

**ЕКОНОМІКА ДОРОЖНЬО-БУДІВЕЛЬНОГО ВИРОБНИЦТВА,  
ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА МАЙНА**

**УДК 332.6 : 69.003**

**Козарчук І.А.**, канд. техн. наук

**ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЦІН У СФЕРІ  
БУДІВНИЦТВА НЕРУХОМОСТІ**

**Анотація.** У статті показані можливі методи державного впливу на ціну, які спрямовані, перш за все, на усунення або послаблення недоліків ринкової економіки. Особлива увага приділена державному регулюванню цін в галузі будівництва нерухомості в Україні. Наведено приклад впливу такої політики на остаточну вартість житлової нерухомості. Проаналізовано закордонний досвід державного регулювання цін. Зроблено висновки про доцільність такого регулювання, насамперед в часи економічної нестабільності.

**Ключові слова:** будівництво, державне регулювання цін, оцінка майна, нерухомість, ціноутворення.

**УДК 332.6 : 69.003**

**Козарчук И.А.**, канд. техн. наук

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЦЕН В СФЕРЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Аннотация.** В статье показаны возможные методы государственного влияния на цену, направленных, прежде всего, на устранение или ослабление недостатков рыночной экономики. Особое внимание уделено государственному регулированию цен в области строительства недвижимости в Украине. Приведен пример влияния такой политики на окончательную стоимость жилой недвижимости. Проанализированы зарубежный опыт государственного

регулювання цін. Сделаны выводы о целесообразности такого регулирования, прежде всего во времена экономической нестабильности.

**Ключевые слова:** строительство, государственное регулирование цен, оценка имущества, недвижимость, ценообразование.

**UDC 332.6 : 69.003**

**Kozarchuk I.A.**, Cand. Eng. Sci. (Ph.D.)

## **STATE REGULATION OF PRICES IN THE AREA REAL ESTATE CONSTRUCTION**

**Abstract.** The article shows the possible methods of state influence on the price, aimed primarily at eliminating or weakening of market economy failures. Particular attention is paid to the state price regulation in the field of real estate building in Ukraine. An example of the impact of such policies on the final cost of residential real estate is adduced. Foreign experience of state regulation of prices is analyzed. The conclusions about the advisability of such regulation, especially in times of economic instability, are made.

**Keywords:** construction, the state regulation of prices, property valuation, real estate, pricing.

### **Постановка проблеми**

Характерною ознакою ринкової економіки є вільні відносини між суб'єктами господарювання та вільне ціноутворення. Однак для забезпечення стабільного, безкризового розвитку економіки держава має здійснювати певні функції у сфері ціноутворення щодо регулювання окремих видів цін. Впливаючи на ціни, держава намагається зменшити циклічні коливання процесів виробництва та реалізації, а також перерозподілити фінансові ресурси між галузями та підприємствами. Загалом такий вплив має антикризовий характер.

Однак державний вплив на ціни здійснюється не лише через систему ціноутворення, а й шляхом регулювання ставок оподаткування, відсоткових ставок за кредити, розмірів орендної плати, зменшення окремих витрат

підприємства тощо. Це в свою чергу може опосередковано впливати на процес оцінки нерухомого майна.

Вивчення механізмів впливу держави на ціни є актуальною проблемою в сучасних економічних реаліях. Такий аналіз дозволить в перспективі виявити можливі вразливі місця системи регулювання цін і шляхи їх усунення.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Дослідженнями даної проблематики займалися автори Бабур Л.Г. [1], Емрет П. [3], Курзанова Л.Ю. [5], Рижмань Д.І. [6], Шкварчук Л.О. [7] та інші. У своїх роботах вони приділяли увагу нормативній базі та методам здійснення державного регулювання цін в Україні та інших державах з розвинутою ефективною економікою.

**Мета статті** – дослідження основних принципів і методів державного регулювання цін у сфері будівництва нерухомості.

**Основна частина дослідження.** Держава вирішує три основних економічних завдання [5]: сприяє підвищенню ефективності господарювання, забезпечення справедливості і макроекономічної стабільності та забезпечення економічного зростання.

