

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

УДК 330.341

DOI: <https://doi.org/10.32782/2415-3583/26.2>**Білецький І.В.**

кандидат технічних наук,

директор навчально-наукового інституту енергетичної,

інформаційної та транспортної інфраструктури

Харківський національний університет міського господарства

імені О.М. Бекетова

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

БУДІВЕЛЬНА ГАЛУЗЬ ТА РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТИ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ

У статті здійснено визначення місця державного управління в системі розвитку будівельної галуззі та ринку житлової нерухомості України, а також розкриття положень щодо їх співвідношення з іншими елементами інституційної структури розвитку сектору житлової нерухомості. Дано характеристику основним діючим законодавчим актам в сфері будівництва з деталізацією питань, що о ними регулюються. Окреслено розподіл повноважень щодо здійснення містобудівного нагляду. Визначено, що проведення реформи децентралізації в країні вплинуло на перерозподіл функцій між усіма суб'єктами галузі будівництва. Встановлено, що для забезпечення інституційної ієрархії державного управління будівництвом і житлово-комунальним господарством на обласному рівні функціонують управління регіонального розвитку, містобудування та архітектури, управління житлово-комунального господарства, а на районному – відділи містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства. Обґрунтовано, що державне управління будівельною галуззю та ринком житлової нерухомості ґрунтується на врахуванні інтересів державного, регіонального рівнів та місцевого самоврядування, що спричинено розподілом державної власності на загальнодержавну та місцеву з відповідним закріпленням за органами місцевого самоврядування об'єктів будівництва. Окреслено співвідношення державного управління як інституту макрорівня з такими елементами інституційної структури, як міжнародні норми, принципи і стандарти, саморегулюючі організації, неформальні обмеження (неписані правила) діяльності будівництва. Доведено, що активізація різних складових державного управління будівельною галуззю та ринком житлової нерухомості сприятиме розвитку ринкового механізму, підтримці ініціативи виробників та опосередковане забезпечить розвиток інституційних систем на нижчих рівнях, що в загальному підсумку забезпечить вигідні умови функціонування всім учасникам процесу.

Ключові слова: державні органи, управління, децентралізація, нерухомість, ринок нерухомості, будівництво.

Постановка проблеми. Житлова нерухомість є однією з найважливіших галузей національного господарства, бо безпосередньо впливає на життєдіяльність населення країни і здійснює суттєвий вплив на стан економічних відносин в країні через функціонування ринку житлової нерухомості. Масштабність даного ринку та дотичність до соціального сектору, економічних процесів обґрунтовує важливість поглиблених досліджень та напрацювання дієвих механізмів управління розвитком сектору житлової нерухомості. Стан інституційного розвитку формується через сукупність організацій: органів державної влади, приватних та державних підприємств, спеціалізованих державних установ у сфері будівництва. А тому має приділятися достатня увага дослідженню особливостей інституційної системи будівельної галузі, визначення перспектив її розвитку та сприянню створенню ефективних, адаптованих до сьогодення організаційних структур, як на рівні держави, так і на рівні регіонів. Вектор на підвищення розвитку інституційної структури на рівні регіонів, пояснюється децентралізацією та визначеною

пріоритетністю регіонального розвитку в економічній стратегії країни.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові дослідження у сфері державного управління галузей економіки здійснювали: А. І. Богданенко, М. В. Болдуєв, О. М. Кондрашов, М. А. Латинін, С. В. Майборода, С. В. Майстро, З. О. Надюк, В. М. Огаренко, К. В. Павлов, Ю. Г. Прав та ін. У роботах зазначених науковців, зокрема, досліджені локальні проблеми державного регулювання будівельної галузі економіки та ринку нерухомості, розкриті важливі елементи управлінських орієнтирів. Втім, активне реформування системи державного управління, наявність широкого кола зовнішніх та внутрішніх викликів для розвитку будівельної галузі та ринку житлової нерухомості потребують подальшого вивчення даного питання.

