

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ТАРАСА
ШЕВЧЕНКА НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ
ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ТА ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ
КАФЕДРА ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА
на тему
«ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТОК ЗАБУДОВИ МІСТ УКРАЇНИ В СИСТЕМІ
ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ»

До захисту

Студент 2 курсу магістратури заочної форми
навчання спеціальності 281 «Публічне управління
та адміністрування» освітньо-професійної
програми «Публічне управління та
адміністрування»
СТАДНІК Дмитро Володимирович

Науковий керівник
доктор політичних наук,
професор кафедри державного управління
ЛІКАРЧУК Наталія Василівна

Засвідчую, що в цій кваліфікаційній роботі
немає запозичень із праць інших авторів
без відповідних посилань
Студент *СТАДНІК*
(підпис)

Робота допущена до захисту в екзаменаційній комісії рішенням кафедри
державного управління від « 8 » *грудня* 2023 р., протокол № 13 .

Завідувач кафедри, кандидат технічних наук
РУБАН Юрій Григорович

[підпис]
(підпис)

Київ – 2023

АНОТАЦІЯ

Стаднік Дмитро Володимирович – Формування та розвиток забудови міст України в системі державного регулювання. - Кваліфікаційна магістерська робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна магістерська робота на здобуття ступеня вищої освіти другого (магістерського) рівня галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування», спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування». – Навчально-науковий інститут публічного управління та державної служби Київського національного університету імені Тараса Шевченка, Київ, 2023.

Дослідження зосереджується на аналізі процесу формування та розвитку забудови міст в Україні в контексті державного регулювання. Ця тема набуває все більшої актуальності у зв'язку зі зростанням урбанізації, демографічними та екологічними викликами. Дослідження розглядає ключові аспекти управління містобудівною діяльністю, включаючи правовий фреймворк, планування та зонування, сталу розвиток та збереження природних ресурсів.

Автори розглядають вплив державного регулювання на формування міської інфраструктури, забезпечення доступним житлом, розвиток транспортної системи та екологічну стійкість міст. Дослідження виявляє проблеми та можливості управління містобудівною діяльністю в Україні, а також розробляє рекомендації для поліпшення державного регулювання та досягнення сталого розвитку міст у контексті сучасних викликів. Результати цього дослідження можуть бути корисні для урядових органів, місцевих влад, громадських організацій та всіх зацікавлених сторін, які працюють над покращенням умов життя та розвитком міст в Україні. Ця дослідницька робота зосереджена на вивченні процесу формування та розвитку забудови міст в Україні та його взаємозв'язку з державним регулюванням. Зростання урбанізації і населення міст посилюють потребу в належному плануванні та управлінні міськими просторами. Дослідження аналізує законодавчий фреймворк, стратегії

та політику у галузі містобудування та обстежує практичні аспекти розвитку міст в Україні.

Науковці досліджують важливі аспекти, такі як ефективність використання міських ресурсів, створення комфортного життя для населення, розвиток транспортної і соціальної інфраструктури, а також збереження природних ресурсів та екологічний аспект у міському середовищі. Дослідження ставить за мету визначити проблеми та можливості державного регулювання містобудівництва в Україні та розробити рекомендації для поліпшення регулятивних механізмів. Результати цього дослідження можуть послужити основою для розробки політики у галузі містобудування та допомогти в управлінні розвитком міст відповідно до сучасних вимог та викликів. Робота спрямована на покращення умов життя громадян, забезпечення сталого розвитку міст та підвищення ефективності управління міськими територіями в Україні.

Ключові слова: містобудівний розвиток, урбанізація, державне регулювання, забудова міст, планування міст, стале міське середовище, житлова інфраструктура, екологічна стійкість, ефективне управління містами.

