

УДК 332.87:[323.2:316.325](477)

DOI: 10.34132/pard2019.06.06

ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА НОВОГО ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ЗА УЧАСТІ ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА

Івашова Л.М., д.н.держ.упр., проф., професор кафедри публічного управління та митного адміністрування, Університет митної справи та фінансів, м. Дніпро, Україна

Івашов М.Ф., к.е.н., с.н.с., професор кафедри публічного управління та права, КЗВО «Дніпровська академія неперервної освіти» ДОР, м. Дніпро, Україна

Усаченко О.О., к.н.держ.упр., докторант Інституту законодавства Верховної ради України, м. Київ, Україна

У статті проаналізовано сучасний стан нормативно-правового забезпечення розвитку галузі будівництва житлового фонду України. Авторами означено основні недоліки чинного законодавства та їх негативні наслідки на формування інвестиційного клімату у сфері будівництва житла. Автори статті акцентують увагу на необхідності забезпечення населення України доступним житлом. Для вирішення цієї проблеми авторами запропоновано два альтернативних шляхи: на державному рівні – удосконалення чинного законодавства задля створення сприятливих умов для будівництва соціального і доступного житла і на муніципальному рівні – розробка та реалізація програм реконструкції застарілого житлового фонду міста. За першим напрямом авторами запропоновано удосконалити окремі чинні правові норми та узагальнити зміни у новому Житловому кодексі України, у тому числі стосовно державних стандартів та норм будівництва житла відповідно до стандартів ЄС. За другим напрямом у статті запропоновано

авторську програму реконструкції застарілого житлового фонду на прикладі міста Дніпро та детальний, по-кроковий механізм її реалізації. Крім того, розкрито механізм виконання Програми який є досить складним та чітко визначені його організаційні, фінансові та контрольні складові. Авторами обґрунтована необхідність співпраці органів місцевого самоврядування, бізнес структур та громадянського суспільства для вирішення проблеми реконструкції застарілого житлового фонду міста та схематично означено напрями такої співпраці.

Запропоновано з метою реалізації даної Програми об'єднати й спрямувати зусилля державних, муніципальних, громадських і комерційних структур на комплексне вивчення та вирішення проблем пов'язаних з покращенням якості існуючого і створення нового житлового фонду та оновленням інженерних мереж. Також, пропонується передбачити в муніципальному та державному бюджеті кошти для часткового фінансування робіт з реконструкції застарілого житлового фонду та інженерних мереж, а також створення привабливих умов для залучення приватних інвесторів для реалізації даної Програми.

Авторами обґрунтовано, що реалізація Програми реконструкції застарілого житлового фонду на основі угод про публічно-приватне партнерство дасть змогу реально вирішити проблему забезпечення населення кожної окремої територіальної громади високоякісним житлом. Поєднання фінансових ресурсів органів місцевого самоврядування та приватного бізнесу за участі й під контролем громадських організацій зробить громадянське суспільство не лише споживачем, але й учасником процесу ефективного розвитку житлового фонду міста.

Ключові слова: державне регулювання у сфері будівництва, будівництво житла, доступне житло, застарілий житловий фонд, реконструкція, інвестиції, громадський контроль

Постановка проблеми у загальному вигляді. Забезпечення населення житлом належить до первинних потреб людей та є важливим показником соціальної стабільності суспільства, рівня життя

населення країни. Наявність гострих проблем у сфері житлового і комунального господарства територіальних громад міст України вимагає пошуку ефективних шляхів з їх вирішення, одним з яких є оновлення застарілого житлового фонду шляхом будівництва нового житла та реконструкції застарілих будівель. При цьому, зважаючи на відсутність коштів у міських бюджетах не лише на будівництво, але й на реконструкцію, необхідно віднайти такий фінансовий механізм який би дозволив реалізувати муніципальні програми соціально-економічного розвитку використовуючи ресурсний потенціал територій. Вирішення даної проблеми стане можливим лише за умови широкого залучення до виконання таких програм не лише інвесторів, але й представників громадянського суспільства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові дослідження, що проводяться у даному напрямі спрямовані на пошук ефективних шляхів для вирішення тієї чи іншої проблеми. Так питаннями державного регулювання у сфері житлового й комунального господарства представлені у працях О. Дація [3], І. Драгана [5], Д. Ісаєнка [7, 8], Д. Левчинського [12], О. Непом'яшого [13, 14], К. Пивоварова [15], Т. Строкани [39], О. Тимофесвої [41]. Механізми функціонування галузі будівництва житлової нерухомості досліджували такі вчені, як А. Белянський [1], А. Беркута [2], Р. Кірхнер, Р. Джуччі, Р. Возняк [9]. Теоретичні та прикладні аспекти державного регулювання фінансування галузі будівництва житлової нерухомості досліджені в наукових працях таких учених і практиків, як: В. Кравченка, К. Паливоди [11], М. Садов'яка [37] та ін. При цьому зауважимо, що майже всі вчені поряд з висвітленням проблем у галузі будівництва, визнають необхідність комплексного підходу до вирішення проблем формування, збереження та відновлення житлового фонду.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). В умовах спрямованості України до Європейського союзу та орієнтації та європейські стандарти життя та зважаючи на гостроту проблеми забезпечення населення доступним житлом, основною метою даної роботи є комплексний аналіз проблем у сфері будівництва й реконструкції житлового фонду в Україні та на його основі розробка конкретних пропозицій щодо їх вирішення.

Виклад основного матеріалу. Інтеграція України у світове співтовариство, розвиток рівноправних взаємовигідних відносин з іншими державами, створення конкурентоспроможної, соціально орієнтованої ринкової економіки, забезпечення постійного зростання рівня життя і добробуту населення є визначеними пріоритетами національних інтересів у забезпеченні соціальної політики України. Забезпечення цих пріоритетів пов'язане з реалізацією реальних та потенційних можливостей у сфері забезпечення населення країни доброякісним доступним житлом та розбудови житлово-комунальної інфраструктури за цивілізованими нормами та стандартами.

В останні роки в містах України спостерігається тенденція до зростання житлового будівництва. Проте стратегія крупних будівельних компаній направлена на створення елітного житлового фонду, що формує дорогий первинний ринок житла, який задовольняє потреби вузького кола населення. Оскільки існує тенденція збільшення населення великих промислових міст та адміністративних центрів обласного масштабу особами з низьким або середнім рівнем доходу, то можна констатувати, що темпи будівництва доступного житла не задовольняють потреби населення. До того ж, на сьогодні в містах і містечках України гостро стоїть проблема збереження споживчої якості наявного житлового фонду. Адже в Україні є наявність великої кількості житлового фонду і комунальних мереж, що знаходиться на критичній межі експлуатації при відсутності необхідних коштів у місцевих бюджетах для їх ремонту та підтримки у задовільному експлуатаційному стані, вимагають нових, альтернативних до будівництва, підходів з вирішення наявних проблем у житлово-будівельній галузі.

Загалом, проблеми у будівельно-житловій сфері можна згрупувати за такими напрямками:

- соціально-економічні, які пов'язані з низьким рівнем добробуту та соціальної захищеності населення, недостатніми темпами розвитку будівельної галузі для задоволення потреб населення міст доступним житлом;
- організаційно-управлінські, які породжені недосконалим законодавством у сфері державного регулювання у сфері житлового

будівництва та реконструкції застарілого житлового фонду країни, відсутністю єдиної Стратегії його розвитку;

- технічно-інноваційні, що викликані відсутністю або ж недосконалістю науково обґрунтованих альтернативних будівництва та капітальному ремонту інноваційних проєктів щодо реконструкції житлових комплексів;

- фінансово-інвестиційні, які пов'язані з відсутністю достатнього бюджетного фінансування капітальних вкладень у сферу будівництва доступного житла та реконструкції застарілого житлового фонду з однієї сторони, та вагомих фінансових стимулів для залучення інвестиційного капіталу - з іншої.

