

УДК 351:332.871:347.73

А. Ситюк

## ФОРМУВАННЯ ПРАВОВОГО МЕХАНІЗМУ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНЕ ГОСПОДАРСТВО

Проаналізовано актуальні законопроекти, що стосуються модернізації житлово-комунальної галузі на базі залучення інвестиційних ресурсів. На основі дослідження норм законопроектів та співставлення їх з чинною правовою базою виявлено переваги та недоліки законопроектів із визначенням доцільності певних змін.

**Ключові слова:** житлово-комунальне господарство, правове регулювання модернізації ЖКГ, ОСББ, житлово-комунальне підприємство, концесія, інвестиційна складова тарифу, енергоефективність будівель.

Питання правового регулювання житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ) в Україні є одним із найбільш актуальних, особливо в контексті забезпечення модернізації галузі. Про це сигналізують недостатній рівень вивчення специфіки ринкових відносин у житлово-комунальному господарстві, необхідність впровадження нових підходів до управління в цій сфері та теоретичного осмислення й оцінки результатів реформування, що дасть змогу визначити як позитивні здобутки, так і проблемні моменти з метою подальшого їх вирішення на основі формування сприятливих регуляторних умов.

Серед вітчизняних і зарубіжних учених-економістів та практиків, праці яких присвячені дослідженню соціально-економічних проблем у трансформаційний період, потрібно відзначити Б. Адамова, А. Акмаєва, О. Амошу, В. Бодрова, В. Василенка, В. Гейця, П. Гудзя, С. Дорогунцова, М. Корецького, В. Мамутова Н. Олійник та інших. Також у ході дослідження використано наукові праці таких вчених, як С. Богачов, Т. Качала, О. Кучеренко, О. Лук'яненко, І. Мельник, Г. Онищук, В. Сєвка, Г. Семчук, В. Черняк, В. Чиж та інші, у яких знайшли відображення теоретичні та практичні аспекти функціонування підприємств ЖКГ. Здобутки цих науковців і практиків є дуже цінними, проте реформування житлово-комунального господарства у відповідно до державної політики, що має місце протягом останніх років, переходить на новий етап – етап, у якому ключова роль у модернізації галузі відводиться не державі, а ефективній співпраці усіх зацікавлених сторін, зокрема інвесторів різного походження. За таких умов правове врегулювання потребує особливої уваги з боку наукових дослідників та фахівців житлово-комунальної галузі.

Мета статті полягає в аналізі ряду найактуальніших законопроектів, що розглядаються в поточному 2012 р. та мають визначальний вплив на подальші модернізаційні процеси в ЖКГ.

З початку проведення основних перетворень у суспільно-політичному житті країни і переходу до ринкової системи функціонування економіки відбулися значні зміни у ЖКГ, що стосуються питань власності, управління, розвитку інфраструктури, оплати послуг тощо.

Відсутність комплексного підходу до запровадження ринкових відносин у галузі ЖКГ, законодавчого забезпечення цього процесу, брак необхідних інституційних перетворень поряд із значною фінансовою нестабільністю, недосконалим механізмом

забезпечення гарантій для залучення позикових коштів на фінансування капітальних інвестицій призвели до руйнування і кризового стану цієї життєзабезпечуючої галузі. Відчутного загострення набула проблема перевитрат ресурсів. Незадовільний технічний стан основних фондів галузі суттєво впливає на якість надання житлово-комунальних послуг, їх собівартість.

Одним із ключових пріоритетів державної політики в Україні на найближчі роки проголошено реформу системи ЖКГ. Але швидкому вирішенню проблем галузі заважає їх системний характер. За 20 років, що триває реформа ЖКГ, значних результатів не досягнуто: продовжує зростати збитковість підприємств ЖКГ, знижується якість житлово-комунальних послуг при підвищенні їхньої вартості. Усе це викликає громадське незадоволення та соціальну напругу.

Аналіз нормативно-правової бази свідчить про те, що вона не дозволяє повною мірою реалізувати завдання щодо реформування житлово-комунального господарства, зокрема нечітко визначає компетенцію усіх суб'єктів у цій сфері, не характеризує напрями державної політики та завдання щодо її реалізації в житлово-комунальному комплексі. Проте ряд законопроектів, що перебувають на сьогодні на розгляді, свідчать, що генеза правового поля тяжіє до зміни ситуації в перспективі на краще.