ЗМІСТ	
АНОТАЦІЯ	2
ANNOTATION	4
Вступ	5
Розділ 1 Теоретико-методологічні аспекти державного регулювання	9
1.1. Вплив державного регулювання на будівництво в державі	9
1.2 Концепції державного регулювання	15
1.3. Формування механізму реалізації державного регулювання інноваційної діяльності у будівництвах	22
Розділ 2 Основні аспекти формування забудови міст України в системі державного регулювання	29
2.1. Визначення ефективності взаємодії органів влади у процесі розвитку забудованих територій в Україні	29
2.2. Становлення організаційної системи управління розвитком забудованої території в Україні	34
2.3. Державний контроль забудови міст: український та зарубіжний досвід	42
Розділ 3 Формування механізмів забудови міст України в системі державного регулювання	52
3.2. Формування програми комплексного забудови українських міських територій на основі принципів державно-приватного партнерства	62
3.3. Просторова організація та динаміка розвитку забудови міст України: системний підхід до комплексної реконструкції	68
Висновки	75
Список використаних джерел	79

ВСТУП

Актуальність проблеми. Україна, як суверенна держава, стоїть перед важливим завданням розвитку своїх міст, що є ключовими центрами економічної, соціокультурної та політичної активності. Процес формування та розвитку забудови міст є неабиякою складною проблемою, яка потребує системного державного регулювання. Спроможність міст ефективно виконувати свої функції має важливе значення для забезпечення якісного життя громадян, створення умов для розвитку бізнесу та забезпечення сталого економічного зростання.

Актуальність дослідження формування та розвитку забудови міст в Україні обумовлена необхідністю вирішення великої кількості викликів і проблем, з якими стикаються міські громади та владні органи. Зокрема, це включає в себе вирішення питань росту населення в містах, забезпечення доступним житлом, створення інфраструктури для комфортного життя громадян, розвиток транспортних мереж, збереження природних ресурсів та зелених зон, реалізацію екологічних та енергоефективних технологій, та багато інших аспектів.

Крім того, в контексті глобальних викликів, таких як зміни клімату, урбанізація та демографічні зрушення, важливо розглядати забудову міст як частину стратегічного плану сталого розвитку країни. Дієве державне регулювання та впровадження сучасних містобудівних практик можуть сприяти створенню конкурентоспроможних, інноваційних та життєздатних міст, які відповідають потребам сучасного суспільства. Також актуальність дослідження полягає в сучасній науковій та практичній зацікавленості в процесі та закономірностях формування містобудівної структури та забудови міста в конкретних природних та соціально-економічних умовах, що породили найбільший урбанізований центр України, що динамічно розвивається. Досліджені факти історії міста представляють науково-практичну цінність у сучасній практиці реконструкції та забудови історичних районів України, у проектуванні генеральних планів міста, у справі збереження історичної

спадщини, збереження традицій та наступності у процесах подальшого розвитку та вдосконалення містобудівної структури міста.

Значення містобудування як планування та забудови населених місць у сучасний період соціально-економічних перетворень у ринкових відносинах зростає, коли з перебудовою управління народним господарством, удосконаленням його економічних механізмів дедалі більша роль відводиться органам місцевого самоврядування, господарським структурам на місцях.

Об'єктом дослідження є забудови міст України в системі державного регулювання.

Предметом дослідження є формування та розвиток забудови міст України в системі державного регулювання.

Метою дослідження є визначення аспектів формування та розвитку забудови міст України в системі державного регулювання.

Відповідно до поставленої мети було сформульовано такі завдання:

- проаналізувати вплив державного регулювання на будівництво в державі;
- розкрити аспекти концепцій державного регулювання;
- проаналізувати формування механізму реалізації державного регулювання інноваційної діяльності у будівництвах;
- дослідити визначення ефективності взаємодії органів влади у процесі розвитку забудованих територій в Україні;
- проаналізувати становлення організаційної системи управління розвитком забудованої території в Україні;
- охарактеризувати державний контроль забудови міст: український та зарубіжний досвід;
- з'ясувати специфіку розумне зростання міст: greenfield (грінфілд), brownfield (браунфілд), greyfield (грейфілд): міжнародний та український досвід;
- проаналізувати формування програми комплексного забудови українських міських територій на основі принципів державно-приватного партнерства;

- розкрити просторову організацію та динаміку розвитку забудови міст України: системний підхід до комплексної реконструкції.

