення моніторингу кон'юнктури ринку продукції галузі в регіонах України.

5. Розробити систему заходів щодо удосконалення нормативно-правового забезпечення і стимулювання використання відходів виробництва інших галузей економіки, а також залучення у виробництво вторинних енергетичних ресурсів при виробництві будівельних матеріалів.

Потрібно визнати, що економічна криза в умовах військової агресії Російської Федерації зумовила істотне зниження обсягу зарубіжних інвестицій у будівельний сектор економіки України. За цих умов все більшої актуальності в межах державної інвестиційної політики набуває завдання надання фінансової допомоги тим проектам, які вже реалізуються, зберегти та наростити потоки капіталу в малий бізнес, який функціонує на будівельному ринку та ринку будівельних матеріалів, підтримати інвестиційні програми та проекти, зорієнтовані на підвищення продуктивності праці, ефективне використання ресурсів, збереження довкілля та суттєве зниження собівартості готової будівельної продукції [41].

В післявоєнний період вирішальна роль у залученні інвестицій до сфери будівництва відіграє забезпечення політичної, законодавчої та економічної стабільностей. Однак, важливим є цілеспрямоване інформування громадськості

про результати здійснених заходів щодо поліпшення інвестиційного клімату в країні. Це має дати позитивний сигнал для потенційних інвесторів, а реалізація запропонованих нами рекомендацій дозволить змінити перебіг інвестиційних процесів у сфері будівництва на краще та сприятиме її соціально-економічному та технологічному розвитку.

Реалізації національних інтересів щодо стимулювання надходження прямих іноземних інвестицій у будівельний комплекс України повинна ґрунтуватися на :

– удосконаленні інвестиційного законодавства, що має передбачати розроблення та імплементацію нової «Стратегії залучення іноземних інвестицій в економіку України на період до 2030 р.», якою визначати:

1. механізми мінімізації інвестиційних ризиків у галузі будівництво;
2. питання законодавчого урегулювання страхування інвестиційних ризиків у будівництві за певним критерієм та ступінь участі держави у такому страхуванні;
3. напрями державної політики з мінімізації відтоку прямих іноземних інвестицій;
4. запровадження мораторію на зміни законодавства, що стосується гарантій прав іноземних інвесторів, який би унеможлиблював погіршення умов діяльності для них;

– запровадженні інтегрованої системи стимулюючих фінансових та фіскальних інструментів, зокрема: скасування ввізного мита на енерго- та ресурсозберігаюче обладнання, яке не виробляється в Україні; запровадження практики відтермінування сплати податку на додану вартість для інвесторів, які здійснюють інвестиції в нові технології;

– розробленні та імплементації державної політики стимулювання створення спільних дослідницьких та інжинірингових центрів із науково-дослідницькими підрозділами іноземних компаній в Україні;

– забезпеченні подальшого розвитку будівельних кластерів через встановлення спеціального режиму оподаткування податком на прибуток

учасників будівельних кластерів, скасування ввізного мита на виробниче обладнання для здійснення діяльності в кластерних структурах;

– скасуванні низки ліцензованих видів економічної діяльності, дозволів та погоджень для іноземних інвесторів, забезпечивши прозорість та неупередженість ліцензійно-дозвільної діяльності та автоматичне продовження термінів ліцензій;

– створенні Мінекономрозвитку, Національною інвестиційною радою, Офісом із залучення та підтримки інвестицій, іншими зацікавленими органами влади та представниками бізнесу бази загальнодержавних інфраструктурних проектів для пріоритетного фінансування за участі іноземних інвесторів;

– розширенні системи комунікації з міжнародними партнерами та організаціями щодо інформування про інвестиційні проекти в Україні.

## ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження можна зробити наступні висновки:

1. Встановлено, що інвестиційний процес у будівництві необхідно вивчати як сукупність послідовно реалізованих процесів будівельними компаніями щодо формування грошових ресурсів із різних джерел, їх інвестування у проекти будівництва житлових будинків, комплексного освоєння територій з метою отримання інвестиційного доходу від їх реалізації і подальшого реінвестування отриманого доходу в нові інвестиційні проекти житлового будівництва.