Законопроекти, що розглядаються, сприятимуть втіленню в життя положень основного нормативно-правового акта в сфері регулювання розвитку ЖКГ, тобто Закону України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки”, що за своєю сутністю є стратегічним плановим документом, головним завданням якого є забезпечення сталого розвитку ЖКГ [1]. Зазначений галузевий документ, своєю чергою, відповідає вимогам програми економічних реформ на 2010 – 2014 роки “Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава”, що затверджує державну цільову програму як комплекс взаємопов'язаних завдань і заходів, які спрямовані на вирішення найважливіших проблем розвитку держави, окремих галузей економіки або адміністративно-територіальних одиниць [2].

Це дослідження полягає у аналізі деяких із актуальних законопроектів, які спрямовані на формування дієвого правового підґрунтя для модернізації ЖКГ відповідно до можливостей, дарованих ринковою економікою, а саме:

1. Проект нової редакції Житлового кодексу України [3].
2. Проект Закону України “Про енергетичну ефективність житлових та громадських будівель” [4].
3. Проект Закону України “Про внесення змін до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” (щодо вдосконалення системи управління житловим фондом та вирішення окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг) [5].
4. Проект Закону України “Про внесення змін до деяких законів України щодо особливостей передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності” [6].
5. Проект Закону України “Про мораторій на підвищення цін і тарифів на житлово-комунальні послуги для населення” [7].
6. Проект Закону України “Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання діяльності суб'єктів господарювання у сфері комунальних послуг” [8].

Проект нової редакції Житлового кодексу України має особливе значення і вплив не тільки на житлову сферу, але й на весь житлово-комунальний комплекс. Нова сучасна

редакція Житлового кодексу, що подана Кабінетом Міністрів України на розгляд Верховній Раді, містить принципово нову структуру. В ній зроблено наголос на посилення уваги до управління житловим фондом, його експлуатації та збереження, створення інституту управляючих компаній та управителів будинками. Приділено увагу в Кодексі створенню і діяльності житлово-будівельних, житлових кооперативів, молодіжних житлових комплексів. У цю редакцію включені положення про відносини власності в багатоквартирному житловому будинку стосовно загального майна власників приміщень.

Прийняття Житлового кодексу України стане стартовою платформою реформування житлово-комунальних відносин у суспільстві, створення довіри між виробниками і споживачами послуг.

Проект Закону України “Про енергетичну ефективність житлових та громадських будівель” визначає: основні засади державної політики у сфері енергетичної ефективності будівель; органи, уповноважені здійснювати державне управління у цій сфері, та їх повноваження; організаційно-правові засади паспортизації енергетичної ефективності будівель; основні енергоефективні заходи в будівлях; загальні засади професійної діяльності та інформаційного забезпечення в сфері енергетичної ефективності будівель, права та обов’язки власників (співвласників) будівель тощо.

Внесення змін до ст. 96 Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП), які запропоновані законопроектом, є прикладом невиправданого перевантаження положень цього кодексу. Недотримання мінімальних вимог до енергетичних характеристик будівель під час проектування, проведення будівельних робіт або реконструкції та капітального ремонту будівель повністю охоплюється частиною першою ст. 96 КУпАП і не потребує додаткового викладення в окремій частині цієї статті.

На сьогодні більшість підприємств житлово-комунальної галузі є монополістами. Повноваження щодо визначення виконавців житлово-комунальних послуг належать органам місцевого самоврядування. Споживачі не мають необхідних інструментів, які б дозволили їм самостійно визначати виконавців зазначених послуг та бути повноправними учасниками у сфері відносин щодо надання житлово-комунальних послуг.

Застаріла система утримання житлового фонду та надання житлово-комунальних послуг, яка існує нині, не сприяє розвитку конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, технічному переоснащенню ЖКГ, впровадженню енергозберігаючих технологій, скороченню питомих показників використання енергетичних і матеріальних ресурсів, необхідних для надання житлово-комунальних послуг, підвищенню рівня якості цих послуг до світових стандартів.

Нажаль, стан законодавства у сфері житлово-комунальних послуг практично унеможливує реалізацію положень Закону України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки”, яким передбачено залучення довготермінових інвестиційних ресурсів у галузь, сприяння роздержавленню ринку житлово-комунальних послуг та створення конкурентних умов розвитку ЖКГ України тощо.