Матеріал дослідження складається з теоретичної та емпіричної основи. Теоретичною основою дослідження послужили класичні та сучасні праці фахівців різних галузей знань, присвячені як фундаментальним проблемам формування та розвитку забудови міст України в системі державного регулювання. Емпіричну базу дослідження представлено: нормативними документами, офіційні публікації з питань формування та розвиток забудови міст України в системі державного регулювання, українська та зарубіжна практика реформування.

Методологічну основу цього дослідження становлять традиційні методи, характерні вивчення державного управління, автором був використаний системний підхід до формування та розвиток забудови міст України в системі державного регулювання, який є рядом принципів теоретичного дослідження об'єктів, що виступають в якості складних систем, що розвиваються. Принципові положення системного підходу, стосовно формування та розвиток забудови міст України в системі державного регулювання, полягають у визнанні їх цілісною системою, що має власну структуру, де здійснюється взаємодія системи з її елементами та зовнішнім середовищем.

Наукова новизна отриманих результатів роботи зумовлена актуальністю запропонованої проблеми, сукупністю визначених завдань та засобами їхнього розв'язання. У межах дослідження досягнуто результатів, які становлять наукову новизну:

- удосконалено теоретико-методологічні аспекти державного регулювання;
- уточнено основні аспекти формування забудови міст України в системі державного регулювання;
- отримали трансформацію формування механізмів забудови міст України в системі державного регулювання.

Практичне значення одержаних результатів. Значимість результатів дослідження зумовлена необхідністю формування та розвитку забудови міст України в системі державного регулювання на основі розвитку форм державного регулювання. Ці розробки можуть бути застосовані державними та регіональними органами влади, муніципалітетами, забудовниками та комунальними підприємствами, під час підготовки фахівців, а також у системі підвищення кваліфікації та перепідготовки кадрів з питань формування та розвитку забудови міст України в системі державного регулювання.

Матеріали роботи можуть бути рекомендовані як основа для розробки курсу лекцій для студентів, які вивчають формування та розвиток забудови міст України в системі державного регулювання, під час підготовки кадрів та співробітників різних організацій.

Апробація результатів дослідження (наводяться дані щодо участі автора в конференціях та наявних публікацій);

Структура роботи. Логіка дослідження зумовила структуру дипломної роботи: вступ, 3 розділи, висновки, список використаних джерел з найменувань. Загальний обсяг 87 сторінок.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

1.1. Вплив державного регулювання на будівництво в державі

Вплив державного регулювання в будівництві є предметом постійного і важливого обговорення як серед фахівців, так і серед громадян, адже будівництво відіграє ключову роль у соціальному, економічному та екологічному розвитку країни. Держава володіє значними повноваженнями та можливостями для регулювання цього сектору, визначаючи стандарти, правила та умови для будівельної діяльності. Відправляючи свої законодавчі та адміністративні впливи, держава може визначити не лише фізичний образ міст і населених пунктів, але й якість життя громадян, безпеку будівель, ступінь екологічної стійкості, та ефективність галузі будівництва в цілому.

Актуальність дослідження впливу державного регулювання в будівництві стає особливо очевидною в сучасних умовах, коли суспільство стикається з численними викликами, такими як зміни клімату, швидка урбанізація, потреба у сталому розвитку, а також необхідність забезпечити якісне та безпечне житло для населення. Держави у всьому світі намагаються розв'язати ці складні проблеми через належне регулювання будівельної галузі. У цьому контексті вивчення впливу державного регулювання на будівництво набуває особливого значення. Воно відкриває можливості для аналізу ефективності регулятивних механізмів, виявлення недоліків та покращення існуючих систем. Дослідження цієї теми дозволяє розглядати будівництво як ключовий елемент розвитку суспільства та сприяє зміцненню взаємозв'язку між державою та громадянами, а також між господарськими суб'єктами і загальними інтересами громади.