Отже, *державне регулювання цін* являє собою процес нормативно-правового регламентування умов формування рівня цін з метою ефективного впливу на економічний і соціальний розвиток країни.

Основними *задачами* державного регулювання цін є [1, 4]:

- реалізація стратегії економічного та соціального розвитку країни;
- створення рівних економічних умов розвитку суб'єктів різних форм власності та організаційно-правових форм функціонування;
- збалансування ринку засобів виробництва, товарів та послуг;
- протидія монопольним тенденціям ціноутворення виробників продукції на окремих видах її ринків і таким чином стримування інфляційного підвищення цін;
- створення об'єктивних співвідношень в цінах на промислову та сільськогосподарську продукцію, які забезпечать еквівалентність обміну;
- розширення сфери застосування вільних цін;
- підвищення якості продукції;
- створення необхідних економічних гарантій для виробників;

- створення соціальних гарантій окремим верствам населення, в першу чергу для низькооплачуваних та малозабезпечених громадян, включаючи систему компенсаційних виплат у зв'язку із зростання цін і тарифів;
- орієнтація системи цін внутрішнього ринку на рівень світових цін.

**Методи**, за якими здійснюється державне регулювання цін в Україні, поділяються на прямі (встановлення певних правил ціноутворення) та непрямі (через механізм економічного впливу на виробничу та комерційну діяльність підприємства).

Суть **прямих** методів така. В умовах ринкової економіки підприємство-виробник самостійно встановлює ціни на свої вироби, однак при цьому воно має врахувати чинні в державі законодавчі та нормативні акти.

У період інфляції держава втручається в діяльність підприємств, регулюючи ціни на найважливіші товари та послуги для населення, вживаючи антимонопольних заходів, намагається зменшити соціальне напруження в суспільстві.

В групі прямих (адміністративних) методів державного регулювання цін найбільше розповсюдження на сучасному етапі отримали такі методи [4]:

- встановлення фіксованих цін (тарифів) на продукцію;
- встановлення регульованих цін на продукцію (встановлення верхньої або нижньої границі рівня цін);
- встановлення граничного рівня рентабельності (використовується з надприбутками окремих монопольних утворень або для зниження рівня цін на окремі соціально значимі види продукції);
- запровадження обов'язкового декларування зміни цін (застосовується щодо продукції монопольних утворень).

**Непрямі** (економічні) методи передбачають зміну кон'юнктури, встановлення оптимального співвідношення між попитом і пропозицією. Вони здійснюються в різних формах – від державних замовлень до регулювання витрат підприємств через встановлення норм і нормативів. Ці методи не мають безпосередньої дії, але сприяють уповільненню підвищення цін у масштабах економіки.

До них належать наступні методи:

- насичення ринку споживчими товарами. Держава, закупаючи дефіцитні товари, сприяє насиченості ринку, а це зумовлює зниження цін на ці товари;
- податкове регулювання рівня цін. Цей метод становить основу державного економічного цінового регулювання;
- митне регулювання рівня цін. Продукція, що завозиться на територію країни або вивозиться з неї, підлягає обкладенню за єдиними митними тарифами, що диференціюються за видами продукції, групами країн тощо;
- валютне регулювання цін. Формування та застосування суб'єктами підприємництва вільних цін на території України здійснюється виключно в національній грошовій одиниці. Обґрунтованим вважається врахування витрат в доларовому еквіваленті в процесі формування ціни лише в частині імпоротної складової в її структурі окремих видів продукції. Визначена імпортна складова ціна перераховується в національну грошову одиницю за курсом Національного банку України на відповідну дату. Решта матеріальної складової, що не залежить від імпорту, може змінюватися лише відповідно до індексів оптових цін та цін на відповідну продукцію;
- регулювання рівня окремих видів витрат виробництва (обігу) в процесі формування цін. Наприклад, встановлення державою правових норм щодо порядку та форм амортизації основних засобів і нематеріальних активів підприємств;
- державна інвестиційна політика. Передбачає формування таких умов, які б сприяли нормальному інвестиційному клімату;
- надання податкових пільг. Виробникам товарів, у виготовленні яких держава зацікавлена або вважає збільшити обсяг їх реалізації, встановлюються різні пільги або пільгові ставки оподаткування;
- система кредитування підприємств;
- державне замовлення. Держава укладає з окремими виробниками угоди, згідно з якими зобов'язується купити у виробника продукцію за певною ціною у певні строки.