Підтримати та мотивувати інвестиційну діяльність, щоб вона враховувала суспільні інтереси в державних масштабах, має можливість лише держава, будучи представником інтересів всього суспільства. З цих причин в державах і передбачене державне управління інвестиційною діяльністю та інвестиційними процесами.

Державне регулювання інвестиційними процесами представляє собою підзаконну, юридично-владну виконавчу та розпорядчу діяльність органів виконавчої влади у здійсненні управлінських функцій, які необхідні в управлінні економічним розвитком держави.

Інвестиційна діяльність у будівельній сфері формується у відповідності до демографічних факторів, розвитку комунікацій і транспортних мереж, рівня економічного розвитку держави, ефективності інвестицій та соціальної інфраструктури. Залучення інвестицій в економіку держави є фактором стабільності й успішності її соціально-економічного розвитку. В умовах сьогодення, рівень інвестиційної діяльності у будівельній галузі України перебуває у взаємозалежності зі станом економіки держави, фінансово-кредитної системи, прибуткової діяльності підприємств.

Інвестиційно-будівельна діяльність здійснюється на ринках капітальних вкладень і підрядних робіт, складовими яких є сектори (сегменти) проектних

робіт і інжинірингових послуг, будівельних матеріалів, конструкцій, виробів, технологічного устаткування. На кожному сегменті ринків капітальних вкладень і підрядних робіт постійно діють закони попиту і пропозиції, конкуренції, а також міри державного регулювання діяльності основних об'єктів інвестиційно-будівельної сфери (інвесторів, замовників, підрядних будівельно-монтажних підприємств).

2. З'ясовано, що систему засобів та інструментів інвестиційної діяльності в будівництво, можна поділити на дві групи. До першої групи належать засоби державного управління: адміністративні, економічні, інформаційні тощо. Друга група охоплює інструменти державного управління: законодавчо-правові, нормативно-адміністративні, організаційно-економічні. У працях державних дослідників-науковців визначаються, класично, прямі та непрямі методи державного регулювання (державна фінансова політика, монетарна, фіскальна тощо).

У праці зазначається, що основним інструментом прямого державного регулювання є нормативно-правові акти, макроекономічні плани, цільові програми розвитку, державні замовлення, державні бюджети тощо. До методів непрямого регулювання відносять інструменти фіскальної, бюджетної, грошово-кредитної, інвестиційної, амортизаційної, інноваційної, економічної політики тощо.

3. Досліджено нормативно-правове регулювання сфери інвестування будівництва. На даний час, законодавчо-правова база для державного регулювання інвестиційною діяльністю у будівництві складає більше ніж сто різноманітних нормативно-правових документів (декретів, законів, інструкцій, постанов, указів, тощо). Не дивлячись на велику кількість нормативно-правових актів, недосконалість законодавства сьогодні виступає одним з основних чинників, які затримують розвиток інвестиційно-будівельної діяльності.



4. Досліджено діяльність департаменту капітального будівництва Дніпропетровської обласної військової адміністрації щодо регулювання інвестиційними процесами у Дніпропетровському регіоні.

5. Проведено аналіз сучасного стану інвестування у будівельну галузь в Дніпропетровському регіоні за результатами якого встановлено, що Дніпропетровщина охоплює значну частку інвестиційної діяльності всієї країни та демонструє тенденцію до щорічного зростання у цій сфері. Область традиційно займає перші місця серед регіонів за багатьма показниками, а саме: обсяг прямих іноземних та капітальних інвестицій, експорт товарів та обсяг реалізованої продукції.

Галузь «будівництво» є однією з пріоритетних галузей в Дніпропетровській області. Головні підприємства розміщені в таких містах, як Дніпро, Нікополь та Кривий Ріг. На ці міста припадає майже 85 % виконаних будівельних робіт. Будівельний комплекс області налічує 500 великих і середніх підприємств та більше 4 тис. малих.

Протягом останніх років ринок будівництва мав стабільну тенденцію зростання. Драйверами зростання будівельної галузі були: проєкт «Велике Будівництво»; запуск державної програми з іпотечного кредитування під 7 %; запуск реформованої ДІАМ (Державна інспекція архітектури та містобудування України). Однак, нові реалії військового часу внесли свої корективи у розвиток Дніпропетровського регіону. Одночасно на цьому фоні продовжується велике будівництво. Але будують не тисячі нових будинків для переселенців, а тисячі кілометрів доріг. Лідером з освоєння бюджетних коштів на дороги є Дніпропетровська область. За даними E-data, було витрачено від 2,3 мільярда гривень.