Вплив державного регулювання в будівництві не обмежується лише технічними та адміністративними аспектами. Він також впливає на економіку країни, соціальний розвиток, забезпечення екологічної безпеки та здоров'я населення. Дослідження цієї теми має на меті допомогти врегулювати ці питання в національному контексті та забезпечити сталість та стійкість будівельної галузі, що є важливим фактором для загального процвітання суспільства. Державі

необхідно регулювати будівельну галузь, оскільки є стратегічно важливою галуззю економіки. У її рамках зводиться безліч соціальних об'єктів, фінансування яких переважно відбувається через держбюджет. Також розростання приватних будівельних компаній призводить до зривів об'єктів за термінами якості. Державна участь у будівельній сфері зобов'язує дотримання прав та обов'язків усіх учасників ринку. Збільшення конкуренції, а також забезпечення балансу між інвестиційною діяльністю та накопиченням на підставі різних видів фінансування та планування галузі з бюджету країни. Будівельний ринок є одним з основних джерел доходу держави.

Соціальні параметри розвитку національної економічної системи формують пріоритети державної економічної політики, що передбачає досягнення нових критеріїв якості життя населення. Якість життя населення будь-якої національної економіки виступає цільовим орієнтиром розвитку, що насамперед залежить від якості та доступності житла та розвитку сфери житлового будівництва. Поліпшення житлових умов є одним із основних показників підвищення добробуту громадян та передумовою економічної та політичної стабільності держави [14, с. 87].

Житло, одночасно будучи продуктом праці та споживчим товаром, виконує ряд специфічних, властивих тільки йому функцій, що відрізняються від інших споживчих товарів тривалого користування:

- забезпечує збереження фізичного існування людини, її нормальну життєдіяльність та формування як особистості;
- реалізує господарські та духовні потреби людини;
- є матеріальною основою існування інституту сім'ї [28, с. 43].

Сьогодні для української економіки державна політика в житлово-будівельній сфері залежить від безлічі факторів глобального та макроекономічного розвитку, пов'язана із завданнями інноваційної трансформації економічної структури та міжгалузевих пропорцій у рамках національного господарства. Тому вирішення проблем ефективного розвитку житлово-будівельної сфери національного господарства та виділення

відповідних пріоритетів державної політики щодо неї визначають соціоекономічну конструкцію національного господарства та досягнення інноваційного зростання економічної системи.

Держава, реалізуючи функцію управлінця, розробляє законодавчу базу, згідно з якою відбувається контроль за діяльністю будівельної галузі. Їхнє недотримання призводить до застосування штрафних санкцій (фінансового чи адміністративного характеру) [57, с. 88].

Наприклад, державний будівельний нагляд впливає на такі аспекти будівельної галузі як:

- ціноутворення в умовах ринкової економіки;
- встановлення норм та вимог до технічного обладнання, що використовується в процесі будівництва;
- контролювання оплати суб'єктами податків, оформленням дозволів на будівельні роботи та іншу документацією;
- контроль за негативним впливом будівництва на навколишнє середовище [24, с. 129].

Відповідно такі заходи дуже потрібні, адже процес їх реалізації, призводять до поліпшення якості споруджуваних об'єктів будівництва та будівельної продукції. Вони сприяють поліпшенню економіки нашої країни, оскільки продукція поліпшеної якості приносить більше коштів і зацікавлює велику аудиторію тих, хто її потребує [8, с. 723].

Законодавчою базою передбачено нормативно-правові акти, що контролюють діяльність суб'єктів будівельної галузі. Вони потрібні для обов'язкового виконання, — для порушників передбачені санкції (фінансового чи адміністративного характеру).

Головним завданням будівельного регулювання є стандартизація у сфері безпеки та якості, які б не створювали перешкод виробникам товарів та послуг на будівельному ринку. Це важливий момент, адже зміни у цьому середовищі призводять до коригування ціноутворення, собівартості продукції, рівня витрат суб'єктів діяльності, сертифікації.