Політика державного регулювання цін суттєво залежить від стану економічного розвитку країни. В періоди кризового розвитку економіки, коли держава спрямовує свої зусилля на подолання інфляції, структурну перебудову

галузей, боротьбу з монополізмом, стимулювання попиту або пропозиції на товарному ринку, ступінь цінового регулювання держави посилюється. І навпаки – при збалансованому динамічному розвитку економіки ступінь цінового регулювання з боку держави слабшає і значно підвищується частка товарів, на які встановлюються вільні ринкові ціни.

Основні принципи встановлення та застосування цін на товари і тарифів на послуги, а також організація контролю за їх додержанням на території України визначаються Законом України «Про ціни і ціноутворення» [4] та іншими законодавчими і нормативними документами. Дія цього закону поширюється на всі підприємства і організації незалежно від форм власності та підпорядкованості. Згідно з цим законом в народному господарстві України використовуються вільні, державні фіксовані і державні регульовані ціни і тарифи, а також контрактні (зовнішньоторговельні) ціни.

#### ***Повноваження органів державного регулювання цін в Україні.***

Відповідно до статті 13 [4] державне регулювання цін здійснюється Кабінетом Міністрів України, органами виконавчої влади, державними колегіальними органами та органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Кабінет Міністрів України забезпечує [4]:

- здійснення державної політики цін;
- визначення переліку продукції, товарів та послуг, державні фіксовані та регульовані ціни та тарифи на які затверджуються відповідними органами державного управління;
- визначення повноважень органів державного управління в галузі встановлення і застосування цін (товарів), а також контролю за цінами.

Також Кабінет Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України встановлює ціни і тарифи на житлово-комунальні послуги (у тому числі на електроенергію та природний газ для комунально-побутових потреб населення України), послуги громадського транспорту та зв'язку.

Тарифи на певні послуги встановлюються відповідними міністерствами України. Так, наприклад, одним з напрямків діяльності Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України є ціноутворення, експертиза та розвиток будівельної діяльності. Сфера ціноутворення включає в себе такі основні положення:

- показники опосередкованої вартості спорудження житла;

- ціни на матеріальні ресурси, що застосовуються при виконанні дорожніх робіт на автомобільних дорогах загального користування;
- індекси зміни вартості будівельних робіт;
- схвалення основних прогнозних макропоказників економічного і соціального розвитку України;
- порядок розрахунку розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва об'єктів;
- ціни на основні будівельні матеріали, вироби та конструкції та ін.

Деякі з цих положень мають довідковий характер і можуть слугувати замовнику та підряднику орієнтиром при визначенні вартості будівництва на стадіях складання інвесторської кошторисної документації та договірної ціни у випадках відсутності даних щодо цін на окремі матеріали. Інші ж призначені для встановлення єдиного механізму розрахунку вартості будівництва.

Державний контроль за цінами здійснюється у сфері дії державних фіксованих і регульованих цін та тарифів. У сфері дії вільних цін контролюються правомірність їх застосування та додержання вимог антимонопольного законодавства. В Україні цей контроль здійснюється Державною інспекцією України з питань захисту прав споживачів та Державною службою статистики.

За порушення державної дисципліни цін встановлюється відповідальність, яка визначається відповідно до Інструкції про порядок застосування економічних та фінансових санкцій органами державного контролю за цінами. Дія цієї Інструкції поширюється на всі підприємства, організації та установи незалежно від форм власності, підпорядкованості і методів організації праці та виробництва, розташовані в Україні [1].

**Державне регулювання цін у будівництві.** Для будівельної галузі, яка більш, ніж інші, чутлива до катаклізмів в економіці, негайного вирішення потребує проблема економічно обґрунтованого та соціально прийняттого встановлення цін. Політика ціноутворення та кошторисного нормування в будівництві повинна стати складовою частиною загальної цінової політики держави та органічно вписуватися в її загальну економічну стратегію та тактику. Втручання держави у процес ціноутворення в будівельній галузі тим більш доречне, оскільки основні суб'єкти господарювання у будівництві мають

або можуть мати змогу здійснювати контроль (повний або частковий) над цінами.