Перша новація, яку пропонується внести до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” проектом Закону України “Про внесення змін до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” (щодо вдосконалення системи управління житловим фондом та вирішення окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг) – це усунення поняття “балансоутримувач”. У ст. 1, як і у всьому тексті закону, усувається

поняття “балансоутримувач”, що само по собі є позитивним кроком. Проте замість цього поняття вводиться термін “виконавець послуги з управління будинком” – особа, яка за договором з власником здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору. Водночас, проект пропонує видалити із цього закону термін “управитель”, що, на нашу думку, не є однозначно добрим, оскільки це поняття використовується у Законі України “Про ОСББ” [9].

Незрозумілим є надання органам місцевого самоврядування права участі у голосуванні на загальних зборах власників (співвласників) квартир, житлових та нежитлових приміщень, що розміщені у багатоквартирному будинку, а також ініціювання проведення таких зборів. Таке нечітке формулювання потребує уточнення і тлумачення, інакше можливі проблеми з виконанням такої норми і з відповідністю Конституції [10].

Цікавими є зміни стосовно вибору способу управління спільною нерухомістю. Власники (співвласники) реалізують свої права, передбачені законодавством, з урахуванням певних положень, наприклад, якщо в будинку власник всіх приміщень один – то він приймає всі рішення одноосібно, згідно із цим законом. Неурегульоване питання як бути власнику, в котрого в одному будинку декілька окремих квартир чи приміщень.

Щодо загального плану законопроекту, то, по-перше, для втілення ідеї обрано закон, який і без змін громіздкий. Зміни суттєво не впливають на суть цього закону, тобто залишають стару систему постачання та споживання послуг у ЖКГ. Таким чином, залишається існуюча система контролю за якістю і виконанням, але вся відповідальність тепер на власниках, замість ЖЕКів.

По-друге, створення єдиного цілісного підходу та надання співвласникам спільного майна багатоквартирних будинків можливості самостійно обирати виконавців послуг з управління власним майном та інших житлово-комунальних послуг – ідея сама по собі гарна, але не узгоджується з ЦКУ і правом власника розпоряджатися своїм майном.

Необхідно внести зміни до Житлового кодексу, до закону про ОСББ і до ЦКУ, а проекти змін не розроблено і не внесено на розгляд ВРУ, тому подібний підхід є безсистемним.

Таким чином, навіть не враховуючи питання тенденційності деяких положень проекту змін до закону про ЖКП, він потребує доопрацювань юридичного спрямування та удосконалення практичних механізмів впровадження змін.

Проект Закону України “Про внесення змін до деяких законів України щодо особливостей передачі в оренду чи концесію об’єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності” пропонує уточнити ряд положень Законів України “Про концесію”, “Про особливості передачі в оренду чи концесію об’єктів централізованого водо- і теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності”, а також скасувати вимогу стосовно обов’язкового нотаріального посвідчення договорів оренди та концесії [11, 12].

Відмова від нотаріального посвідчення договорів оренди та концесії, як це запропоновано у новій ч. 19 ст. 7 Закону України “Про особливості передачі в оренду чи концесію об’єктів централізованого водо- і теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності”, є недоцільною. Договори як оренди, так і концесії, є різновидами договору найму, згідно з яким наймодавець передає або зобов’язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк (стаття 759 Цивільного кодексу України). Об’єктом концесії чи оренди відповідно до запропонованих проектом

нових редакцій ч. 4 ст. 1 Закону України “Про концесії” та ч. 1 ст. 2 Закону України “Про особливості передачі в оренду чи концесію об’єктів централізованого водо- і теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності”, мають бути цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів, які можуть мати у складі будівлі або капітальні споруди (чи їх окремі частини). Необхідно зазначити, що, відповідно до ст. 793 та 794 Цивільного кодексу України, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, а також державній реєстрації. Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами підлягає обов’язковій державній реєстрації [13, 14].

Проект Закону України “Про мораторій на підвищення цін і тарифів на житлово-комунальні послуги для населення” розроблено з метою попередження подальшого зростання цін і тарифів на житлово-комунальні послуги.

Як свідчать дані Держстату, за підсумками четвертого кварталу 2011 р. реальні наявні доходи населення зросли на 10,3%, а зростання реальної заробітної плати за рік становило лише 8,7% [15]. На протигагу цьому вартість комунальних послуг збільшилася у 2010 р. на 13,8%, а за 2011 р. – ще на 12%. За цього для значної частини пенсіонерів вартість комунальних платежів впритул наблизилася до розміру їх пенсій. В зв’язку з чим, у минулому році знову, після тривалої перерви, почала стрімко зростати заборгованість споживачів за комунальні послуги [16].