Більшість секторів сучасної економіки (не лише українського, а й зарубіжної) не вільні від державного регулювання. В економічній теорії втручання держави у взаємини приватних агентів обґрунтовується необхідністю коригування так званих провалів ринку [1, с. 84]. У сфері будівництва прикладом провалу ринку можуть бути зовнішні ефекти під час використання землі. Наприклад, якщо поряд з житловим будинком розташувати завод з переробки твердих побутових відходів, то мешканці будинку будуть змушені щодня терпіти незручності, пов'язані з шумом та забрудненням повітря, виробленим таким заводом. Такий зовнішній ефект легко уникнути, якщо ввести правила правового зонування в місті (правила землекористування та забудови), згідно з якими сусідство житлового будинку із заводом або фабрикою виявиться неможливим. Можна навести ще багато прикладів, коли втручання регулятора справді здатне підвищити добробут всього суспільства, усунувши чи скоротивши втрати, спричинені провалами ринку.

Однак вплив державного регулювання не завжди є сприятливим. Насамперед наявність регулювання спотворює стимули як самих приватних агентів, які підпадають під таке регулювання, так і агентів, відповідальних за контроль виконання вимог регулювання, тобто агентів-адміністраторів. По-друге, таке регулювання часто виявляється невірним концептуально, і не позитивно впливає на економіку, навіть при вірному виконанні всіх його вимог.

У фокусі знаходиться житлове будівництво в Україні — сектор економіки, схильний до істотного державного регулювання. Ціною такого регулювання є посилення правил ведення бізнесу в секторі, що, безумовно, обмежує вплив на обсяги житлового будівництва. Однак житлове благо це не тільки квадратний метр площі житла, а й тепло, світло, прибудинкова територія, міське середовище, доступність соціальної та транспортної інфраструктури, втрат добробуту суспільства.

Наведемо кілька прикладів державного регулювання та провалів ринку, які воно покликане усунути [25, с. 41].

Продуктом у будівництві є об'єкт нерухомості, що має складні технічні та конструктивні характеристики, що не дозволяє простому покупцеві (громадянину) кваліфіковано оцінити якість об'єкта, що купується, у тому числі безпеку під час його експлуатації. Тим часом, забезпечення певної якості об'єкта коштує грошей. У вільних ринкових умовах забудовнику буде вигідно мінімізувати такі витрати, оскільки споживачі неспроможні виявити недоліки. У зв'язку з цим є цілком закономірним запровадження обов'язкової експертизи проектної документації, обов'язкового контролю за ходом робіт під час будівництва, а також отримання дозволу на введення об'єкта в експлуатацію. Зауважимо, що виконання таких зобов'язань може бути організовано як державою, так і ринком (на страхових засадах), але їх встановлення – завдання регулятора [35, с. 37].

Останні кілька років проблема високих адміністративних бар'єрів у житловому будівництві обговорюється на найвищому державному рівні досить активно, проте, на жаль, дієвих заходів практично не вживали.

Серед конкретних заходів, спрямованих на зниження адміністративних бар'єрів на державному рівні, можна виділити введення недержавної експертизи проектної документації та результатів інженерних вишукувань з метою переведення організації експертизи з форми надання державної послуги в ринкову форму. Теоретично така конструкція повинна дозволити знизити витрати (як офіційні, так і корупційні) на проходження експертизи та скоротити терміни її проходження. Необхідною умовою досягнення такого результату є створення прозорого конкурентного ринку послуг експертизи проектної документації та результатів інженерних вишукувань [48, с. 17].