6. За результатами аналізу розвитку сфери будівництва були окреслені основні проблеми розвитку даної галузі у тому числі і в аспекті інвестування, серед яких: негативний вплив коронакризи та військової агресії Російської Федерації на економіку України; не урегульованість державного законодавства у сфері інвестицій у будівельний сектор; низька інвестиційна активність

бізнесу; скорочення видатків зведеного бюджету на державні інвестиції у сферу будівництва; низький рівень банківського кредитування та іноземних інвестицій у будівельну сферу тощо.

Також, на сьогодні необхідно відзначити низький рівень контролю з боку державних органів влади за сферою будівництва, а також низьку ефективність державного регулювання будівельної діяльності, що спричиняє низку проблем, серед яких незаконне будівництво без відповідних дозволів та прав на землю, порушення технічних норм будівництва, недотримання екологічних норм безпеки, незахищеність інвесторів та потенційних власників будівель, високий рівень бюрократизації та складність отримання дозвільної документації на проведення будівельних робіт, низький рівень застосування фінансово-кредитного механізму та механізму страхування тощо.

7. З метою пошуку напрямів розвитку інвестиційної діяльності у сфері будівництва було проведено дослідження закордонного досвіду. Аналіз світового досвіду показав, що система державного регулювання інвестиційної діяльності у будівельній сфері житла у більшості країн є важливим напрямком у публічній політиці, однією з найбільш гострих та постійних тем політичних та наукових дискусій. Державна політика у житловому будівництві полягає у створенні умов для стійкого та ефективного економічного обігу житлового фонду, що у його рамках задовольняються житлові потреби громадян, забезпечується дотримання та удосконалення стандартів якості будівництва та утримання житла, відтворюються позитивні імпульси для розвитку інших сегментів економіки. Таким чином, державне управління інвестиційної діяльності у житлове будівництво розглядається як діяльність органів влади, стратегічною метою якої є розвиток житлової сфери, визначення шляхів, цілей діяльності держави як регулятора житлових процесів, а також інструментів для досягнення стратегічних завдань.

8. Враховуючи досліджений закордонний досвід для удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва запропоновано впровадження тільки тих методів, що не потребують від держав

прямого фінансування, враховуючи сучасний стан економіки країни, тобто за критерієм достатності фінансових ресурсів. Запропоновано застосовувати прямі та непрямі методи державного регулювання інвестиційних процесів. До прямих методів необхідно віднести: удосконалення загального та спеціального інвестиційного законодавства; чітке визначення інвестиційних пріоритетів з метою уникнення розпорошення інвестиційних ресурсів; залучення коштів страхових компаній та недержавних пенсійних фондів на засадах державно-приватного партнерства. До непрямих методів державного регулювання слід віднести: регулювання загального обсягу капіталовкладень через політику позичкового відсотка, грошову, податкову та амортизаційну політику; зниження бюрократичного тиску на бізнес, спрощення процедури реєстрації, а також створення ефективної системи державного захисту інвесторів; створення спеціалізованих фінансових інститутів для фінансування будівництва житла.