Вирішення цих проблем можливе лише за умови наявності виваженої державної будівельно-житлової політики та дієвих механізмів та інструментів її реалізації. Важливу роль у державному регулюванні будівельної та житлово-комунальної галузей відіграють законодавчі і нормативно-правові акти, які мають врегулювати всі процеси у галузі будівництва та експлуатації й відновлення житлового фонду. Дослідженню проблем нормативно-правового регулювання будівельно-житлової сфери присвячено низку наукових праць. У цьому контексті К Пивоваров вважає, що для прискорення розробки нових проєктів з будівництва доступного житла необхідно створити на державному рівні механізм обмеження строку, який надається забудовникові для реалізації проєкту, в зв'язку із заходами державної підтримки [15].

Одночасно А. Беркута [2, с. 6] та фахівці з Німецької консультативної групи [9, с. 9] наголошують, що зазначений механізм повинен накладати певні обмеження на дії державних установ і уповноважених приватних компаній, які задіяні у процесі з підготовки вихідної дозвільної й правостановлюючої документації з проєктування будівництва, погоджень, що також обмежують їх в термінах щодо надання висновків і підготовці необхідних матеріалів, а також документів, необхідних для оформлення прав власності громадян на житло. Також, вимагає удосконалення процес надання земельних ділянок під будівництво, адже як справедливо зазначає А. Белянський «обмежена кількість кращих земельних ділянок (забезпече-

них інфраструктурою) приводить до їхнього дефіциту й необхідності освоювати ділянки з більшими обтяженнями. Це суттєво затягує підготовчий процес і, як наслідок, будівництво» [1, с. 29].

Загалом, проблеми, що вимагають державного регулювання й стимулювання в сфері будівельної діяльності, носять багатопрофільний характер. У зв'язку із цим на погляд К. Пивоварова [15] було б доцільним «...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.

На жаль на разі на українському ринку житла й загалом у будівельній галузі склалася монопольна ситуація, що негативно впливає на кінцеву ціну житла, яка визначається ринковою кон'юнктурою без обліку реальних витрат, реального державного контролю за якістю нового житла та без урахування фінансових можливостей населення. Як наслідок наразі існує надлишок нового житла елітного та середнього класу, яке не доступне для більшості громадян країни з одночасним дефіцитом соціального та доступного житла якого потребують молоді сім'ї, сім'ї переміщених осіб, що втратили житло у наслідок анексії та бойових дій на сході держави тощо. Отже, для того щоб житло стало доступним, у будівельному секторі повинна з'явитися реальна конкуренція. Інакше цілі, що визначені в державній програмі «Доступне житло» [26] не будуть досягнуті.

Вважаємо, що для розв'язання проблеми забезпечення населення доступним житлом, доцільно як на державному, так і на регіональному рівнях розробити відповідні програми, які можна буде реалізувати паралельно за декількома сценаріями, залежно від конкретних умов того чи іншого регіону. Так, один зі сценаріїв має бути розрахований на сім'ї, які потребують житла, що має надаватися державою (наприклад для сімей військових) у цьому випадку, фіксуються ціни на рівні проекту й не змінюються в залежності від ринкової кон'юнктури. Інший сценарій має враховувати потреби та можливості молодих сімей і їх кредитування на пільгових умовах

для придбання житла. Ще один сценарій має передбачити можливість населення на поліпшення житлових умов у наслідок реконструкції застарілого житла, що дозволить не лише покращити комунальну інфраструктуру, але й збільшити обсяги житлового фонду за рахунок надбудов на основі вже існуючої будівлі.

Таким чином, у сучасних соціально-економічних умовах можливо не лише підсилити регулюючу й конструктивну роль держави щодо забезпечення реальної конкуренції й глибокого прориву в житловій сфері, але й реально вирішити проблеми у цій сфері щодо забезпечення доступним житлом населення країни. Спроби законодавчого врегулювання діяльності у сфері будівництва житла, збереження та відновлення житлового фонду постійно здійснюються державою практично з початку отримання Україною незалежності. Однак, на жаль, і на сьогодні залишилося ще багато проблем, які чекають свого вирішення як на загальнодержавному, так і на регіональному рівнях.

Так, державне регулювання будівництва та експлуатації житла ґрунтується на дії Законів України, Указів Президента, Постанов та Розпоряджень Кабінету міністрів України, відомчих наказів тощо. Зокрема, наразі діють такі нормативно-законодавчі акти: Закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [17], Про житловий фонд соціального призначення» [19], «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [21], «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [28], «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [33]; Укази Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» [27] та «Про деякі заходи щодо сприяння добудові житлових об'єктів» [18]; Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки» [23], «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.» [24], «Про затвердження порядку забезпе-

чення громадян доступним житлом» [26]; Розпорядження Кабінету Міністрів України: «Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла» [4], «Про схвалення Концепції реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва України на період до 2015 року» [25, 32]; окремих відомчих наказів [29] тощо.

З огляду на ці та інші нормативні документи С. Петруненко [16, с. 139-140] та М. Садов'як [37, с. 96-97] 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 та створення фінансово-економічних передумов будівництва доступного житла. Окрім того, на думку О. Тимофєєва [41, с.5] державна регуляторна будівельно-житлова політика має стати основою для розробки нового Житлового кодексу України 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.

Також, окремі дослідники зауважують, що наразі законодавчо не врегульованими залишаються окремі питання щодо здійснення дозвільно-погоджувальних процедур у будівництві житла, зокрема, їх спрощення під час проектування та введення в експлуатацію будівель [11, с. 8; 40, с. 59]. Сьогодні на ринку житла витрати будівельників, що не пов'язані з будівництвом, сягають більше 40 % від собівартості житла [10, с. 239]. Також, у роботах науковців увага акцентується на необхідності дотримання учасниками будівництва та органами виконавчої влади всіх рівнів вимог законодавства, що регулює відносини у сфері житлового будівництва [11, с. 8]. Законодавчого врегулювання потребує й узгодження пріоритетів підтримки проектів будівництва доступного житла у сільській місцевості з державними програмами розвитку села [10, с. 242] та заборона безоплатної передачі житлової площі в новозбудованих будинках на баланс міста [40, с. 59].

У роботах науковців зазначено, що до заходів, які б сприяли збільшенню обсягів будівництва доступного житла, є створення ді-

свого фінансово-економічного механізму будівництва доступного житла, що, 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 доступного житла та ін. [42].

З метою державного регулювання процесу вирішення даних проблем Верховною радою України у 2004 році був прийнятий Закон України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки» [20] та у 2006 році - Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [28]. Проте ефективність дії цих законів без наявності конкретних Проектів та Програм спрямованих на вирішення проблем будівельно-житлового комплексу виявилася досить низькою. Протягом останніх 10 років в Україні в цілому й у регіонах, зокрема, значно погіршився технічний стан основних конструкцій та інженерного обладнання житлового фонду, в першу чергу, покрівель, систем опалення, холодного водопостачання, каналізації, ліфтів, газового обладнання. Знос житлового фонду складає близько 55,7% [14].