Мета статті полягає у визначенні місця державного управління в системі розвитку будівельної галуззі та ринку житлової нерухомості України, а також їх співвідношення з іншими елементами інституційної структури розвитку сектору житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Житлову політику в будівельній галузі можна визначити як сукупність інститутів і механізмів, а також взаємопов'язаних законодавчих, організаційних та економічних заходів впливу держави на ринок будівництва житла, заснованих на єдиній стратегічній меті і спрямованих на досягнення цільових показників житлового ринку, у тому числі на задоволення потреб громадян у житлі [1]. Не достатня інституційна розвиненість у поєднанні з хронічним дефіцитом ресурсів, відсутністю внутрішньої пропозиції інноваційних технологій на кваліфікованій робочій силі є одним із ключових факторів посилення проблем та викликів в будівельній галузі [2].

Варто зазначити, що всі мікросуб'єкти перебувають під впливом рішень, які приймаються на вищих рівнях з питань як ліцензування професійних суб'єктів ринку так і грошово-кредитної політики, що має прямий вплив на реалізацію об'єктів будівництва, а відповідно забезпечення обігу оборотних коштів і створення фондів для подальшого розвитку та впровадження інноваційних рішень.

Макроекономічний механізм діє як спосіб функціонування будівельної галузі в цілому та окремих її підприємств та здійснює управління механізми ціноутворення, фінансування та кредитування, оподаткування, інвестиційної діяльності, розвитку підприємницьких структур, регулювання відносини ринкових суб'єктів з придбання будівельних ресурсів та реалізації будівельної продукції. Кожен із зазначених механізмів прямо чи опосередковано впливає на економічну діяльність суб'єктів будівельного сектору, а тому державний рівень регулювання розвитку підприємств на макроекономічному рівні має бути чітко відпрацьованим, взаємопов'язаним, узгодженим і наділеним реальними засобами та діями. Щодо провадження політики міжгалузєвої взаємодії в проєктах будівництва в умовах ресурсних обмежень, то реалізації зазначеного інструментарію стратегічного управління для української економіки є складним завданням як у внутрішньому соціально-економічному середовищі, так і на рівні стейкхолдерів проєктів [3].

Державне управління будівництвом та житлово-комунальним господарством ґрунтується на врахуванні інтересів державного, регіонального рівнів та місцевого самоврядування, що спричинено розподілом державної власності на загальнодержавну та місцеву з відповідним закріпленням за органами місцевого самоврядування об'єктів будівництва та житлово-комунального господарства. В управлінні сферами, що досліджуються, компетентні органи виконують свої функції в основному через координацію, узгодження, контроль-наглядові повноваження в сформованих економічних умовах.

Державне управління будівельної галузі охоплює дві важливі складові вітчизняної економіки:

– будівництво, що є галуззю матеріального виробництва, яка забезпечує створення та реконструкцію об'єктів промислового, комунального, соціального, культурного та житлового призначення. Управління будівництвом включає проведення єдиної профільної політики в галузі, планування та розробку організаційно-правових засад проєктування та будівництва, їх фактичне, технічне та фінансове забезпечення, стан-

дартизацію, роботу з персоналом, організацію пристроїв безпеки та охорони праці, реалізація заходів щодо підвищення якості архітектурно-будівельних послуг, контроль за дотриманням будівельних норм, норм та стандартів та ін.;

– житлова сфера, що зорієнтована на управління житловим фондом та утримання, будівництво і ремонт об'єктів комунального господарства. Житловий фонд є сукупністю житлових будинків та житлових приміщень, незалежна від форм власності та поділяється на об'єкти державного, громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів та приватного житлового фонду. Житлово-комунальне господарство забезпечує діяльність житлово-комунальних об'єктів, підбір необхідних кадрів та їх розстановку на місцях, реалізацію єдиної технічної політики в галузі, проведення заходів щодо покращення житлово-комунального господарства населення, промислових та об'єктів соціально-культурного призначення, а також розробку та забезпечення організаційного супроводження управлінських рішень.