Для створення умов інноваційного розвитку сфери житлового будівництва України пріоритетними напрямками є:

- 1) створення системи містобудівного проектування та територіального планування на рівні всієї країни, що відповідає параметрам ефективної політики розселення за агломераційним типом з пріоритетом малоповерхової забудови;

2) налагодження ефективної системи землевідведення та інфраструктурного забезпечення території забудови;

3) розробка комплексу заходів щодо зниження адміністративних бар'єрів у діяльності будівельних організацій, із застосуванням диференційованого підходу до організацій малого, середнього та великого бізнесу;

4) збільшення доступності кредитів;

5) створення системи державного забезпечення житлом незаможних верств населення на основі державно-приватного партнерства та створення державних (муніципальних) житлових секторів;

6) застосування фінансових інструментів, що стимулюють інноваційну спрямованість розвитку сфери житлового будівництва:

- зниження ставок мит на технологічне обладнання, сировину та запасні частини, які не виробляються на території України;
- субсидування процентних ставок за кредитами, що спрямовуються на модернізацію та розвиток виробництва;
- ведення податкових пільг для підприємств, що використовують новітні науково-технічні досягнення у виробництві будівельних конструкцій, будівельних матеріалів, а також ресурсозберігаючих технологій [31, 32, 33].

Державне регулювання в будівництві є важливою складовою економічної та соціальної політики держави. Його вплив на цей сектор визначається великою кількістю факторів, включаючи законодавчу базу, стандарти та процедури, фінансову підтримку та стратегічне планування. Держава відіграє роль регулятора, забезпечуючи безпеку та якість будівельної діяльності, а також сприяючи розвитку інфраструктури та житлової сфери.

Вплив державного регулювання на будівництво в державі надає можливість здійснювати контроль над ринком нерухомості, забезпечувати доступність житла для громадян, стимулювати інновації та екологічну стійкість у будівельній галузі. Водночас, державне регулювання повинно бути належно збалансованим, уникати зайвого адміністративного тиску та забезпечувати підтримку підприємництва та ринкових механізмів.

У висновку, слід підкреслити, що державне регулювання в будівництві має вирішальне значення для сталого розвитку та забезпечення якості життя населення. Його ефективність вимагає розробки наукових підходів, методологій та реалізації національних стратегій, спрямованих на вдосконалення будівельної галузі, забезпечення безпеки та комфорту громадян, а також досягнення сталого економічного розвитку в державі.

1.2 Концепції державного регулювання

Концепція державного регулювання є ключовим елементом сучасного управління економічними, соціальними та політичними процесами у багатьох країнах світу. Вона визначає стратегічний підхід держави до управління різними аспектами життя суспільства, зокрема, економікою, трудовими відносинами, екологією, освітою, охороною здоров'я, будівництвом та багатьма іншими сферами.

Концепція державного регулювання відкриває можливість розглядати державу як активного учасника у формуванні та забезпеченні розвитку суспільства. Вона визначає обсяг повноважень та інструменти, які держава використовує для досягнення своїх цілей у певних галузях, а також спрямована на забезпечення ефективності та ефективності цих дій. У цьому контексті, концепція державного регулювання стає об'єктом уваги для науковців, політиків та громадян, оскільки вона формує стратегічні засади та цінності, на яких ґрунтується сучасна держава. Дослідження цієї концепції дозволяє вивчити методологію, інструменти та практичні аспекти державного впливу на розвиток економіки та суспільства, а також розробляти рекомендації для покращення регулятивних механізмів та досягнення більш стійкого та сталого розвитку. Державне регулювання економіки як науковий напрямок доводить необхідність державного втручання в економіку, досліджує можливі варіанти цього втручання, очікувані результати. Більшість економістів позитивно ставляться до активної економічної ролі держави, але пропонують різні варіанти втручання у

економіку. Не означає, що є єдино правильний варіант державного регулювання економічної сфери. Економіка багатогранна, проблеми можуть виникнути у різних сферах. Тому способи вирішення проблем можуть бути різними, як і втручання.

Сучасний світ вимагає ретельного розгляду та аналізу ролі державного втручання в різних аспектах життя суспільства та економіки. Ця роль визначається через концепції державного регулювання, які визначають стратегічні підходи та цінності, на яких базується сучасна держава.