Так, згідно даних Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства Дніпропетровської області на 2010-2014 роки житловий фонд області налічував 20879 житлових будинків, що становило 51,7 млн кв. м загальної площі. З них на балансі житлових організацій, які належать до комунальної власності територіальних громад, перебувало 18674 житлових будинків (38,6 млн кв. м), 2205 будинків (13,1 млн кв. м) – на балансі відомств, житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Зберіглася тенденція старіння житлового фонду, який здебільшого перебуває в незадовільному технічному стані: до категорії ветхих житлових будинків віднесено 1 тис. 273 будинки; до категорії аварійних житлових будинків віднесено 104

будинки [35]. Левова частка житлового фонду Дніпропетровської області зосереджена у великих містах: Дніпрі, Кам'янському, Кривому Розі, Нікополі, Марганці тощо. Так, на початок 2019 року в м. Дніпро житловий фонд налічував 5077 будівель загальною площею близько 10,1 млн. м², з яких більше 1% - це ветхий та аварійний житловий фонд [30], адже у зв'язку з відсутністю коштів капітальні ремонти житла виконуються в незначних обсягах, що призводить до погіршення технічного стану житлових будинків.

При цьому зауважимо, що незважаючи на зростання обсягів будівництва житла житловий фонд м. Дніпро має тенденцію до скорочення (табл. 1).

Таблиця 1

Основні показники розвитку житлового фонду м. Дніпро

Показники	2017 р.	2018 р.	2019 р.
Житловий фонд, тис. кв. м.	11126,9	10058,8	9042,6
Ветхий та аварійний житловий фонд, тис. кв.м.	230,0	216,0	97,9
Частка ветхого житла у загальному фонді, %	2,06	2,14	1,08

Джерело: [31]

Відповідно до вимог нормативних актів обсяг коштів на проведення робіт із капітального ремонту житлового фонду визначається на рівні 7% від залишкової балансової вартості житлового фонду. Проаналізуємо тенденції освоєння бюджетних коштів на здійснення ремонтних робіт за останні.

Так, виходячи з залишкової балансової вартості житлового фонду у середньому по Дніпропетровській області на 2009-2016 роки розрахунковий обсяг коштів мав бути майже 300 млн грн. Фактично на проведення робіт із капітального ремонту житлового фонду комунальної власності територіальних громад області з 2008 р. до

2015 року загальні витрати становили від 31,5 млн грн. до 62,5 млн грн. відповідно, що складає близько 20% від потреби. Зважаючи на те, що житловий фонд міста Дніпро катастрофічно старіє про що свідчить наступна інформація про вік будинків за роками забудови житлового фонду, у % до загальної кількості будинків: до 1919 року – 11%; 1919 – 1945 роки – 7%; 1946 – 1960 роки – 34%; 1961 – 1970 роки – 18%; 1971 – 1980 роки – 12%; 1981 – 1990 роки – 13%; 1991 рік і пізніше – 5%. (рис.1).

Таким чином більше 60% житлового фонду міста є старішим від 40 років. Тому після прийняття чергової Програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства м. Дніпро на 2016-2020 роки та Програми «Теплий під'їзд» на 2016-2020 роки у 2016 році було виділено на капітальний ремонт житлового фонду 220,7 млн грн (майже 70% від потреби), з яких було освоєно 182,1 млн грн. [6].

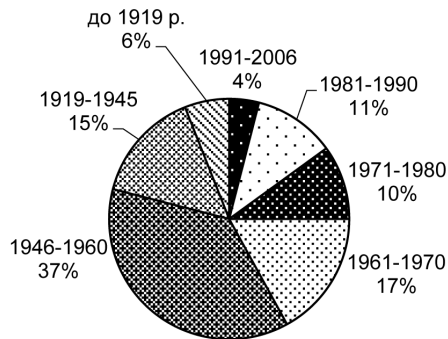


Рис.1. Структура житлового фонду міста Дніпро за віком забудови.

Крім того, у цьому ж році за рахунок бюджетних коштів міста було виконано поточних ремонтів житлових будинків на 225,5 млн грн, що в 3,6 рази більше, ніж у 2015 році [9].

Значне зростання асигнувань на відновлення житлового фонду стало можливим завдяки процесу децентралізації та перенаправлення окремих видів податків до місцевих бюджетів.

Найбільш вагомими факторами, що спонукають до активізації пошуку нових підходів у вирішенні проблем розширення житлового фонду є:

- нагальна потреба проведення ремонтних робіт на об'єктах житлового фонду та інженерних мереж термін експлуатації яких перевищує 30-50 років;

- перевищення темпів зростання населення міст над темпами будівництва житла;

- будівництво дорогого житла та значні темпи збільшення вартості житла, що робить його недоступним для широкого споживача і молоді;

- відсутність, недостатність, обмежене фінансування муніципальних програм спрямованих на реальне вирішення житлових проблем населення міста;

- збільшення питомої ваги непридатних для експлуатації або ж таких що знаходяться у критичному (аварійному) стані каналізаційних, водо-, тепло- та енергомереж, що забезпечують житловий фонд міста (амортизаційний термін використання яких повністю вичерпано);

- погіршення екологічного стану на території міста за рахунок забруднення довкілля каналізаційними витоками, наявність підтоплень підвалів через пошкодження водо- та тепломереж, що призводить до просідання будинків та їх зсувів, швидкого розповсюдження комарів, цвілі та різноманітних грибків тощо.

- наявність енергомісткої системи теплопостачання, що призводить до значних втрат тепла на шляху до кінцевого споживача, порушення норм теплопостачання та проблем пов'язаних з оплатою населенням послуг тепломереж;

- відсутність технічних та економічних можливостей для забезпечення збереження тепла у жилих приміщеннях та під'їздах багатоквартирних будинків;

- застарілий та майже не працюючий ліфтовий парк, відсутність ліфтів у 5-ти поверхових будинках де більше 60% проживаючих - люди похилого віку;

- незадовільна робота служб житлово-комунального господарства щодо підтримання у належному стані житлових приміщень та комунікаційних мереж;

- нерегулярне проведення ремонтів під'їздів, площ загального користування та прилеглих територій багатоповерхових домів і, як наслідок, незадовільний санітарно-технічних їх стан;

- низька активність громадськості для забезпечення порядку та збереження суспільного майна;

- незадовільний зовнішній вигляд багатоповерхових будівель;

- відсутність достатнього правового забезпечення та відповідної підтримки муніципальної влади щодо створення і функціонування громадських організацій для забезпечення функціонування житлово-комунального господарства (товариства співвласників тощо).

З урахуванням зовнішньої та внутрішньої економіко-політичної ситуації в Україні основні напрями регіональної соціальної стратегії мають бути зосереджені на своєчасному виявленні, попередженні та нейтралізації внутрішніх негативних факторів, що можуть спричинити соціальні хвилювання через удосконалення методів і механізмів реалізації соціальної політики у всіх напрямках її функціонування. Житлово-комунальна сфера у цьому контексті набуває першочергового значення і потребує як найпильнішої уваги як зі сторони державної так і муніципальної влади.

І ми підтримуємо думку А. Стельмашова [38], що саме пошук альтернативних шляхів вирішення проблеми оновлення застарілого житлового фонду, у тому числі залучення інвесторів, зацікавлених в реалізації такого проекту, є актуальним і потребує відповідного врегулювання, вирішення владою міст та відповідних органів місцевого самоврядування, державних органів влади.

Наразі проблема реконструкції застарілого житлового фонду, яка активно підіймалася Урядом у 2004-2011 роках, знову вимагає нагального вирішення як на загальнодержавному так і на регіональних рівнях. На сучасному етапі вважаємо за доцільне розробити Стратегію розвитку житлового фонду України на основі використання відновлюваних джерел енергії на 2020-2045 роки, яка на регіональному рівні має реалізовуватися через спеціальні довгострокові Програми та впровадження конкретних Проєктів.