Управління будівництвом включає проведення єдиної профільної політики в галузі, планування та розробку організаційно-правових засад проєктування та будівництва, їх фактичне, технічне та фінансове забезпечення, стандартизацію, роботу з персоналом, організацію пристроїв безпеки та охорони праці, реалізація заходів щодо підвищення якості архітектурно-будівельних послуг, контроль за дотриманням будівельних норм, норм та стандартів та ін.

Відносини в сфері будівництва регулюються низкою нормативно-правових актів, передусім Конституцією України, Цивільним, Господарським і Земельним кодексом України, а також Законами України, що наведені в табл. 1.

У сфері державного управління будівництвом наділені повноваженнями два центральних органи, а саме Міністерство з питань житлово-комунального господарства України та Міністерство регіонального розвитку та будівництва України, що діють на підставі відповідних постанов Кабінету Міністрів України.

Отже, сучасна модель розподілу повноважень у сфері містобудування має вищий орган державного управління в собі Міністра розвитку громад та територій, що забезпечує формування політики за трьома напрямками:

– у сфері розвитку місцевого самоврядування, у сфері будівництва, містобудування тощо;

– у сфері містобудівного контролю та нагляду. Зокрема реалізація державної політики у сфері містобудування відбувається через діяльність Державної сервісної служби містобудування через ведення реєстрів та видачі сертифікатів відповідальними виконавцям робіт зі створення об'єктів архітектури і відповідних органів архітектури і містобудування органів місцевого самоврядування чи об'єднаних територіальних громад Реалізація державної політики у сфері містобудівного контролю та нагляду здійснює Державна інспекція архітектури та містобудування України;

– формування політики з питань технічного регулювання у сфері містобудування відбувається за рахунок функціонування Державного агентства технічного регулювання містобудування.

Таблиця 1 – Основні законодавчі акти в сфері будівництва

Закони України	Питання, що регулюють
Про основи містобудування [4]	Визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини.
Про регулювання містобудівної діяльності [5]	Встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.
Про генеральну схему планування території України [6]	Затверджує Генеральну схему планування території України, яка визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі.
Про архітектурну діяльність [7]	Визначає правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів.
Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності [8]	Встановлює відповідальність юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (суб'єктів містобудування) за правопорушення у сфері містобудівної діяльності.
Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду [9]	Визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів.
Про землеустрій [10]	Визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.
Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [11]	Встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю

Розподіл повноважень щодо здійснення містобудівного нагляду наведено на рис. 1.

Варто відмітити, що управління житлово-комунальним господарством має свою характерну особливість, яка полягає в обсязі наданих повноважень місцевим органам виконавчої влади в управлінні даною галуззю. Проведення реформи децентралізації в країні вплинуло і на перерозподіл функцій між усіма суб'єктами галузі будівництва. До переліку останніх включаємо: органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації.

Для забезпечення інституційної ієрархії державного управління будівництвом і житлово-комунальним господарством на обласному рівні функціонують управління регіонального розвитку, містобудування та архітектури, управління житлово-комунального господарства, а на районному – відділи містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства. Зазначені адміністративні органи здійснюють керівництво дорученими їм сферами будівництва і житлово-комунального господарства, несуть відповідальність за їх розвиток на підвідомчій їм території, координують діяльність підприємств, установ і організацій, що належать до сфери управління відповідної місцевої державної адміністрації.

Відсутність належної правової урегульованості питань між інституціональними суб'єктами та недостатня зрілість взагалі інституційного середовища в даному секторі економіки спричинюють ситуацію коли більшість підприємств-забудовників працюють за

короткостроковими контрактами в рамках тимчасових структур девелоперського типу, що негативно відображається на їх можливості планувати та розвиватися в стратегічному періоді.

Ще одним важливим фактором якісної інституційної системи є міжнародні норми, принципи і стандарти, що регулюють діяльність підприємств та регламентують якість товарів і послуг у сфері будівництва. Міжнародні стандарти – це стандарти в певній сфері діяльності, прийняті організацією із стандартизації та є еталонними для широкого кола користувачів визначеної галузі.