9. Пріоритетними напрямками удосконалення державного регулювання залучення інвестицій у будівельний комплекс України визначені такі: розроблення та прийняття Будівельного кодексу України; гармонізація вітчизняного законодавства відповідно до Угоди про асоціацію з Європейським Союзом; запровадження ефективних фінансово-кредитних механізмів для залучення виконання програм розвитку будівництва як вітчизняними, так і іноземними компаніями, та його стимулювання; розроблення та ухвалення Державної програми щодо формування ринку альтернативного палива (утилізації промислових або побутових відходів) із запровадженням пільгових тарифів на транспортування відходів, а також механізмів пільгового кредитування на модернізацію пілотних проектів сприятиме розвитку цементної промисловості України; підготовка законодавчих ініціатив щодо врегулювання та підвищення ефективності механізмів імпортозаміщення (надання преференцій підприємствам-виробникам, створення спільних підприємств, проведення стандартизації процедур імпортозаміщення); стимулювання надходження прямих іноземних інвестицій у будівельний комплекс України відповідно до поданих у роботі пропозицій.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Антонова Л. В. Стратегічні пріоритети розвитку державного регулювання будівельної галузі економіки України / Л. В. Антонова // Наукові праці. Державне управління. – 2021. – Вип.223.–Т. 235.– С. 143 – 149.
2. Базилевич В. Д. Макроекономіка: [опорний конспект лекцій] / В. Д. Базилевич, Л. О. Баластрик. – К. : Четверта хвиля, 2017. – 224 с.
3. Беркута А. Економічні аспекти розвитку будівельного комплексу України / А. В. Беркута // Економіка будівництва. – 2016. – № 1. – С. 5 – 8.
4. Божанова В. Ю. Дослідження та визначення рівнів інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла підприємствами / В. Ю. Божанова, В. В. Гриненко. // Комунальне господарство міст. Науково-технічний збірник. – 2021. – №111. – С. 3 – 11. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua/35247/1/3-11%20Божанова%20ВЮ.pdf>.
5. Бубенко О. П. Інноваційні складові підвищення ефективності будівельних підприємств / О. П. Бубенко // Бізнес-Інформ. – 2022. – № 12. – С. 156 – 161.
6. Вінник О. М. Інвестиційне право: навч. посіб. / О. М. Вінник. – К. : Правова єдність, 2019. – 616 с.
7. Вовчак О. Д. Інвестування: навч. посіб. Львів : Новий світ – 2000, 2016. – 544 с.
8. Волинка К. Г. Теорія держави і права : [навч. посіб.] / К. Г. Волинка. – К. : МАУП, 2013. – 240 с.
9. Воробйов А. В. Державне управління інвестиційною діяльністю в будівництві: автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр. : спец. 25.00.02 / А. В. Воробйов ; Гуманітарний ун-т «Запорізький ін-т держ. та муніцип. Упр-ня». – Запоріжжя, 2017. – 20 с. – Режим доступу : <http://www.nbuv.gov.ua>.
10. Воротін В. Є. Макроекономічне регулювання в умовах глобальних трансформацій : [монографія] / В. Є. Воротін. – К. : УАДУ, 2019. – 392 с.

11. Герасимова С. В. Управління інвестиційною діяльністю акціонерних товариств в умовах ринкової трансформації економіки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: спец. 08.00.04 / С. В. Герасимова; Київ. нац. Ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2019. – 31 с.
12. Глухман А. О. Методи державного регулювання інвестиційної діяльності сільськогосподарських підприємств / А. О. Глухман. – Режим доступу : <http://nauka.zinet.info/17/gluhman.ph>.
13. Гнатченко Є. Ю. Економіка будівництва : конспект лекцій для студентів денної і заочної форм навчання освітнього рівня «бакалавр» за спеціальністю 192 – Будівництво та цивільна інженерія. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 62 с.
14. Головне управління статистики у Дніпропетровській області. – Режим доступу : <http://www.dnestrstat.gov.ua>.
15. Господарське право : практикум / В. С. Щербина, Г. В. Пронська, О. М. Вінник та ін.; За заг. ред. В. С. Щербини. – К. : Юрінком Інтер, 2020. – 320 с.
16. Гриньова В. М. Державне регулювання економіки : [навч. посіб.] / В. М. Гриньова, М. М. Новикова. – Х. : ІНЖЕК, 2020. – 756 с.
17. Державна служба статистики України. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
18. Державне регулювання економіки : [навч. посіб.] / [С. М. Чистов, А. Є. Никифоров, Т. Ф. Куценко та ін.]. – 2-ге вид., доопрац. і доповн. – К.: КНЕУ, 2015. – 440 с.
19. Державне регулювання економіки. – Режим доступу : <http://library.if.ua>.
20. Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла : розпорядження Кабінету Міністрів України від 05.03.2008 р. № 407 – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/407-2008-p](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/407-2008-p).