Для уникнення або зменшення негативних наслідків функціонування таких ринків держава запроваджує відповідне регулювання цін, основні засади якого закладені в діючому законодавстві [4], що можна представити наступною схемою (рис. 1).

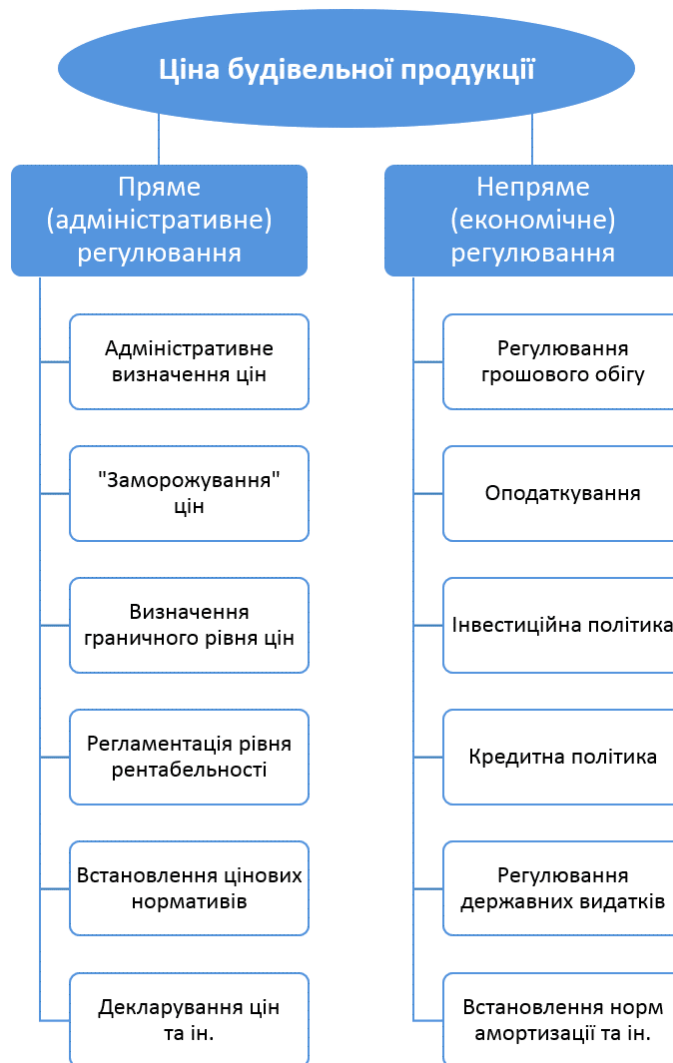


Рисунок 1 – Державне регулювання цін

Як впливає з вищезазначеного, регулювати, перш за все, доводиться, з одного боку, витрати, а з іншого – максимальну ціну.

До цього часу собівартість будівельної продукції визначалася на основі кошторисних нормативів. Раніше дані нормативи слугували основою для ціноутворення, а оскільки держава всіляко дотувала виробників, то і ціни, і нормативи, на основі яких вони були розраховані, залишилися стабільними протягом багатьох років. Але з переходом на ринкові засади стабільність



нормативів виявилася негативним чинником. Як вихід з положення була запропонована дворівнева система ціноутворення, за якою прямим розрахунком визначалися лише базисна собівартість (30% від загальної вартості будівництва), а все інше додавалось у вигляді підвищуючих усереднених коефіцієнтів та відповідних надбавок на ринкові умови господарювання.

Оскільки ринкове середовище стохастичне, а отже й значною мірою непередбачуване, то зазначена система призвела до спотворення вартості будівництва та окремих її складових.

Для виправлення становища Держбуд України рекомендував будівельним організаціям усіх форм власності перейти на однорівневу систему ціноутворення (ДСТУ Б Д.1.1-1:2000).