Зауважимо, що Міністерство регіонального будівництва України ще у 2008-2011 роках разом місцевими органами влади та роз-

глядали питання пілотних проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду. Так, було схвалено перелік кварталів забудованих до 1961 року в 12 містах України: Вінниці, Дніпропетровську, Донецьку, Києві, Луцьку, Миколаєві, Полтаві, Сумах, Харкові, Хмельницьку, Чернівцях, Чернігові. Втім більшість місцевих органів виконавчої влади вважали, що реалізація пілотних проектів гальмується насамперед через непривабливість для інвесторів в умовах кризового стану будівельної галузі та відсутність бюджетного фінансування. В окремих містах було виконано лише роботи з підготовки містобудівної документації, і не більше. У Дніпропетровську для вирішення поставлених завдань ще у 2007 році було прийнято «Програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства міста» [36], яка у 2016 році частково продовжилася у «Програмі «Муніципальне житло» на 2016-2020 роки» [22].

На виконання цього рішення та з метою реалізації пілотного проекту комплексної реконструкції застарілого житлового фонду в м. Дніпропетровськ ще у 2010 році, групою активістів до якої входили й автори цієї статті, була розроблена та затверджена на сесії міської ради «Програма реконструкції застарілого житлового фонду міста Дніпропетровськ» [34] (далі Програма). Дана Програма була альтернативною до традиційних форм розвитку житлово-комунального фонду в місті, яке й на сьогодні має статус «ділової столиці» України і вимагає створення відповідного іміджу міста, що визначається не тільки потужним інтелектуальним, промисловим і комерційним потенціалом, але ще й зовнішнім виглядом міста та рівнем соціальної захищеності його населення.

Програму було розроблено відповідно до вимог Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про місцеві державні адміністрації», «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» та урядової Стратегії регіонального розвитку України. Саме цими законодавчими документами визначаються основні інституційно-правові засади функціонування та розвитку житлово-комунальної системи України, організація та здійснення житлово-комунальної стратегії в межах адміністративної території, головні напрями реалізації со-

ціальної політики держави. Метою даної Програми було визначено - сприяння у вирішенні житлово-комунальних проблем м. Дніпропетровська та інших міст регіону шляхом реконструкції існуючого житлового фонду та реалізації комплексу соціально-економічних заходів через використання державних, муніципальних коштів та широке залучення інвестицій. Основне завдання запропонованої Програми полягало у тому щоб реалізувати на муніципальному і регіональному рівні концепцію соціальної політики держави щодо забезпечення широких верств населення якісним і доступним за ціною житлом, поліпшення умов проживання громадян країни та поступове наближення житлово-комунального комплексу України до міжнародних норм і стандартів.

Для реалізації даного завдання було передбачено комплексний підхід до розв'язання існуючих проблем через поєднання соціальних, економічних, та організаційних складових, що передбачає поряд з проведенням капітального ремонту житлового фонду та інженерних комунікацій здійснення перепланування та розширення житлової площі на базі старих багатопверхових будинків, застосування нових енерго- та теплосберігаючих технологій за рахунок широкого залучення інвестиційних коштів. При цьому запропонована така система управління процесом реконструкції; яка передбачає можливість координації дій всіх зацікавлених сторін – квартиронаймачів, інвесторів та муніципальної влади і здійснення незалежного контролю за ходом протікання цього процесу. Такий підхід у повній мірі відповідає принципам комплексності, пріоритетності та варіантності розширеного відтворення ЖКГ визначеними у працях науковців [3, 5, 39], які конкретизуються у даній Програмі.

Так у ході реалізації програмних положень передбачене неухильне дотримання таких принципових вимог:

- 1) пріоритетним напрямом реалізації даної програми має визнаватися забезпечення концепції соціальної політики і житлово-комунальної реформи України;
- 2) реконструкція житлово-комунального комплексу міста і регіону має орієнтуватись на досягнення експлуатаційних норм і вимог до європейського рівня;

3) система організації і управління житлово-комунального господарства повинна бути переорієнтована з урахуванням широкого залучення громадських організацій і спілок співвласників;

4) захист інтересів жильців та тих хто здійснює реалізацію Програми у питаннях, що потребують регіональної і державної підтримки (довгострокове кредитування, пільгове оподаткування інвесторів, правове забезпечення тощо);

5) поповнення місцевого і Державного бюджету через залучення приватного інвестиційного капіталу, продаж новоствореного житлового фонду, сплату податків будівельними організаціями.

Значимо, що зміст, мета і завдання даної Програми і на сьогодні є актуальними. Й на наше переконання вже час повернутися до реалізації її положень у місті Дніпро. Тому означимо основні етапи реалізації даної програми які, мають бути поступальними та здійснюватися у певному порядку.

Програма є довгостроковою і передбачає поступову реконструкцію усього старого житлового фонду міста на протязі 10-15 років. Найбільш важливими являються перші три роки проекту, які пов'язані з напрацюванням проектно-кошторисної документації, юридичним оформленням, проведенням роботи серед населення щодо необхідності реконструкції та набуттям організаційно-управлінського досвіду проведення робіт такого масштабу при змішаному фінансуванні та залученні громадських організацій у якості співвиконавців.

Визначено, що практичну реалізацію програми та виконання усіх передбачених нею завдань умовно можна поділити на чотири етапи:

Перший етап – підготовчий включає в себе наступне:

- розробка, затвердження та юридичне оформлення права інтелектуальної власності на запропонований метод реконструкції старого житлового фонду;
- створення Координаційного центру з питань реконструкції житлово-комунального комплексу міста;
- аналіз стану житлового фонду м. Дніпро та визначення об'єктів, що потребують нагальної реконструкції;

- розробка графіку виконання робіт з реконструкції старого житлового фонду та комунальних мереж;
- проведення роз'яснювально-агітаційної роботи щодо необхідності реконструкції старого житлового фонду;
- розробка проектно-кошторисної документація на об'єкти реконструкції;
- укладання договорів, контрактів та угод між сторонами задіяними у реалізації програми з реконструкції старого житлового фонду.

Другий етап – апробація та удосконалення Програми передбачає:

- проведення робіт з реконструкції житлового фонду на 2 – 3 різних показових об'єктах (термін реалізації проекту з реконструкції одного дома - до 6 місяців);
- виявлення та виправлення недоліків та помилок проектно-кошторисної документації, удосконалення Програми;
- розробка типових проектів реконструкції багатоквартирних будинків різного типу (2-, 5-, 9- ти поверхових, цегляних, панельних тощо);
- розробка міського та регіонального плану-графіку на виконання масштабних робіт з реконструкції старого житлового фонду м. Дніпропетровська та інших міст Дніпропетровської області
- участь у роботі зі створення та надання юридичного статусу функціонування спілок співвласників багатоквартирних будинків.

Третій етап - масштабної реалізації Програми передбачає:

- виконання плану-графіку з реконструкції старого житлового фонду м. Дніпро та інших міст Дніпропетровської області;
 - здійснення постійного нагляду за якісним виконанням робіт та цільовим витрачанням коштів;
 - організація та здійснення охорони об'єктів реконструкції.
- Четвертий етап - заключний включає в себе:
- технічний супровід реконструйованих об'єктів;
 - гарантійне обслуговування реконструйованих об'єктів у випадках наявності недоліків якості виконаних робіт;
 - юридична допомога у переведенні реконструйованих об'єктів у власність спілок власників багатоквартирних домів. [34]

Передбачено, що на кожному етапі має забезпечуватися сприяння взаємодії відповідних державних і муніципальних органів виконавчої влади. На всіх етапах здійснюються конкретні заходи з урахуванням уже визначених планом першочергових заходів Програми.