21. Дробенко Ю. Г. Механізм управління інвестиційними процесами / Ю. Г. Дробенко // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». – 2021. – № 484. – С. 255 – 258.
22. Економіка України: інвестиційно-інноваційні проблеми розвитку : [монографія] / За ред. В. Ф. Беседіна, А. С. Музичука. – К.: НДЕІ, 2019. – 552 с.
23. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; наук.-ред. колегія: Ю. В. Ковбасюк (голова) та ін. – К. : НАДУ, 2011. – Т 4: Галузеве управління / наук.-ред. колегія: Р. М. Їжа, В. Р. Бодров та ін. – 2011. – 648 с.
24. Житлове будівництво в Україні : причини поточної кризи та висновки для економічної політики: [Аналітична записка] / Роберт Кірхнер , Рікардо Джуччі, Роман Возняк. – К. : Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група, 2018. – 16 с.
25. Залунина О. М. Розвиток будівельного сектору України за останні роки / О. М. Залунина // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки. – 2021. – Вип. 5.– Ч.1.– С. 174 – 177.
26. Ісаєнко Д. В. Державна політика у сфері забезпечення стійкого функціонування будівельної галузі / Д. В. Ісаєнко // Актуальні проблеми державного управління – 2021. – № 1(37). – С.115 – 121.
27. Ісаєнко Д. Житлове будівництво за кордоном: досвід для України / Д. Ісаєнко // Публічне управління: теорія та практика: збірник наукових праць Асоціації докторів наук з державного управління. – Х.: Вид-во «ДокНаукДержУпр», 2021. – Вип. 3 (7). – С. 146 – 151.
28. Ковалевська О. П. Форми й методи державного регулювання ринку житла / О. П. Ковалевська // Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія: Управління. – 2020. – № 1. – С. 84 – 94. – Режим доступу: [http://irbis.nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbu/cgiiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FI\\_2020\\_1\\_13.pdf](http://irbis.nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FI_2020_1_13.pdf).

29. Козич О. Державне регулювання діяльності будівельної галузі України / О. Козич // Публічне управління: теорія та практика. – 2022. – №3(11). – С. 138 – 142.
30. Конституція України. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua>.
31. Косарева И. П. Оцінка можливостей впровадження державної програми «Доступне житло» в Україні. / И. П. Косарева, Н. В. Сарматичька, Н. В. Бондаренко // Бізнес-інформ. – 2020. – № 3. – С. 239 – 243.
32. Кравець І. М. Правове становище суб'єктів організаційно-господарських повноважень: монографія / І. М. Кравець – К. : Юрінком Інтер, 2019. – 240 с.
33. Кравчун О. С. Механізми державного регулювання інвестиційної діяльності в Україні / О. С. Кравчун // Теорія та практика державного управління. – 2022. – № 3. – С. 32 – 38. – Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FI=PDF/Tpdu\\_2022\\_3\\_46.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FI=PDF/Tpdu_2022_3_46.pdf).
34. Кузьмін О. Є. Регулювання інвестиційної діяльності в Україні / О. Є. Кузьмін, С. В. Князь // Фінанси України. – 2020. – № 3. – С. 97 – 107.
35. Левчинський Д. Л. Особливості державного регулювання інвестиційно-будівельної діяльності / Д. Л. Левчинський // Економічний Часопис – XXI. – Режим доступу: <http://soskin.info/ea/2020/7-8/201053zmist.html>.
36. Левчинський Д. Л. Проблеми управління інвестиційними процесами відтворення житлового фонду / Д. Л. Левчинський. // Вісн. ХНУ. – 2021. – №3. – Т. 2. – С. 217 – 220. – Режим доступу : [http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2020\\_3\\_2/217-220.pdf](http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2020_3_2/217-220.pdf).
37. Мороз О. В. Опис моделі галузевого впливу на стан ринку / О. В. Мороз, С. С. Воловодюк // Бізнес-Інформ. – 2020. – № 11. – С. 134 –141.
38. Малько А. С. Державне регулювання інвестиційної діяльності / А. С. Малько // Формування ринкових відносин в Україні. – 2020. – № 9. – С. 46 – 53.

39. Музиченко Т. О. Інвестиції та інвестиційна діяльність : понятійний апарат / Т. О. Музиченко // Сталий розвиток економіки. – 2021. – № 3. – С. 161 – 167. Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?&Image\\_file\\_name=PDF/sre\\_2021\\_3\\_28.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?&Image_file_name=PDF/sre_2021_3_28.pdf).