01.01.2014 року були введені в дію нові Правила визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 [2]. Нові будівельні правила носять обов'язковий характер при визначенні вартості об'єктів, будівництво яких здійснюється із залученням коштів державного бюджету, місцевих бюджетів, а також коштів державних підприємств, установ та організацій. По об'єктах, будівництво яких здійснюється за рахунок інших джерел фінансування, дані правила носять рекомендаційний характер та їх використання обумовлюється контрактом.

Нинішня, однорівнева система ціноутворення в будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах на трудові та матеріально-технічні ресурси. Особливістю однорівневої системи можна назвати регулювання цін через встановлення норми прибутку, яка спирається на кошторисну трудомісткість будівництва, а не на встановлений відсоток до собівартості.

Пропорційна залежність прибутку від собівартості будівельної продукції призводила до того, що будівельні організації були не зацікавлені в зниженні витрат, а навпаки, у збільшенні витрат на виробництво. Отже, теперішній підхід зменшить вплив затратного механізму на ціноутворення і позитивно впливатиме на ефективність виробництва.

Формування договірних цін на виконання підрядних робіт здійснюється на підставі:

- Правил визначення вартості будівництва (ДСТУ Б Д.1.1-1:2013);

- Ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи (ДСТУ Б Д.2.2:99);
- Ресурсних елементних кошторисних норм на ремонтно-будівельні роботи (ДБН Д.2.4:2000);
- Ресурсних кошторисних норм експлуатації будівельних машин і механізмів (ДСТУ Б Д.2.7-1:2012).

Системою державного регулювання цін на будівельну продукцію забезпечуються два рівні регулювання. Перший рівень – Мінрегіонбуд України, другий – проведення торгів.

Проведення торгів (конкурсів) являє собою економічну оптимізацію вартості будівельної продукції шляхом змагального представлення ofert (підрядників) з точки зору їх відповідності критеріям, що визначаються кошторисною документацією інвестора.

Оферта кожного учасника торгів висловлює наміри, в тому числі стосовно форми взаєморозрахунків, методу і кошторисно-нормативної бази формування інвесторської вартості будівельно-монтажних робіт (БМР), переліку і норм лімітованих витрат в складі кошторисної вартості БМР підрядника і норм витрат в складі договірної ціни [5].

Отже, певну роботу в галузі ціноутворення проводять відомчі органи, в будівництві – Держбуд України, який установлюючи ціну будівництва погоджує свої рішення з Міністерством економіки, Міністерством фінансів, Державним службою статистики, будівельними корпораціями, Академією будівництва.

Здійснення державної цінової політики неможливе без ефективного контролю за додержанням дисципліни цін. Так, незалежно від виду договірної ціни та способів взаєморозрахунків, якщо було виявлено порушення чинного порядку визначення вартості будівництва, що здійснюються із залученням коштів державного бюджету України, місцевих бюджетів, то вся необґрунтовано одержана будівельною організацією сума виручки підлягає вилученню в дохід відповідного бюджету.

***Закордонний досвід державного регулювання цін.*** Вивчення досвіду ціноутворення зарубіжних країн дає змогу зрозуміти його закономірності і тенденції, використати отримані знання при реформуванні та вдосконаленні цінового механізму в Україні.

Застосування ефективних методів управління ринковими відносинами, запровадження до господарського механізму державних регуляторів у багатьох зарубіжних країнах сприяли досягненню позитивних результатів у розвитку економіки. У ряді країн створена правова основа державного регулювання цін у вигляді виданих законів, наказів, постанов. Систематично виходить друком статистична інформація про ціни, їх рівень та динаміку, яка використовується при регулюванні рівня цін та індексів доходів населення.

Одним із найважливіших завдань держави є забезпечення такого співвідношення монополії і конкуренції, яке не призводить до руйнівних наслідків в економіці. Це завдання вирішується за допомогою антимонопольного законодавства, вперше прийнятого в США в кінці XIX століття.

Антимонопольними вважаються закони, що забороняють угоди і дії, спрямовані на обмеження конкуренції: поділ ринку, вертикальне чи горизонтальне фіксування цін, дискримінацію в торгівлі і т.д.