Механізм виконання Програми є досить складним і перебуває у стадії розробки але у програмі чітко визначені основні організаційні, фінансові та контрольні складові забезпечення її реалізації, а саме:

Організаційне забезпечення. Замовником регіональної Програми є обласна державна адміністрація в Дніпропетровській області та органи місцевого самоврядування м. Дніпро, виконавцем – приватні партнери (інвестори та підрядчики) користувачі та контролери – громадянське суспільство. Таким чином практична реалізація проекту має здійснюватися за активної участі представників трьох секторів суспільства: міська влада, громадські організації, комерційні структури, які створюють (рис.2.):

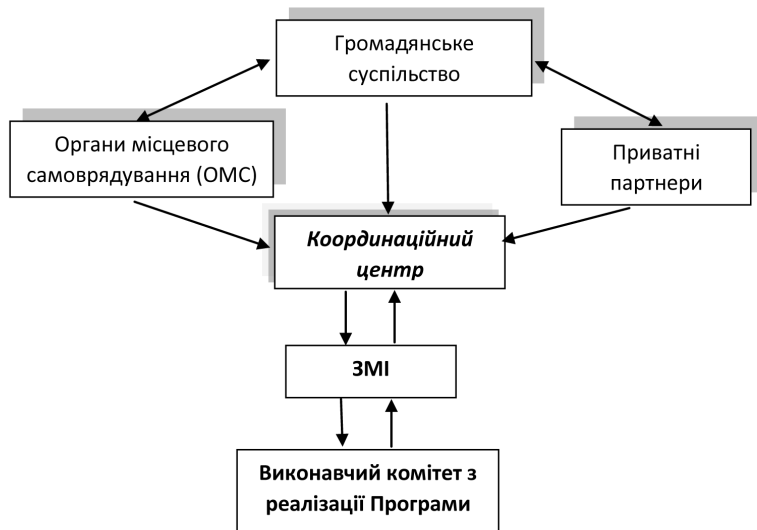


Рис. 2. Організаційно-управлінська схема реалізації Програми реконструкції застарілого житлового фонду міст України за участі громадянського суспільства

Для виконання програми необхідне залучення висококваліфікованих фахівців у галузі будівництва, провідних фахівців проектно-конструкторських інститутів і бюро, представників громадських організацій і державних установ. Тому до складу Виконавчого комітету з реалізації Програми (далі Комітет), також мають входити представники проектних організацій та розробники Програми. Формування органів управління та контролю за виконанням Програми представлено на рисунку 3.

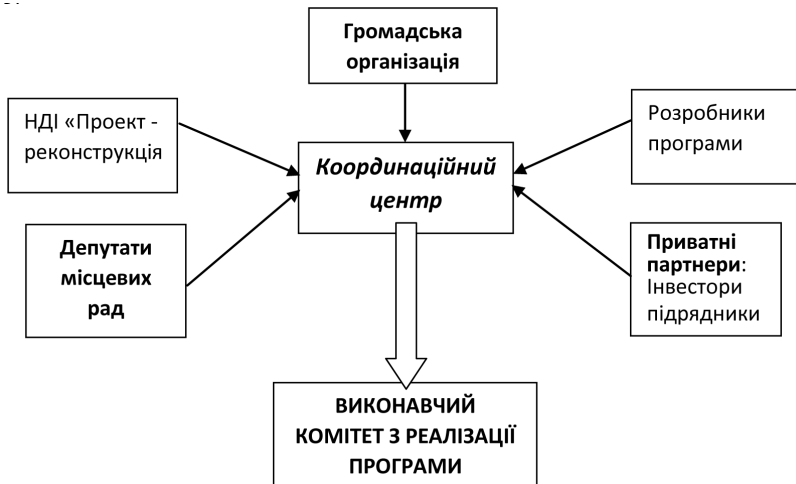


Рис. 3. Схема формування Виконавчого комітету з реалізації Програми реконструкції застарілого житлового фонду міст України

При цьому Виконавчий Комітет (далі Комітет) повинен мати статус юридичної особи у вигляді неприбуткової організації, що створена на громадських засадах й утримується за кошти передбачені в кошторисі інвестиційного пакету призначеного для виконання публічно-приватного договору з реконструкції застарілого житлового фонду.

Фінансове забезпечення й контроль виконання Програми доцільно здійснювати на умовах договору публічно приватного партнерства шляхом змішаного фінансування в межах асигнувань, пе-

редбачених державним і регіональним бюджетом на її виконання та залученням приватних інвестицій.

Контроль за виконанням Програми здійснюється органами державної влади Дніпропетровської області і м. Дніпро. Безпосередній контроль за виконанням Програми, ефективним використанням коштів здійснює спеціальний Виконавчий комітет з питань реконструкції житлово-комунального комплексу міста, який щороку до 1 березня кожного року інформує державні органи влади про стан виконання Програми, складає проміжні та заключний звіт та разом з узагальненим висновком подає користувачам. Порядок фінансування та контролю грошових потоків та стану реалізації Програми можна представити наступним чином (рис.4.):

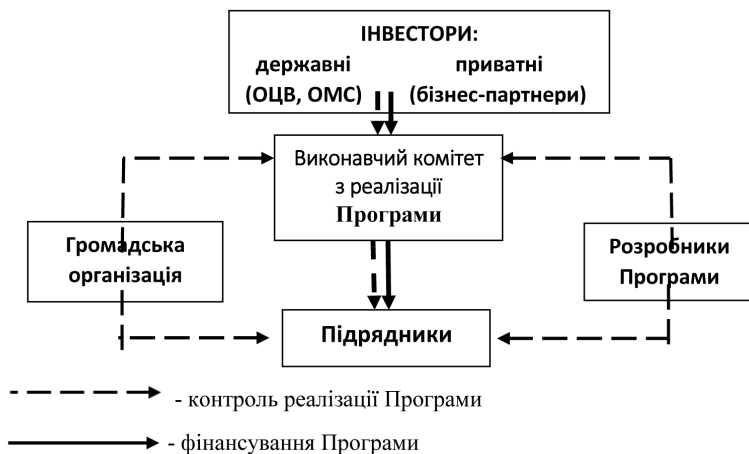


Рис. 4. Схема фінансування та контролю Програми реконструкції застарілого житлового фонду міст України на засадах публічно-приватного партнерства

З метою забезпечення постійного контролю за цільовим використанням коштів, виконанням обсягів робіт з реконструкції та їх якості пропонуємо на регіональному рівні створити спеціальний незалежний орган контролю - Комітет муніципального нагляду в галузі будівництва або ж Муніципальну Наглядову Раду з питань реконструкції та будівництва.

До складу даного Виконавчого Комітету чи Ради повинні входити представники державної і муніципальної влади, громадських організацій, спілки споживачів, майбутні власники та приватні інжинірингові фірми, що мають дозвіл на проведення такої експертизи. Експертиза починається до затвердження проекту, проводиться під час будівництва та введення в експлуатацію, при необхідності після здачі об'єкту користувачам.

Комітет має діяти на госпрозрахункових засадах. Вартість експертизи може визначатися у відсотках від вартості конкретного проекту, наприклад:

- експертиза проектно-кошторисної документації – замовниками проекту (1-5 % від вартості виконаних проектно-кошторисних робіт);
- експертиза якості виконання робіт до моменту здачі-приймання об'єкту - будівельними компаніями; (до 1 % вартості об'єкту);
- експертиза технічного стану прийнятих в експлуатацію об'єктів - власниками об'єктів (ціна договірна в залежності від виду робіт).

Вважаємо, що експертиза проектно-кошторисної документації та якості виконання робіт до моменту здачі-приймання об'єкту має бути обов'язковою, а експертиза технічного стану прийнятих в експлуатацію об'єктів може проводитися по мірі необхідності за ініціативою власника житла.