Поняття «концепція державного регулювання» відображає ідею, що держава має активну роль у формуванні та забезпеченні розвитку суспільства. Вона визначає обсяг повноважень і інструменти, які держава використовує для досягнення своїх цілей в певних галузях, а також спрямована на забезпечення ефективності і результативності цих дій. Однією з ключових аспектів концепцій державного регулювання є їхнє визначення мети та об'єкта впливу. Держава визначає, які сфери потребують регулювання, і які цілі вона прагне досягти в цих сферах. Це може бути забезпечення сталого розвитку, забезпечення соціальної справедливості, екологічної стійкості, або інші важливі аспекти [53, с. 65].

Крім того, концепції державного регулювання включають в себе визначення інструментів, які використовуються для досягнення поставлених цілей. Це може бути розробка правових актів, створення фінансових ініціатив, регулювання ринків, або інші заходи. Вибір інструментів залежить від конкретних завдань та умов. Для успішної реалізації концепцій державного регулювання важливо враховувати контекст та особливості кожної країни. Тому, кожна держава розробляє власну стратегію та політику регулювання, яка відповідає своїм потребам і викликам.

Концепції державного регулювання визначають стратегічний підхід держави до управління різними аспектами суспільства та економіки. Вони є основою для розробки ефективних політик та програм, спрямованих на досягнення сталого розвитку і соціального просперитету. Розуміння та

впровадження цих концепцій стає дорогоцінним інструментом для сучасних держав у вирішенні складних викликів і завдань.

Роль держави у економіці є предметом розбіжностей серед економістів різних шкіл. Поряд із крайніми прихильниками ринкової свободи (неокласична школа) існує позиція обмеженого втручання в економічну систему через грошову сферу (монетаристська школа). Проте ідеї кейнсіанства знаходять підтримку як у економічній теорії, і у практиці управління Дж. М. Кейнса. Кінець 1920-х – початок 1930-х років ХХ століття економіки капіталістичних країн зіштовхнулися зі станом стабільного та безпрецедентного макроекономічного дисбалансу, відомого як Велика депресія. Класична теорія не могла охарактеризувати кризові процеси, що відбуваються. Пошук шляхів вирішення проблеми економічного спаду в інших дослідив й у Дж.М.Кейнса в його знаменитій роботі «Загальна теорія зайнятості, відсотка та грошей» [47, с. 117].

Дж. М. Кейнс зробив значний внесок у теорію державного регулювання та управління економікою, а також запропонував комплекс заходів щодо впливу на відхилення від макроекономічного балансу (у разі недовиробництва та надвиробництва). Використання Дж. М. Кейнса було особливо успішним під час Великої депресії у Сполучених Штатах. Кейнсіанський секрет стимулювання інвестиційного процесу багато в чому ліг в основу «Нового курсу» Франкліна Рузвельта. Широко поширене явище державних проектів (будівництво гребель, доріг) протягом багатьох років наочно ілюструє політику державних витрат, спрямовану на підтримку високого рівня інвестицій і доходів [47, с. 118].

Державне регулювання національної економіки — це система законодавчих, адміністративних та наглядових заходів, що здійснюються відповідними державними органами, спрямованих на стабілізацію існуючої соціально-економічної системи та її адаптацію до умов, що змінюються. Для цих заходів необхідне формування державної концепції економічного регулювання. Концепція державного регулювання та контролю економіки є основною ідеєю та системою державного регулювання та контролю економіки, що відображає

стратегічне мислення соціального та економічного розвитку, а також способи та засоби регулювання економіки [6, с. 117].

Концепція державного регулювання економіки — це плановий документ, який відбиває методи та напрями діяльності органів влади у конкретних сферах. Це проект, який дозволяє досягати поставленої мети. Таким чином, науковці виокремлюють, основні засади побудови концепту:

1. Науковий характер, — бачення як план дій має ґрунтуватися на інструментах, що ґрунтуються на фактичних даних, наукових доказах та передбачуваних результатах. При цьому вивчається досвід використання таких процедур у різний час та у різних країнах. Це дозволяє уникнути помилок та передбачити заходи щодо подолання можливих проблем.

2. Реальність, — цей принцип означає, що необхідно ставити реальні цілі та гарантувати їхнє досягнення. Дизайн неприйнятний. Ви повинні не тільки враховувати етап досягнення своєї мети, але й забезпечувати себе засобами для досягнення своєї мети.