Запровадження міжнародних стандартів в сфері будівництва є гарним інструментом залучення додаткових інвестицій в тому числі від міжнародних організацій. Міжнародні стандарти в будівництві розробляються Міжнародною федерацією інженерів-консультантів (FIDIC), яка заснована в 1913 році в Бельгії та на даний час є найбільшою міжнародною організацією у сфері будівельного консультування.

Саморегулюючі організації, що елементом інституційної структури являє собою непрямоутворене добровільне об'єднання фізичних та юридичних осіб певної галузі. У даному випадку – в сфері будівництва. Саморегулюванні організації у сфері архітектурної діяльності реєструються органом виконавчої влади у встановленому законодавством порядку та встановлюють правила та стандарти здійснення професійної та підприємницької діяльності, що є обов'язковими до виконання всіма членами, а також можуть проводити

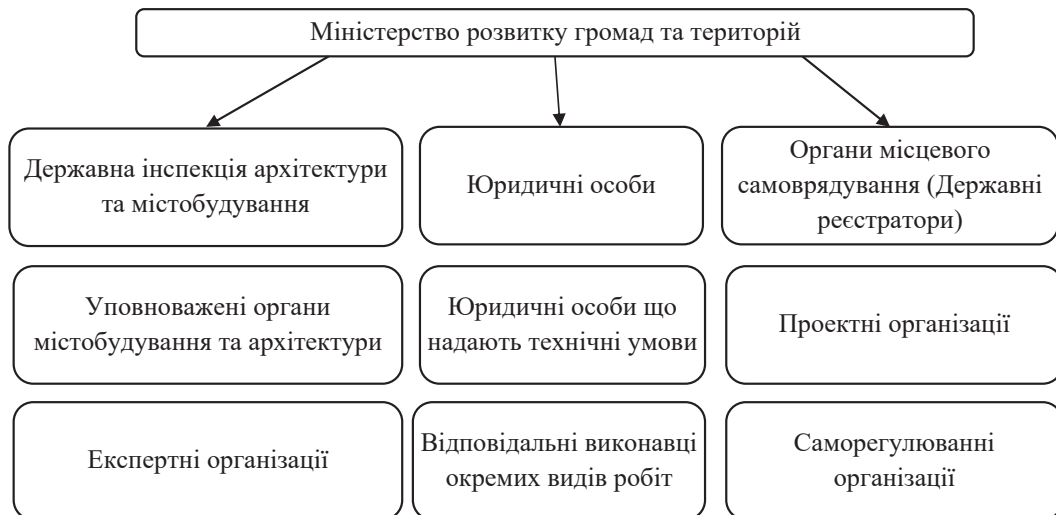


Рисунок 1 – Розподіл повноважень щодо здійснення містобудівного нагляду

атестацію виконавців робіт хі створення об'єктів архітектури та залучатися до ліцензування.

Варто відмітити, що розвиток запровадження інститутів саморегулювання у сфері архітектурної діяльності відбувається як альтернативний механізм державному регулюванню допуску на будівельний ринок виконавців певних робіт. Крім зазначеної асоціації, рушійними силами саморегулювання є також Гільдія інженерів технічного нагляду за будівництвом об'єктів архітектури, Гільдія проєктувальників у та Національна спілка архітекторів України.

Неформальні обмеження (неписані правила) діяльності будівництва, які базуються на суспільних нормах, громадській думці, звичаях, традиціях, модних тенденціях також є інституційною складовою сектору житлової нерухомості. Для наших предків будівництво нового будинку було однією з найважливіших подій родини. Будинки будувалися ґрунтовно, з розрахунку на кілька поколінь. З цією подією було пов'язано безліч звичаїв та обрядів, що допомагають побудувати надій-

ний будинок, в якому будуть процвітати благополуччя та злагода. Зараз більшість правил і звичаїв, які дотримувалися в старовину, забуті і не актуальні, так як змінилися матеріали й технології, але сільські жителі ще пам'ятають і дотримуються багатьох традицій, правил та обрядів будівництва, створених у минулі століття [8].