Діяльність такого контролюючого органу, на наш погляд, є необхідною і дозволить:

- забезпечити якість новобудівель та уникнення техногенних аварій і катастроф, що можуть бути спричинені помилками на етапі проектування чи виконання будівельних робіт;
- усунути випадки шахрайства зі сторони будівельних та інших організацій, щодо реальності виконання взятих на себе обов'язків з будівництва житла;
- забезпечити прозорість діяльності будівельних організацій;
- усунути можливі тіньові схеми та забезпечити повноту сплати податків до державного і місцевого бюджетів.

Програмою передбачено, що практична реалізація проекту реконструкції старого житлового фонду у містах дозволить отримати наступні результати:

у сфері житлово-комунального господарства:

- проведення повномасштабного капітального ремонту застарілого житлового фонду та комунальних мереж життєзабезпечення міста;
- побудова нового відносно недорогого, якісного житлового фонду;
- вирішення проблем: якісного теплопостачання - автономне опалення; теплозбереження - утеплення стін і заміна вікон;

у соціальній сфері:

- забезпечення можливості виконання муніципальних житлових та соціальних програм;

• для жильців старого житла безкоштовно, за рахунок Програми:

- заміна вікон;
- заміна електропроводів та комунікацій у під'їздах;
- розширення корисної площі квартир;
- монтування ліфту;
- благоустрій площ загального користування і прилеглої території;
- створення та надання юридичного статусу спілкам співвласників багатоквартирних будинків;
- надання сучасного вигляду старим будинкам, покращення естетичного вигляду міста;

у сфері економічній:

- широке залучення інвестиційних коштів на будівельний ринок міста;
- отримання доходів від реалізації житлової площі надбудованих поверхів;
- отримання нових робочих місць для міста;
- збільшення обсягів податків і платежів за рахунок обсягів будівельно-монтажних робіт на території міста та області;

у сфері екології та захисту довкілля:

- усунення чинників погіршення екологічного стану на території міста за рахунок ремонту та реконструкції каналізаційних стоків, водо- та тепломереж, проведення санепідеміологічних заходів.

Проте на сьогодні реалізація даного проекту може зіткнутися з низкою проблем, що пов'язані перш за все з недосконалістю чинного законодавства. Так, за висновками О. Непомнящого [13, 14] чинне законодавство потребує коригування з метою вирішення принаймні трьох основних проблемних питань, які сьогодні стоять на заваді реалізації проектів комплексної реконструкції застарілого житла:

- 1) забезпечення можливості відселення мешканців у разі згоди переважної більшості з них (чинна редакція Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» передбачає відселення за умови згоди усіх власників (наймачів), що практично унеможлиблює реалізацію інвестиційних проектів);

- 2) законодавчого закріплення необхідності безоплатного надання житла лише тим членам сім'ї власника (наймача), які разом з ним були зареєстровані та перебували на квартирному обліку на певну дату (після прийняття рішення про комплексну реконструкцію стрімко зростає кількість «зареєстрованих» членів сім'ї);

- 3) коригування коефіцієнту, на який може бути безоплатно збільшена площа, яка надається власнику (наймачу) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку (на сьогодні встановлено коефіцієнт 1.5). Доцільно вирішення цього питання передати на місцевий рівень. Органи місцевого самоврядування зможуть диференційовано підійти до встановлення такого коефіцієнту в залежності від особливостей конкретного населеного пункту та інвестиційного проекту.

Висновки. Загалом, аналіз стану державного регулювання будівництва нового та реконструкції застарілого житлового фонду дав змогу виявити низку недоліків та прогалин нормативно-правового забезпечення будівельно-житлової галузі. Як наслідок, в Україні до цього часу не створено сприятливих умов для залучення зовнішніх та мобілізації внутрішніх інвестицій. Особливо складна ситуація склалася у сфері забезпечення соціальним і доступним житлом ма-

лозабезпечених верств населення. Важливим напрямом збільшення обсягів якісного житла у містах є відновлення та реконструкція застарілого житлового фонду. Тому, зважаючи на вищевикладене визначено, що і на загальнодержавному, і на муніципальному, рівнях визнати, що одним з пріоритетних напрямів вирішення проблем забезпечення населення якісним та доступним за ціною житлом, на найближчі 10-15 років, є практична реалізація Програми реконструкції застарілого житлового фонду міста. Запропоновано з метою реалізації даної Програми об'єднати й спрямувати зусилля державних, муніципальних, громадських і комерційних структур на комплексне вивчення та вирішення проблем пов'язаних з покращення якості існуючого і створення нового житлового фонду при оновленні інженерних мереж. Також, пропонується передбачити в муніципальному та державному бюджетах кошти для часткового фінансування робіт з реконструкції застарілого житлового фонду та інженерних мереж та створення привабливих умов для залучення приватних інвесторів для реалізації даної Програми.

Таким чином Реалізація Програми реконструкції застарілого житлового фонду дозволить реально вирішити проблему забезпечення населення кожної окремої територіальної громади високоякісним житлом на основі угод про публічно-приватне партнерство шляхом поєднання фінансових ресурсів органів місцевого самоврядування та приватного бізнесу за участі й під контролем громадських організацій. Таким чином громадянське суспільство територіальної громади буде не лише споживачем, але й учасником процесу ефективного розвитку житлового фонду міста.

Стаття надійшла до редакції: 12.09.2019

PECULIARITIES OF STATE REGULATION OF NEW BUILDING AND RECONSTRUCTION OF THE OLDER HOUSING FUND WITH THE PARTICIPATION OF CIVIL SOCIETY

Ljudmyla Ivashova, Doctor in Public Administration, professor University of Customs and Finance, Dnipro, Ukraine

Mykhailo Ivashov, Candidate of Economic Sciences, Senior Researcher, Professor, Department of Public Administration and Law, Dnipro Academy of Continuing Education, Dnipro, Ukraine

Oleksandr Usachenko, PhD in Public Administration, Associate professor, Interregional academy of personnel management, Kyiv, Ukraine

.....
The article analyzes the current state of regulatory support for the development of housing construction in Ukraine. The authors identify the main shortcomings of the current legislation and their negative effects on the formation of investment climate in the field of housing construction. The authors of the article focus on the need to provide affordable housing for the population of Ukraine. To solve this problem, the authors suggested two alternative ways: at the state level - to improve the current legislation to create favorable conditions for the construction of social and affordable housing and at the municipal level - to develop and implement programs for the reconstruction of obsolete housing stock of the city. In the first direction, the authors propose to improve some of the existing legal rules and to generalize the changes in the new Housing Code of Ukraine, including the state and housing standards in accordance with EU standards. In the second direction, the article offers the author's program of reconstruction of an outdated housing stock on the example of the city of Dnipro and a detailed, step-by-step mechanism for its implementation. In addition, the implementation mechanism of the Program is quite complex and its organizational, financial and control components are clearly defined. The authors substantiate the necessity

of cooperation of local self-government bodies, business structures and civil society to solve the problem of reconstruction of the outdated housing stock of the city and outline the directions of such cooperation.

In order to implement this Program, it is proposed to unite and direct the efforts of state, municipal, public and commercial structures to comprehensively study and solve problems related to improving the quality of existing and creating new housing stock and renewing engineering networks. It is also proposed to provide funds in the municipal and state budgets for the partial financing of reconstruction works on outdated housing stock and engineering networks, as well as creating attractive conditions for attracting private investors for the implementation of this Program.

The authors substantiate that the implementation of the Aged Housing Reconstruction Program on the basis of public-private partnership agreements will provide a real solution to the problem of providing high quality housing for each individual territorial community. Combining the financial resources of local governments and private businesses with the participation and control of public organizations will make civil society not only a consumer, but also a participant in the process of effective development of the city's housing stock.