Крім прийняття стратегічних і тактичних рішень державні органи беруть на себе функцію введення конкретних цін на товари і послуги, що мають для національної економіки вирішальне значення. Поряд з прямим встановленням і регулюванням цін державні органи також здійснюють контроль за ними. Сфера ціноутворення, що контролюється державою, складає від 10 до 30% від загального обсягу виготовленої продукції.

Розглянемо особливості цінового регулювання в деяких країнах світу.

*США.* Американська адміністрація, обмежуючи державне фінансування і пряме регулювання цін в окремих товарних групах, надає перевагу активному використанню ринкових важелів і методів непрямого регулювання, що сприяють загальному оздоровленню економічного стану в країні. В цілому такий підхід справив стабілізуючий вплив на інфляційні процеси. Основні напрямки непрямого регулювання цін у США наступні:

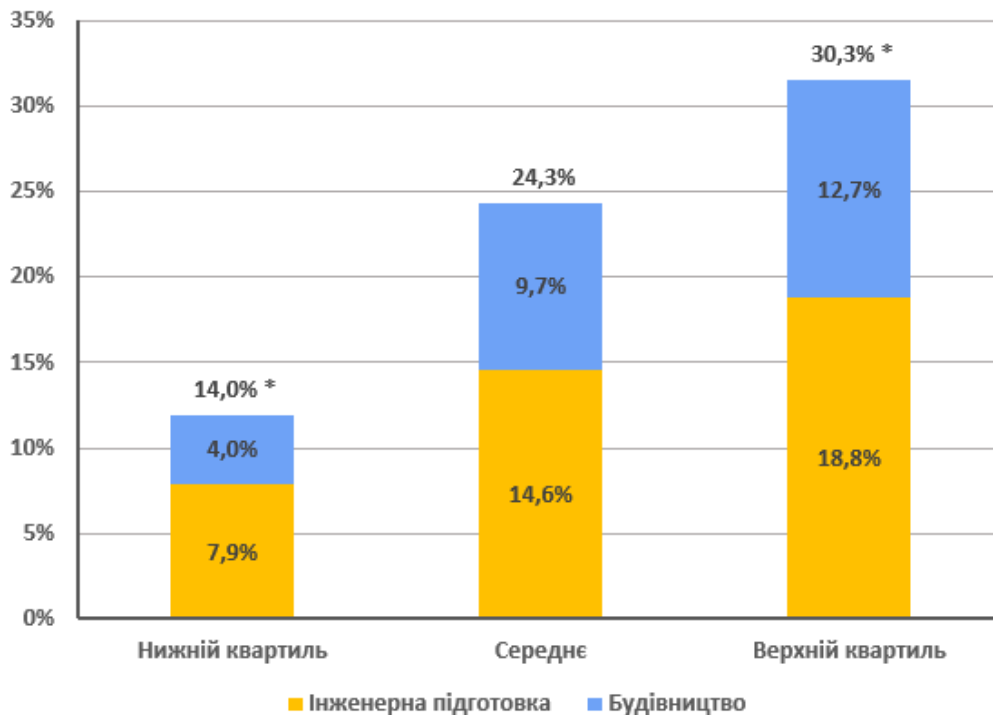
- деструктивна кредитно-грошова політика, регулювання облікової ставки федеральних резервних банків;
- федеральні закупівлі товарів і послуг;
- податкова політика.

Пряме державне регулювання цін нині використовується лише у високо монополізованих галузях, що підпадають під юрисдикцію антитрестівського регулювання. Так, спеціальні комісії встановлюють тарифи на користування електроенергією і деякі комунікаційні послуги.

В межах федеральних сільськогосподарських програм фермери отримують від міністерства сільського господарства США позики. Якщо ринкові ціни опускаються нижче рівня контрольних цін, встановлених конгресом, фермер може здати урожай державі за контрольними цінами.

Всього в США державою регулюється від 5 до 10% цін.