Висновки. Отже, державне управління будівельною галуззю та ринком житлової нерухомості ґрунтується на врахуванні інтересів державного, регіонального рівнів та місцевого самоврядування, що спричинено розподілом державної власності на загальнодержавну та місцеву з відповідним закріпленням за органами місцевого самоврядування об'єктів будівництва. Сприяння активізації різних складових державного управління будівельною галуззю та ринком житлової нерухомості сприятиме розвитку ринкового механізму, підтримці ініціативи виробників та опосередковане забезпечить розвиток інституційних систем на нижчих рівнях, що в загальному підсумку забезпечить вигідні умови функціонування всім учасникам процесу.

Список використаних джерел:

1. Титок В. В. Механізми взаємодії учасників інвестиційно-будівельного процесу як об'єкт удосконалення інституційного забезпечення будівництва. «Стратегія розвитку агропромислового сектору: глобальні виклики і національні тенденції». Зб. наук. праць. (м. Ніжин, 22 квітня 2021 року). Ніжин : ВП НУБіП України «Ніжинський агротехнічний інститут», 2021. С. 126–130.
2. Сєрюгіна Д. О., Пушкар Т. А., Жовтяк Г. А. Вплив будівельної галузі на соціально-економічний розвиток територій. *Науковий вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту*. 2021. № 1–2. С. 59–65.
3. Григоренко В., Малихін М., Петренко Г., Петруха Н., Рижаківа Г. Прикладні підсистеми аналітичного супроводу інституційних учасників при реалізації проєктів ДПП у будівництві. *Управління розвитком складних систем*. 2021. № 45. Р. 141–149.
4. Про основи містобудування: Закон України № 2780-XII від 16.11.1992 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>.
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.
6. Про генеральну схему планування території України: Закон України № 3059-III від 07.02.2002 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>.
7. Про архітектурну діяльність: Закон України № 687-XIV від 20.05.1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>.
8. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності: Закон України № 208/94-ВР від 14.10.1994 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>.
9. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України № 525-V від 22.12.2006 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>.
10. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
11. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV від 19.06.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.

12. Українські правила і традиції для будівництва нового будинку. URL: <https://etnoxata.com.ua/statti/traditsiji/ukrainskie-pravila-i-traditsii-dlja-stroitelstva-novogo-doma>.

References:

1. Tytok, V. V. (2021) Mekhanizmy vzaiemodii uchasykyv investytsijno-budivel'noho protsesu iak ob'iekt udoskonalennia instytutysijnoho zabezpechennia budivnytstva [Mechanisms of interaction of participants in the investment and construction process as an object of improvement of the institutional provision of construction]. *Proceedings of the Stratehiia rozvytku ahropromyslovoho sektoru: hlobal'ni vyklyky i natsional'ni tendentsii* (Nizhyn, 22 April 2021). Ukraine, Nizhyn: «Nizhyn's'kyj ahrotekhnichnyj instytut», pp. 126–130.
2. Ser'ohina, D. O., Pushkar, T. A., Zhovtiak, H. A. (2021) Vplyv budivel'noi haluzi na sotsial'no-ekonomichnyj rozvytok terytorij [The influence of the construction industry on the socio-economic development of territories]. *Naukovyj visnyk Natsional'noi akademii statystyky, obliku ta audytu*, no. 1–2, pp. 59–65.
3. Hryhorenko, V., Malykhin, M., Petrenko, H., Petrukha, N., Ryzhakova, H. (2021) Prykladni pidsystemy analitychnoho suprovodu instytutysijnykh uchasykyv pry realizatsii proiektiv DPP u budivnytstvi [Applied subsystems of analytical support of institutional participants in the implementation of PPP projects in construction]. *Upravlinnia rozvytkom skladnykh system*, no. 45, pp. 141–149.
4. Pro osnovy mistobuduvannia. Zakon Ukrainy. (1992). [On the basics of urban planning. Law of Ukraine]. No. 2780-XII dated November 16, 1992. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>.
5. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diial'nosti. Zakon Ukrainy. (2011). [On the regulation of urban planning activities. Law of Ukraine]. No. 3038-VI dated February 17, 2011. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>. (accessed 10 January 2022).
6. Pro heneral'nu skhemu planuvannia terytorii Ukrainy. Zakon Ukrainy. (2002). [On the general planning scheme of the territory of Ukraine. Law of Ukraine]. No. 3059-III dated February 7, 2002. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>. (accessed 10 January 2022).
7. Pro arkhitekturnu diial'nist'. Zakon Ukrainy. (1999). [On architectural activity. Law of Ukraine]. No. 687-XIV dated May 20, 1999. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (accessed 10 January 2022).
8. Pro vidpovidal'nist' za pravoporushennia u sferi mistobudivnoi diial'nosti. Zakon Ukrainy. (1994). [On liability for offenses in the field of urban planning. Law of Ukraine]. No. 208/94-BP dated October 14, 1994. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>. (accessed 10 January 2022).
9. Pro kompleksnu rekonstruktsiiu kvartaliv (mikrorajoniv) zastariloho zhytlovoho fondu. Zakon Ukrainy. (2006). [On comprehensive reconstruction of neighborhoods (microdistricts) of outdated housing stock. Law of Ukraine]. No. 525-V dated December 22, 2006. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>. (accessed 10 January 2022).
10. Pro zemleustrij. Zakon Ukrainy. (2003). [On land management: Law of Ukraine]. No. 858-IV dated May 22, 2003. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>. (accessed 10 January 2022).
11. Pro finansovo-kredytne mekhanizmy i upravlinnia majnom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiiakh z nerukhomistiu. Zakon Ukrainy. (2003). [On financial and credit mechanisms and property management during housing construction and real estate transactions. Law of Ukraine]. No. 978-IV dated June 19, 2003. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>. (accessed 10 January 2022).
12. *Ukrains'ki pravyla i tradytsii dlja budivnytstva novoho budynku* [Ukrainian rules and traditions for building a new house]. Available at: <https://etnoxata.com.ua/statti/traditsiji/ukrainskie-pravila-i-traditsii-dlja-stroitelstva-novogo-doma/>. (accessed 10 January 2022).

Biletskyi Ihor

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

THE CONSTRUCTION INDUSTRY AND THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET AS OBJECTS OF STATE ADMINISTRATION

The article defines the place of state administration in the system of development of the construction industry and residential real estate market of Ukraine, as well as disclosure of provisions regarding their relationship with other elements of the institutional structure of the development of the residential real estate sector. A description of the main current legislative acts in the field of construction with details of the issues regulated by them is given. The division of powers regarding urban planning supervision is outlined. It was determined that the implementation of the decentralization reform in the country affected the redistribution of functions between all subjects of the construction industry. It was established that in order to ensure the institutional hierarchy of the state management of construction and housing and communal services, regional development, urban planning and architecture departments, housing and communal services departments operate at the oblast level, and urban planning, architecture and housing and communal services departments operate at the district level. It is substantiated that the state management of the construction industry and the residential real estate market is based on taking into account the interests of the state, regional levels and local self-government, which is caused by the division of state property into state-owned and local with the corresponding fixation of construction objects by local self-government bodies. The relationship of public administration as a macro-level institution with such elements of the institutional structure as international norms, principles and standards, self-regulatory organizations, informal restrictions (unwritten rules) of construction activities is outlined. It has been proven that the activation of various components of state management of the construction industry and the residential real estate market will contribute to the development of the market mechanism, support the initiative of producers, and indirectly ensure the development of institutional systems at lower levels, which in the end will provide favorable operating conditions for all participants in the process.

Keywords: state bodies, management, decentralization, real estate, real estate market, construction.

JEL classification: R38, R39