Всупереч вимогам законопроекту, відповідно до чинного законодавства, органом, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг є Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг, яка знаходиться у структурі органів виконавчої влади і підпорядкована Кабміну [17].

Крім того, за низкою чинних законів частину питань з регулювання цін (тарифів) на житлово-комунальні послуги здійснює Національна комісія регулювання електроенергетики, яка також перебуває у складі Уряду.

Наразі проект Закону України “Про мораторій на підвищення цін і тарифів на житлово-комунальні послуги для населення” відхилено.

У підприємств житлово-комунального господарства на сьогодні складна ситуація щодо розрахунків за спожиті енергоносії, що є наслідком не виваженої цінової політики, яка велась на державному рівні в попередні роки, відсутністю реальної підтримки інноваційно-інвестиційних заходів, економічної, організаційно-управлінської реформи та низького рівня фінансово-господарської діяльності підприємств.

Серйозною проблемою галузі є низька надійність мереж, що обумовлює великі втрати, суттєві економічні збитки внаслідок частих аварій та значних обсягів ремонтних робіт. Водночас, реконструкція, модернізація та ремонт обладнання підприємств тепло-, водопостачання на рівні держави потребує значних коштів і вирішення цього питання лише за допомогою коштів державного та місцевих бюджетів є неможливим.

Залучення інвестиційних коштів для модернізації інфраструктури є єдиним можливим варіантом прискорення технічного переоснащення й підвищення ресурсо- і енергоефективності житлово-комунального господарства. Важливою умовою для використання в повному обсязі інвестиційних можливостей є запровадження системи тарифоутворення, яка забезпечить повернення вкладеного капіталу у складі тарифу на теплову енергію та послуги з централізованого водопостачання та водовідведення, що

дасть змогу долучити до переоснащення підприємств приватних інвесторів. Вирішення цього питання займається вже згадувана Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг.

Відповідні зміни в правовому полі покликаний здійснити проект Закону України “Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання діяльності суб’єктів господарювання у сфері комунальних послуг”. У проекті пропонується включити до складу економічно обґрунтованих витрат витрати, які складаються з “економічно обґрунтованих інвестицій”, що, на нашу думку, виглядає недостатньо обґрунтованим з огляду на те, що загальнозживаним у національному законодавстві є термін “інвестиційна складова” (зміни до ст. 1 Закону України “Про питну воду та питне водопостачання” та ст. 1 Закону України “Про теплопостачання”).

За цього, із запропонованого у проекті визначення поняття “економічно обґрунтовані тарифи”, невід’ємною складовою яких є економічно обґрунтовані інвестиції, незрозуміло, як це співвідноситься з поняттям “інвестиційна складова тарифу”, яке вживається у змінах до ст. 32 Закону України “Про питну воду та питне водопостачання” та ст. 20 Закону України “Про теплопостачання” [18, 19].

Необхідно зазначити, що підхід до визначення поняття “інвестиційна складова” та врахування її в економічно обґрунтованих витратах, який застосований у Законі України “Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання інвестиційної діяльності у сфері житлово-комунального господарства” № 4434-VI від 23.02.2012 р., видається більш вдалим, порівняно з тим, що пропонується у проекті [20]. Цим законом, зокрема, передбачається визначення в Законі України “Про житлово-комунальні послуги”, який визначає основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, загального визначення поняття “економічно обґрунтовані тарифи”, загального правила щодо включення інвестиційної складової до складу економічно обґрунтованих витрат, а також загального визначення поняття “інвестиційна складова”. Останнє, зокрема, визначається як “витрати на відшкодування інвестиційних ресурсів, залучених за інвестиційними програмами”, визначення яких, своєю чергою, залежно від сфери, в якій такі програми реалізуються, надане у відповідних законах.

У законопроекті “Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання діяльності суб’єктів господарювання у сфері комунальних послуг” шляхом внесення змін до законів України “Про питну воду та питне водопостачання”, “Про теплопостачання” пропонується запровадити поточні рахунки із спеціальним режимом використання, на які повинні зараховуватися кошти, що надходять як плата за надання послуг з централізованого водопостачання та водовідведення та за поставлену теплову енергію від усіх категорій споживачів для проведення розрахунків за спожиту електричну енергію та спожитий газ та для інших розрахунків. Вважаємо цю законодавчу пропозицію спрямованою на покращання стану розрахунків за послуги з централізованого водопостачання та водовідведення та за поставлену теплову енергію. Водночас, зі змісту наведених у проекті визначень поняття “поточний рахунок із спеціальним режимом використання” незрозуміло, які саме “інші розрахунки” можуть здійснюватися через такий рахунок.