Keywords: *state regulation in the field of construction, housing construction, affordable housing, outdated housing stock, reconstruction, investment, public control*

Received: 12.09.2019

References

1. Belyanskyy A.M. (2004) Pryorytety y stratehyy v modeli reformyrovanyya zhylyshchno-kommunal'noho sektora [Priorities and Strategies in the Model of Reforming the Housing and Communal Sector] Kommunal'noe khozyaystvo horodov. Nauchno-tekhnycheskyy sbornyk. KHNAHKH. Vypusk 57. K.: Tekhnika, 28-35. [in Ukrainian].
2. Berkuta A. (2006) Ekonomichni aspekty rozvytku budivel'noho kompleksu Ukrayiny [Economic Aspects of Development of the Construction

Complex of Ukraine] *Ekonomika budivnytstva. Economics of Construction*. 1. 5–8. [in Ukrainian].

3. Datsiy O.I. *Naukovi pryntsypy rozvytku zhytlovo-komunal'noho hospodarstva ta pobudova tsil'ovykh kompleksnykh proham* [Scientific Principles of Housing and Communal Services Development and Construction of Targeted Integrated Programs] *Derzhava ta rehiony. Seriya: Derzhavne upravlinnya. State and Regions. Series: Public Administration*. 4. 46-50. [in Ukrainian].

4. Deyaki pytannya zabezpechennya budivnytstva dostupnoho zhytla: *Rozporyadzhennya Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 05.03.2008 r. No 407* URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/407-2008-r. Retrieved from: zakon.rada.gov.ua/laws/show/407-2008-p. [in Ukrainian].

5. Drahan I. O. (2010) *Modernizatsiya zhytlovo-komunal'noho hospodarstva v Ukrayini: teoriya, metodolohiya, praktyka derzhavnoho upravlinnya: monohrafiya*. [Modernization of Housing and Communal Services in Ukraine: Theory, Methodology, Practice of Public Administration: monograph] *Donets'k: Yuho-Vostok*, 2010. 401 p. [in Ukrainian].

6. *Zvit Departamentu zhytlovoho hospodarstva Dnipropetrovs'koyi mis'koyi rady shchodo vykorystannya koshtiv vidpovidno do byudzhetnykh proham, finansuvannya yakykh zdiysnyvalosya u 2016 rotsi*. URL: https://dniprorada.gov.ua/old/files/zvit_budget_2016_dgh.pdf [in Ukrainian].

7. Isayenko D. V. (2018) *Osoblyvosti zakonodavchoho rehulyuvannya budivel'noyi haluzi v Ukrayini* [Features of legislative regulation of the construction industry in Ukraine] *Visnyk Odes'koyi derzhavnoyi akademiyi budivnytstva ta arkhitektury. Bulletin of the Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture*. 71. 9-15. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vodaba_2018_71_3. [in Ukrainian].

8. Isayenko D.V.(2010) *Derzhavna polityka u sferi zabezpechennya stiykoho funktsionuvannya budivel'noyi haluzi* [Policy in the Field of Ensuring the Sustainable Functioning of the Construction Sector] *Aktual'ni problemy derzhavnoho upravlinnya. Actual Problems of Public Administration*. 1 (37). 115-121. [in Ukrainian].

9. Kirkhner Robert , Dzhuchchi Rikardo, Voznyak Roman [2008]. *Zhytlove budivnytstvo v Ukrayini: Prychyny potochnoyi kryzy ta vysnovky dlya ekonomichnoyi polityky* [Housing in Ukraine: Causes of the current crisis and conclusions for economic policy] *Analitychna zapyska. An analytical note*. K.: Instytut ekonomichnykh doslidzhen' ta politychnykh konsul'tatsiy, Nimets'ka konsul'tatyvna hrupa, 16 p. [in Ukrainian].

10. Kosaryeva Y. P., Sarmatyts'ka N. V., Bondarenko N. V. (2013) Otsinka mozhlyvostey vprovadzhennya derzhavnoyi prohramy «Dostupne zhytlo» v Ukrayini. [Assessment of possibilities of implementation of the state program "Affordable Housing" in Ukraine]. *Biznes-inform. Business information.* 3. 239-243. [in Ukrainian].

11. Kravchenko V. I., Palyvoda K. V. (2006) Finansuvannya budivnytstva zhytla. [Financing of housing construction] Kn. I. Kyiv: Kyievo-Mohylyans'ka akademiya, 173. [in Ukrainian].

12. Levchyns'kyy D. L. (2010) Osoblyvosti derzhavnoho rehulyuvannya investytsiyno-budiveln'noyi diyal'nosti. [Features of state regulation of investment and construction activity] *Ekonomichnyy Chasopys – XXI. Economic Journal - XXI*. Retrieved from: <http://soskin.info/ea/2010/7-8 / 201053zmist.html>. [in Ukrainian].

13. Nepomnyashchyy O. (2011) Osoblyvosti realizatsiyi derzhavnykh prohram zhytlovoho budivnytstva [Features of realization of state programs of housing construction] *Aktual'ni problemy derzhavnoho upravlinnya : zb. nauk. pr. Kharkiv: Vyd-vo KharRI NADU «Mahistr».* 1(39). 182-190. [in Ukrainian].

14. Nepomnyashchyy O. (2017) Shcho robyty z kvartalamy zastariloho zhytla? [What to do with residential quarters?] Retrieved from: <https://iceg.com.ua/sho-robyty-z-kvartalamy-zastarilogo-zhytla/> [in Ukrainian].

15. Pyvovarov K. V. (2009) Derzhavne rehulyuvannya y stymulyuvannya v sferi zhytlovoho budivnytstva [State Regulation and Incentives in Housing] *Derzhavne upravlinnya: udoskonalennya ta rozvytok. Public Administration: Improvement and Development* No. 4. Retrieved from: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250> [in Ukrainian].

16. Petrunenko S. V. (2011) Derzhavne rehulyuvannya zhytlovoho budivnytstva Ukrayiny v konteksti pobudovy dostupnoho zhytla [State regulation of housing in Ukraine in the context of affordable housing] *Ekonomika ta derzhava. Economy and State.* 7. 138-140 [in Ukrainian].

17. Pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrayiny shchodo spryannya budivnytstvu: Zakon Ukrayiny vid 16.09.2008 r. No 509-VI. Retrieved from: [zakon.rada.gov.ua/ laws / show / 509-17](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-17). [in Ukrainian].

18. Pro deyaki zakhody shchodo spryannya dobudovi zhytlovykh ob'yektiv: Ukaz Prezydenta Ukrayiny vid 08.04.2009 r. No 231/2009 Retrieved from: zakon.rada.gov.ua/laws/show/231/2_009 [in Ukrainian].

19. Pro zhytlovy fond sotsial'noho pryznachennya: Zakon Ukrayiny vid 12.01.2006 No 3334-VI. Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3334-15> [in Ukrainian].

20. Pro zahal'noderzhavnu prohramu reformuvannya i rozvytku zhytlovo-komunal'noho gospodarstva na 2004-2010 roky: Zakon Ukrayiny vid 24.06.04 No 1869-IV Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1869-2004-%D0%BF> [in Ukrainian].

21. Pro zapobihannya vplyvu svitovoyi finansovoyi kryzy na rozvytok budivel'noyi haluzi ta zhytlovoho budivnytstva: Zakon Ukrayiny vid 25.12.2008 r. No 800-VI. Retrieved from: law.rada.gov.ua/laws/show/800-17/ed20121016. [in Ukrainian].

22. Pro zatverdzhennya «Prohramy «Munitsypal'ne zhytlo m. Dnipra» na 2016 – 2020 roky: Rishennya mis'koyi rady vid 20.10.2016 No 5/15 Retrieved from: http://e-petition.bissoft.org/uploads/yeas_and_nays/attachment/file/8284/SolutDocument71524.pdf [in Ukrainian].