40. Нахкур Т. Ф. Державне регулювання інвестиційних процесів у будівельній сфері в зарубіжних країнах та їх адаптація для української економіки / Т. Ф. Нахкур // Інвестиції: практика та досвід. – 2021. – № 10. – С. 126 – 129.

41. Перспективи розвитку інвестиційного процесу на ринку житла: монографія / Н. І. Верхоглядова, М. Ф. Гончаренко, Д. Л. Левчинський, О. Ю. Щеглова, Ю. В. Лисенко, І. В. Радамовська. – Дніпро : Свідлер, 2020. – 566 с.

42. Петруненко С. В. Державне регулювання житлового будівництва України в контексті побудови доступного житла / С. В. Петруненко // Економіка та держава. – 2021. – № 7. – С. 138 – 140.

43. Покатаєв П. С. Будівельна галузь як об'єкт державного регулювання / П. С. Покатаєв // Держава та регіони. Серія: Державне управління. – 2021. – № 4. – С. 84 – 87.

44. Полякова Ю. В. Світовий досвід регулювання інноваційних процесів / Ю. В. Полякова. – Режим доступу: <http://nauka.kushir.mk.ua/?p=65354>.

45. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла : закон України від 29.06.2010 р. № 2367-VI. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/laws/show/2367-17](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2367-17).

46. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву : закон України від 16.09.2008 р. № 509-VI. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-17](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-17).

47. Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів : указ Президента України від 08.04.2009 р. № 231/2009 – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/231/2009](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/231/2009).



48. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/ed20121016](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/ed20121016).

49. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр.: постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KP091249.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP091249.html).

50. Про затвердження плану заходів щодо виконання Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва України на період до 2015 року : розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2010 року № 1982-р. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010-p](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010-p).

51. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом : указ Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007).

52. Про інвестиційну діяльність : закон України від 18.09.91 р. № 1561-XII (із змінами і доповненнями). – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/go/1560-12](http://zakon.rada.gov.ua/go/1560-12).

53. 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: наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі від 22.08.2013 р. № 1010. – Режим доступу: <http://zakon.golovbukh.ua/regulations/1521/8196/8197/480685>.

54. Про схвалення Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва України на період до 2015 року : розпорядження Кабінету Міністрів України від 14 липня 2010 року № 1436-р. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/laws/show/1436-2010-p](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1436-2010-p).

55. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/go/978-15](http://zakon.rada.gov.ua/go/978-15).

56. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : закон України від 19.06.2003 № 978-IV – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978>.

57. Рудницька Р. М. Механізми державного управління : сутність і зміст / Р. М. Рудницька, О. Г. Сидорчук, О. М. Стельмах ; за наук. ред. М. Д. Лесечка, А. О. Чемериса. – Львів : ЛРІДУ НАДУ, 2010. – 28 с.

58. Свірідова С. С. Напрямки активізації інвестицій у будівельну галузь України / С. С. Свірідова, Я. В. Богуцька // Вісник ОНУ ім. І. І. Мечникова. – 2021. – Т. 19. – Вип. 2/2. – С. 36 – 39.

59. Стець О. М. Особливості державного регулювання в будівельній галузі / О. М. Стець // Актуальні проблеми держави і права. – 2021. – Вип. 73 – С. 298 – 303.

60. Ступнікер Г. Л. Державне регулювання чинників ціноутворення на житловому ринку регіонів України в контексті зниження вартості будівництва / Г. Л. Ступнікер // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2021. – № 3 (192). – С. 58 – 63.

61. Тимофєєва О. А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні / О. А. Тимофєєва // Теорія та практика державного управління. – 2021. – Вип. 3 (34). – С. 1 – 6.

62. Тяжкороб І. В. Просторові форми організації економіки регіону: стратегія розвитку та інвестиційне забезпечення : [монографія] / І. В. Тяжкороб. – Київ: «Видавництво Людмила», 2018. – 404 с.

63. Фаріон Д. О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні. – Режим доступу : [www.economy.nauka.com.ua/?op=1 &z=396](http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1 &z=396).