За оцінками Національної асоціації будівельників житла (НАНВ) станом на 2016 рік, в середньому, норми і правила, введені урядом США на всіх рівнях, становлять 24,3% від кінцевої ціни нового будинку для однієї сім'ї, побудованого для продажу [3]. З них три п'ятих – тобто 14,6% – утворюються через вищу ціну на «готову» ділянку, яка формується внаслідок застосування цих правил під час інженерної підготовки ділянки під забудову. Решта дві п'ятих – 9,7% від ціни будинку – є результатом витрат забудовника після покупки «готової» ділянки (рис. 2). Під «готовою» ділянкою зазвичай маються на увазі фізичні та юридичні умови, за яких дане майно є придатним для видачі будівельних дозволів.



**Рисунок 2** – Регулятивні витрати як частина вартості житла (\* для квартилів витрати на інженерні вишукування і будівництво не становлять загальну суму). Джерело: НАНВ

*Франція.* Державний сектор в економіці Франції має невелику частку у ВВП і включає галузі-монополісти (наприклад, газова, електроенергетика, транспорт), а також деякі галузі, що працюють у режимі ринкової конкуренції

(наприклад, Національний і комерційні банки, страхові компанії та окремі фірми).

У першому випадку держава встановлює всі економічні параметри діяльності галузей-монополістів, у тому числі обсяг інвестицій, оплату праці і ціни на готову продукцію, в другому – здійснює мінімальний вплив на економічні параметри господарської діяльності цих галузей, стимулюючи їх до конкуренції з приватним сектором.

У Франції близько 20% цін регулюється державою.

*Данія.* Система ціноутворення в цій країні формується в основному під впливом ринкових факторів. Державний вплив на ціноутворення дуже обмежений і полягає переважно у створенні максимально сприятливих умов для вільної конкуренції приватних виробників, які самостійно встановлюють ціни на свою продукцію.

Гнучке застосування системи споживчих податків дає змогу уряду впливати на рівень цін на ті чи інші товари і здійснювати вплив на споживання в потрібному напрямку (наприклад, обмежити вживання спиртних напоїв тощо).

Ціни і тарифи в державному секторі, масштаби якого невеликі, визначаються Фолькетингом і міською владою. Питома вага цін, що встановлюється чи регулюється, становить 6%.

*Швеція.* В цій державі нагляд і контроль за цінами здійснює спеціальний орган – Державне управління цін і конкуренції. Кардинальні рішення з питань державного регулювання цін, конкуренції і доходів приймаються тільки парламентом – Риксдагом.

Закон про регулювання цін дає право вживати заходи прямого впливу на ціни (заморожування) у випадку війни чи можливості її виникнення, або при загрозі загального підвищення цін. Законом передбачена також можливість для держави встановлювати максимальний рівень цін на окремі товари, вводити порядок, при якому підвищення цін припускається лише після надання попереднього повідомлення про це і обґрунтування розміру підвищення цін.

Вплив на рівень цін здійснюється через державну монополію і державні підприємства. Значний вплив на ціни справляють державний енергетичний концерн і шведські залізничні дороги. Крім того, держава жорстко регулює закупівельні ціни на такі важливі види сільськогосподарської продукції, як зерно, молоко, м'ясо, яйця та ін.

Особлива сфера ціноутворення – ціни на житло. З врахуванням їх високого рівня держава видає населенню житлові субсидії і позики.

Слід зазначити, що в Швеції є обмеження частки зарплати, яку компанії мають переносити на ціни (останніми роками від 10 до 65%).

*Фінляндія.* В політиці ціноутворення державі належать важливі функції. Міністерство торгівлі здійснює планування і контроль за цінами на продукти харчування, зерно, енергоносії. Значною є роль державного сектора в кредитуванні підприємництва, орієнтованого на реалізацію товарів і послуг за цінами, доступними для середніх та малозабезпечених верств населення. Фірми, що продають товари за низькими цінами, отримують від держави кредит під низькі відсотки. У соціально орієнтованій ринковій економіці Фінляндії через ціни податкове регулювання забезпечує проведення ряду заходів, спрямованих на підвищення життєвого рівня населення.

Практично всі національні програми розвитку важливих галузей економіки Фінляндії ґрунтуються на планово-розрахунковому ціноутворенні, оскільки ринкове ціноутворення ефективно регулює лише поточні потреби суспільства.