23. Pro zatverdzhennya Derzhavnoyi prohramy zabezpechennya molodi zhytлом na 2013-2017 roky: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 24.10.2012 No 967. Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF> [in Ukrainian].

24. Pro zatverdzhennya Derzhavnoyi tsil'ovoyi sotsial'no-ekonomichnoyi prohramy budivnytstva (prydbannya) dostupnoho zhytla na 2010-2017 roky: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 11.11.2009 No 1249 Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF> [in Ukrainian].

25. Pro zatverdzhennya planu zakhodiv shchodo vykonannya Kontseptsiyi realizatsiyi derzhavnoyi polityky z normatyvnoho zabezpechennya budivnytstva Ukrayiny na period do 2015 roku: Rozporyadzhennya Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 12 zhovtnya 2010 roku No 1982-r Retrieved from: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1982-2010 [in Ukrainian].

26. Pro zatverdzhennya poryadku zabezpechennya hromadyan dostupnym zhytлом: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 11.01.2009 No 140 Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF> [in Ukrainian].

27. Pro zakhody shchodo budivnytstva dostupnoho zhytla v Ukrayini ta polipshennya zabezpechennya hromadyan zhytлом: Ukaz Prezydenta Ukrayiny vid 08.12.2007 No 1077. Retrieved from: <http://www.president.gov.ua/documents/6956.html> [in Ukrainian].

28. Pro kompleksnu rekonstruktsiyu kvartaliv (mikrorayoniv) zastariloho zhytlovoho fondu: Zakon Ukrayiny vid 22.12.2006 No 525-V/ Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-2006-%D0%BF> [in Ukrainian].

29. Pro pryynyattya natsional'nykh standartiv Ukrayiny, harmonizovanykh z mizhnarodnyimi standartamy, zatverdzhennya natsional'nykh standartiv

Ukrayiny, zmin do natsional'nykh standartiv Ukrayiny, skasuvannya natsional'nykh standartiv Ukrayiny ta mizhderzhavnykh standartiv v Ukrayini: Nakaz Ministerstva ekonomichnoho rozvytku i torhivli vid 22.08.2013 r. No 1010 Retrieved from: <http://zakon.golovbukh.ua/regulation/s/1521/8196/8197/480685/> [in Ukrainian].

30. Pro Prohramu ekonomichnoho i sotsial'noho rozvytku mista na 2019 rik: Rishennya mis'koyi rady vid 05.12.18 No 5/38 Retrieved from: <https://dniprorada.gov.ua/uk/articles/item/29052/rishennya-miskoi-radi-vid-05-12-18-538-pro-programu-ekonomichnogo-i-socialnogo-rozvitku-mista-na-2019-rik> [in Ukrainian].

31. Pro Prohramu ekonomichnoho i sotsial'noho rozvytku mista na 2020 rik: Rishennya mis'koyi rady vid 04.12.2019 No 3/51 Retrieved from: <https://dniprorada.gov.ua/uk/articles/item/35860/rishennya-miskoi-radi-vid-04-12-2019-351-pro-programu-ekonomichnogo-i-socialnogo-rozvitku-mista-na-2020-rik> [in Ukrainian].

32. Pro skhvalennya Kontseptsiyi realizatsiyi derzhavnoyi polityky z normatyvnoho zabezpechennya budivnytstva Ukrayiny na period do 2015 roku: Rozporyadzhennya Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 14 lypnya 2010 roku No 1436-r Retrieved from: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1436-2010-r. [in Ukrainian].

33. Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnya maynom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiyakh z nerukhomistyu: Zakon Ukrayiny vid 19.06.2003 r. No 978-IV. Retrieved from: zakon.rada.gov.ua/go/978-15. ISSN 1993-0259. [in Ukrainian].

34. Prohrama rekonstruktsiyi zastariloho zhytlovoho fondu m. Dnipropetrovs'ka // Nashe misto. 2007. 14 kvitnya. No 55. P. 5-7. [in Ukrainian].

35. Prohrama reformuvannya i rozvytku zhytlovo-komunal'noho hospodarstva Dnipropetrovs'koyi oblasti na 2010-2014 roky: Rishennya oblasnoyi rady vid 14 travnya 2010 roku No 708-24/V [in Ukrainian].

36. Prohrama reformuvannya ta rozvytku zhytlovo-komunal'noho hospodarstva mista na 2007-2011 roky: Rishenniam mis'koyi rady m. Dnipropetrovs'k vid 22 sichnya 2007 roku No 86-12/I [in Ukrainian].

37. Sadovyak M. S. (2019) Rehulyuvannya rozvytku investytsiyno-budivel'noyi diyal'nosti v Ukrayini: orhanizatsiyno-pravovyy aspekt [Regulation of development of investment and construction activity in Ukraine: organizational and legal aspect] Ekonomichnyy analiz. Economic analysis Ternopil. Vol. 29. 1. 92-100. [in Ukrainian].

38. Stel'mashov A. (2017) Prohrama rekonstruktsiyi zastariloho zhytlovoho fondu [Obsolete housing reconstruction program] Retrieved from: <http://politiko.ua/blogpost43702> [in Ukrainian].

39. Strokan' T.M. (2001) Rehional'nyy rozvytok zhytlovo-komunal'noho hospodarstva Ukrayiny. Regional development of housing and communal services of Ukraine Cherkasy: CHITI, 326 p. [in Ukrainian].

40. Stupniker H. L. (2010) Derzhavne rehulyuvannya chynnykiv tsinoutvorennya na zhytlovomu rynku rehioniv Ukrayiny v konteksti znyzhennya vartosti budivnytstva. [State regulation of pricing factors in the housing market of Ukrainian regions in the context of reduced construction costs] Visnyk Prydniprovsk'oyi derzhavnoyi akademiyi budivnytstva ta arkhitektury. Bulletin of the Pridneprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture 3 (192). 58-63. [in Ukrainian].

41. Tymofeyeva O. A.(2011) Derzhavne rehulyuvannya budivnytstva zhytlovoi nerukhomosti v Ukrayini [State regulation of residential real estate construction in Ukraine] Teoriya ta praktyka derzhavnoho upravlinnya. Public administration theory and practice. 3 (34). 1-6. [in Ukrainian].

42. Shchodo stanu rynku zhytla v Ukrayini ta zakhody z yoho derzhavnoho rehulyuvannya: analychna zapyska [Concerning the state of the Ukrainian housing market and measures to regulate it: an analytical note] Retrieved from: <http://www.niss.gov.ua/articles/1368> [in Ukrainian].

Відомості про авторів / Information about the Authors

Івашова Людмила Миколаївна: Університет митної справи та фінансів: вул. Володимира Вернадського, 2/4, м. Дніпро, 49000, Україна

Ljudmyla Ivashova: University of Customs and Finance; street. Volodymyr Vernadsky, 2/4, Dnipro, 49000, Ukraine

ORCID. ORG./ 0000-0003-3176-919X

E-mail: pln1204@ukr.net

Івашов Михайло Федорович: Дніпровська академія неперервної освіти вул. Володимира Антоновича, 70, м. Дніпро, 49006 Україна

Mykhailo Ivashov: Dnipro Academy of Continuing Education; street. Volodymyr Antonovich, 70, Dnipro, 49006 Ukraine

ORCID. ORG./ 0000-0002-2127-2676

E-mail: imf77@ukr.net

Усаченко Олександр Олександрович: Інститут законодавства Верховної ради України, Нестеровський провулок, 4, м. Київ, 02000, Україна

Oleksandr Usachenko: Interregional academy of personnel management; street. Nestorsky lane 4, Kyiv, 02000, Ukraine

ORCID. ORG./ 0000-0002-5458-8976

E-mail: rvps@ukr.net