64. Федорчак О. В. Систематизація законодавчого забезпечення інвестиційної діяльності в Україні. – Режим доступу : <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/tpdu/2020-4/doc/2/07.pdf>.

65. Чернадчук В. Д. Основи інвестиційного права України : навчальний посібник / В. Д. Чернадчук, В. В. Сухонос, Т. О. Чернадчук; За заг ред. В. Д. Чернадчука. – Суми: ВТД «Університетська книга». – К. : Видавничий дім «Княгиня Ольга», 2019. – 384 с.

66. Шутенко Л. М. Будівельна галузь як об'єкт державного регулювання / Л. М. Шутенко // Синергетичні аспекти формування економічних параметрів будівельних структур в умовах ринку : матер. Міжнар. наук.-практ. Інтернет-конф., Харків. нац. акад. міськ. Госп-ва. – Харків : ХНАМГ, 2021. – С. 5 – 6.

67. Щербина В. С. Державний нагляд (контроль) у сфері господарювання / В. С. Щербина // Юридична Україна. – 2020. – № 11. – С. 84 – 87.

68. Юр'єва Л. Ю. Правове регулювання соціального житла в системі соціального захисту / Л. Ю. Юр'єва // Актуальні проблеми права: теорія і практика. – 2020. – № 27. – С. 610 – 618. – Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgibin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe? =PDF/app\\_2020\\_27\\_82.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgibin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe? =PDF/app_2020_27_82.pdf).

69. Regulation types and options / UNIDO. – Mode of access: <http://www.unido.org/fileadmin/media/documents/pdf/Module5.pdf>.

70. Wells L. T., Wint A. G. Marketing a Country: Promotion as a Tool for Attracting Foreign Investment / L.T. Wells, A.G. Wint; Foreign Investment Advisory Service (FIAS) Occasional Paper.

## ДОДАТКИ

## Додаток А

**Нормативно-правове забезпечення державного управління  
будівництвом**

Назва документа	Ким та коли прийнято	Опис організаційного складника реалізації державної регуляторної політики
1	2	3
Закон України «Про генеральну схему планування території України»	18.06.2012 р. ВРУ	Визначає «пріоритети та концептуальні рішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі», тобто визначає умови забудови території шляхом планування основних показників на макрорівні.
Закон України «Про архітектурну діяльність»	20.05.1999 р. ВРУ	Визначає «правові та організаційні засади архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів», тобто регламентує безпосередньо норми, правила та стандарти виконання будівельних робіт та ведення архітектурної діяльності.
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»	17.12.2011 р. ВРУ	Встановлює «правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів», тобто визначає повноваження публічного та приватного сектору в галузі містобудування для забудови територій.
Закон України «Про планування і забудову територій»	20.05.2000 р. ВРУ	Встановлює «правові та організаційні основи планування, забудови та іншого використання територій і спрямований на забезпечення сталого розвитку населених пунктів з урахуванням громадських і приватних інтересів», тобто визначає організаційний механізм використання території різного призначення з метою ведення будівельної діяльності з максимально можливою віддачею для забезпечення сталого розвитку.
Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»	14.10.1994 р. ВРУ	Встановлює «відповідальність юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (суб'єктів містобудування) за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», тобто визначає механізми впливу в рамках реалізації державної регуляторної політики в галузі будівництва.
Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»	22.12.2006 р. ВРУ	Визначає «правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів», тобто визначає механізми вирішення актуальної проблеми оновлення застарілого фонду нерухомості шляхом реалізації державних програм будівництва.