Ситуацію, що склалася в сфері ЖКГ, можна пояснити прогалинами системи державного регулювання. Удосконалення такої системи повинно бути спрямоване на те, щоб увімкнути дію саморегулюючих механізмів ринку, де існує конкуренція, забезпечити

баланс між послугами й цінами, сприяти зниженню витрат шляхом впровадження принципово іншого підходу до ціноутворення.

Законодавчо повинні регулюватися питання висунення вимог щодо проведення реконструкції житлових будинків і застосування ресурсозберігаючих технологій та впроваджуватися дієві інвестиційні механізми її здійснення.

### **Висновки**

Удосконалення системи правового регулювання має бути спрямоване на те, щоб увімкнути дію саморегулюючих механізмів ринку, де існує конкуренція, забезпечити баланс між послугами й цінами, сприяти зниженню витрат шляхом впровадження принципово іншого підходу до ціноутворення та виокремлення чіткої позиції кожного з учасників житлово-комунального господарювання.

Отже, на основі досліджених найактуальніших законопроектів має бути сформований правовий механізм державного регулювання ЖКГ, який сприятиме залученню інвестицій, забезпеченню сталого розвитку та враховуватиме соціальну спрямованість галузі.

### **Література**

1. Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки [Електронний ресурс] : Закон України № 1511-VI від 11.06.2009 р. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>.

2. Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна влада [Електронний ресурс] : Програма економічних реформ на 2010 – 2014 рр. — Режим доступу : [http://www.president.gov.ua/docs/Programa\\_reform\\_FINAL\\_1.pdf](http://www.president.gov.ua/docs/Programa_reform_FINAL_1.pdf).

3. Проект нової редакції Житлового кодексу України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=2307&skl=7](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2307&skl=7).

4. Про енергетичну ефективність житлових та громадських будівель [Електронний ресурс] : проект закону України. — Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=42294](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=42294).

5. Про внесення змін до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” (щодо вдосконалення системи управління житловим фондом та вирішення окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг) [Електронний ресурс] : проект закону України. — Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=40166](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=40166).

6. Про внесення змін до деяких законів України щодо особливостей передачі в оренду чи концесію об’єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності [Електронний ресурс] : проект закону України. — Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=42371](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=42371).

7. Про мораторій на підвищення цін і тарифів на житлово-комунальні послуги для населення [Електронний ресурс] : проект закону України. — Режим доступу : <http://polit.ua/documents/2011/05/18/moratoriy.html>.

8. Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання діяльності суб’єктів господарювання у сфері комунальних послуг [Електронний ресурс] : проект Закону України. — Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=43184](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=43184).

9. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс] : Закон України № 2755-17 від 02.12.2010 р. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

10. Конституція України // Відомості Верховної Ради України [Текст]. — 1996. — № 30. — Ст. 141.

11. Про концесії [Електронний ресурс] : Закон України № 997-XIV від 16.07.1999 р. зі змінами. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/997-14>.

12. Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо- і теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності № 2624-VI від 21.10.2010 р. [Електронний ресурс] : Закон України. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2624-17>.

13. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. (зі змінами) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/go/435-15](http://zakon.rada.gov.ua/go/435-15).

14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 р. (зі змінами). — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

15. Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

16. Режим доступу : <http://minregion.gov.ua>.

17. Про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг [Електронний ресурс] : Указ Президента України № 1073/2011 від 23.11.2011 р. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1073/2011>.

18. Про питну воду та питне водопостачання [Електронний ресурс] : Закон України № 2918-III від 10.01.2002 р. (зі змінами). — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2918-14>.

19. Про теплопостачання [Електронний ресурс] : Закон України № 2633-IV від 02.06.2005 р. (зі змінами). — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2633-15>.

20. Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання інвестиційної діяльності у сфері житлово-комунального господарства [Електронний ресурс] : Закон України № 4434-VI від 23.02.2012 р. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/4434-17>.

**A. Sytyuk**

#### **FORMING A LEGAL MECHANISM TO ATTRACT INVESTMENT IN HOUSING AND MUNICIPAL ECONOMY**

**The article analyzes the current laws relating to the modernization of the housing sector on the basis of investment resources. Based on the research of laws and rules matching them with the current legal framework the advantages and disadvantages of laws determining the appropriateness of any changes are defined.**

**Key words: housing and municipal economy, regulation of housing upgrading, condominiums, concession, the investment component of the tariff, energy efficiency of buildings.**