*Японія.* У цій країні заборонено встановлювати несправедливі як монополю великі, так і монополю низькі ціни, які мають на меті «вибити» конкурента з ринку. Введені обмежувальні заходи щодо одночасного підвищення цін. Вони поширюються на галузі, де обсяг виробництва перевищує 30 млрд. єн. Якщо в таких галузях більше двох фірм протягом трьох місяців підняли ціну приблизно на одну і ту ж саму величину, то Комісія зі справедливих угод має право вимагати від них доповісти про причини такого підвищення і при необхідності розпочати розслідування.

В Японії існує особливий урядовий орган – Бюро цін при управлінні економічного планування. До його функцій входять контроль за дотриманням антимонопольного законодавства, відслідковування рівня і динаміки цін на товари, підтримання попиту на необхідному рівні, вивчення тенденції попиту і пропозиції. Держава регулює ціни на зернові і м'ясо-молочні продукти, залізничні тарифи, тарифи на тепло- і водопостачання, електроенергію і газ, освіту і медичне обслуговування. В цілому регулюється близько 20% споживчих цін [6, 7].

### **Висновки**

Таким чином, державне регулювання цін у будівництві – це гнучка виважена система заходів впливу на процеси ціноутворення, яка спрямована на забезпечення рівних економічних умов і стимулів для розвитку всіх форм власності, економічної самостійності підприємств, збалансування ринку,

протидії монопольним тенденціям, підвищення якості будівельної продукції, створення необхідних економічних гарантій для будівельників, об'єктивних співвідношень у цінах на будівельну продукцію. Разом з тим, методи державної регуляторної політики можуть мати досить суттєвий вплив на вартість будівництва (часто в сторону її збільшення), і, як наслідок, на ціну житлової нерухомості.

У розвинених країнах з ринковою економікою здійснюється державне регулювання цін. При цьому регулювання цін направлене не на обмеження сфери дії ринкового механізму, а на підвищення його ефективності. За кордоном проводиться економічно обгрунтоване регулювання рівня цін, практикується фіксація цін, здійснюється контроль за ціноутворенням на внутрішньому ринку, існує державна монополія на виробництво і реалізацію окремих видів товарів і послуг, активно ведеться боротьба з проявами монополізму. Ці дії стосуються не лише галузей державного сектора, але і приватних підприємств, якщо держава вважає за доцільне проводити обмежувальну цінову політику з точки зору інтересів економіки країни в цілому.

### **Література**

1. Бабур Л.Г. Ціни і ціноутворення. Навчальний посібник. / Л.Г Бабур, О.Г. Лялюк. – Вінниця : ВНТУ, 2004. – 119 с.
2. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013. Правила визначення вартості будівництва // Мінрегіон України. – К, 2013. – 88 с.
3. Емрет П. Державне регулювання в ціні нового будинку / Спеціальне дослідження для Housing Economics. – 2016 – Режим доступу: <https://www.nahbclassic.org/generic.aspx?sectionID=734&genericContentID=250611&channelID=311>
4. Закон України «Про ціни і ціноутворення». – Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 19-20. – С. 190.
5. Курзанова Л.Ю. Государственное регулирование цен на строительную продукцию / Л.Ю. Курзанова // Актуальные вопросы экономических наук. – 2009. – № 5-3. – С. 203-208.
6. Рижмань Д.І. Ціноутворення: навч. посіб. / Д.І. Рижмань, Г.Я. Віннічук, І.М. Криворучко, В.М. Пилявець. – Київ : Аграрна освіта, 2011. – 312 с.
7. Шкварчук Л.О. Ціни і ціноутворення. Навчальний посібник. / Л.О Шкварчук. – Київ : Кондор, 2005. – 214 с.

#### **Рецензенти:**

Кірічек Ю. О., д-р. техн. наук, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури.  
Яценко І. В., канд. екон. наук, Національний транспортний університет.

#### **Reviewers:**

Kirichek Yu.O., Dr. Tech. Sci., Prydniprovsk State Academy of Construction and Architecture.  
Yatsenko I. V., Cand. Econ. Sci., National Transport University.

Стаття надійшла до редакції: **21.12.2016 р.**