1	2	3
Указ Президента України «Про план першочергових заходів у сфері інвестиційної діяльності»	10.04.2006 р. Президент України	Забезпечення «сприятливих умов для активізації та розвитку інвестиційної діяльності, усунення перешкод у її здійсненні», створення сприятливих умов для інвестиційного розвитку, тобто забезпечення умов для створення сприятливого інвестиційного клімату, в тому числі за рахунок розвитку будівництва як галузі-мультиплікатора інвестиційної активності економічної системи.
Указ Президента України «Про заходи щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла та стабілізації ситуації на первинному ринку житла»	03.03.2006 р. Президент України	Забезпечує «вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла, гарантування захисту прав громадян у процесі інвестування будівництва житла, стабілізації ситуації на первинному ринку житла», тобто забезпечення ефективної регуляторної політики державного управління в галузі будівництва щодо зведення нового житла та умов його реалізації.
Постанова КМУ «Положення про державний архітектурно-будівельний контроль»	25.03.1993 р. КМУ	Забезпечення «організаційно-технічних і правових заходів, спрямованих на забезпечення дотримання законодавства, державних стандартів, норм і правил, архітектурних вимог і технічних умов, а також положень затвердженої містобудівної документації та проектів конкретних об'єктів, місцевих правил забудови населених пунктів усіма суб'єктами містобудівної діяльності незалежно від форм власності під час забудови територій і населених пунктів, розміщення, будівництва, реконструкції, капітального ремонту об'єктів житлово-цивільного, виробничого та іншого призначення, реставрації архітектурних пам'яток, створення інженерної та транспортної інфраструктури, виробництва будівельних матеріалів, виробів і конструкцій», тобто безпосередньо реалізація регулювального механізму державного управління будівництвом.
Постанова КМУ «Положення про Міністерство регіонального розвитку та будівництва України»	18.01.2012 р. КМУ	Визначення повноважень у сфері реалізації державної регуляторної політики управління будівництвом профільним Міністерством
Постанова КМУ «Про затвердження Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України»	15.03.2018 р. КМУ	Реалізація «державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду», тобто визначається організаційний механізм реалізації регуляторної державної політики в галузі будівництва центральним органом виконавчої влади.

1	2	3
Постанова КМУ «Про містобудівний кадастр»	25.05.2011 р. КМУ	Визначає «структуру містобудівного кадастру, порядок його створення, ведення та надання інформації з містобудівного кадастру», тобто визначає технічну складову частину планування управління земельними ресурсами та створює умови для забезпечення автоматизованої системи державного управління земельними ресурсами для реалізації ефективного механізму забудови територій.
Постанова КМУ «Про затвердження Порядку проведення архітектурних та містобудівних конкурсів»	25.11.1999 р. КМУ	Встановлюються «єдині вимоги до організації і проведення архітектурних та містобудівних конкурсів для виявлення кращих архітектурно-планувальних, інженерно-технічних та економічних проектних пропозицій, ідей, концепцій щодо об'єктів архітектури та містобудування і визначення виконавців проектно-кошторисної та містобудівної документації», тобто забезпечення державної політики щодо підвищення ефективності будівельної галузі, забезпечення високої якості створення будівельної продукції.
Постанова КМУ «Про затвердження Порядку державного фінансування капітального будівництва»	27.12.2001 р. КМУ	Визначає «механізм фінансування капітального будівництва за рахунок коштів державного бюджету з метою забезпечення цільового та ефективного використання державних коштів», тобто визначає механізми державного регулювання фінансової діяльності в галузі будівництва.
Постанова КМУ «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів»	22.09.2004 р. КМУ	Визначає «механізм прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», тобто безпосередньо регламентує норми та правила будівництва та стандарти готової будівельної продукції як елемент регуляторної політики держави.
Постанова КМУ «Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві»	19.01.2012 р. КМУ	Визначає «порядок укладення та виконання договорів підряду на проведення робіт із нового будівництва, реконструкції будівель і споруд та технічного переоснащення діючих підприємств, а також комплексів і видів робіт, пов'язаних із капітальним будівництвом об'єктів», тобто регламентуються договірні відносини у галузі будівництва в системі «замовник-інвестор-підрядник-субпідрядник-виконавець-держава».
«Типове положення про архітектурно-містобудівні ради», затверджене Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України	07.07.2011 р. Міністерств о регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України	Визначає «порядок роботи архітектурно-містобудівних рад при уповноважених органах містобудування та архітектури, що утворюються за рішенням місцевої державної адміністрації або виконавчого комітету міської ради, і постійно діє при уповноваженому органі містобудування та архітектури», тобто безпосередньо реалізується організаційний механізм забезпечення регуляторної політики держави в галузі будівництва шляхом створення колегіальних органів із наділенням їх повноваженнями щодо виконання державної політики.
Державні будівельні норми	14.01.2016 р.	забезпечення технічного регулювання процесів будівництва.