3. Новини, — однією з важливих умов вжиття заходів є актуальність плану та бажаність подолання виникаючих проблем. Тому відкладати цю концепцію годі було, оскільки бездіяльність держави може призвести до непоправних втрат (банкрутство підприємств, втрата позицій світовому ринку, спад населення). При цьому концепцію не слід просувати: інакше вона перетвориться на бездіяльну теоретичну модель. Така заздалегідь підготовлена концепція може не враховувати всі нюанси, що відбуваються.

4. Ресурсна підтримка, — цей принцип тісно пов'язаний із принципом реальності. Суть їх у тому, діяльність державних інститутів дає ресурси для реалізації. Ці ресурси пов'язані не лише з бюджетним фінансуванням, хоч це головне. Людські ресурси, інформаційна база даних, правова система через законодавство, регулюючі органи. Найчастіше бракує фінансових ресурсів, що дозволяє повністю реалізувати певні плани.

5. Демократія, — цей принцип передбачає, що дії, які вживаються урядом, повинні відповідати інтересам усіх людей. Примусове планування може

призвести до соціального конфлікту та неприйняття економічних агентів. Чинний план боротьби з фізичними та юридичними особами потребує додаткових заходів щодо усунення конфлікту. Зазвичай, ці плани реалізуються владою без підтримки населення [10, с. 76].

Світова практика державного регулювання дозволяє розглянути кілька концепцій:

- а) розвитку виробництва;
- б) збалансований розвиток виробництва;
- в) стимулювання зростання виробництва підвищенням попиту;
- г) стимулювання виробництва розвитком експортних галузей;
- д) дотримання збалансованості економіки при помірному зростанні виробництва;
- е) регулювання підвищення норми додаткової вартості та прибутку (монопольного надприбутку) [67, с. 179].

Концепція розвитку орієнтується на стимулювання сил й структурну перебудову економіки. Збалансованість економіки в цьому випадку не передбачається, хоча передбачається обговорення темпів зростання суспільного відтворення, пом'якшення нерівномірності динаміки криз, циклів, скорочення безробіття. Ця концепція регулювання застосовується у багатьох країнах, але головним чином у відстаючих за рівнем техніко-економічного розвитку. Концепція збалансованого розвитку спрямована на підтримку рівномірного та оптимального за розмірами зростання виробництва. Різкий приріст темпів не ставиться на чолі пріоритетів розвитку виробництва. Регулювання здійснюється шляхом підтримки заходів антициклічного, антифізичного, антиінфляційного характеру, а також політики зайнятості й забезпечення доходів та зовнішньоекономічної рівноваги [67, с. 183].

Концепція стимулювання підвищення забудови держави визначається, як політика зростання. Головне тут — досягнення стійкого перевищення запиту над пропозицією з метою прискорення та стабілізації темпів приросту будівель, забезпечення повної зайнятості, а також запобігання чи полегшенню

наслідків кризи. При цьому допускається грошова інфляція та зростання цін. Послідовне застосування державного регулювання даної концепції здійснюється в США [74, с. 238].

Концепція стимулювання розвитком експортних галузей висуває на перше місце завдання підвищення ефективності будівництва в для забезпечення високої конкурентоспроможності в Україні. Стимулюючи ефективність будівництва в українських умовах, можна досягти зовнішньоекономічного розвитку відповідно до залучення певних кластерів. Це, у свою чергу, забезпечує розвиток і зростання всього національного будівництва за дотримання певної збалансованості народногосподарського комплексу. Застосовується дана концепція у країнах із відносно великим обсягом будівництва, наприклад, у Франції [65, с. 358].

Концепція підтримки збалансованості економіки за помірному росту забудови відома як економічна політика «стоп-вперед» [65, с. 380]. Її основне завдання — забезпечення зовнішнього економічного розвитку та за допомогою цього — досягнення збалансованості національного будівництва. Застосовується в умовах великої залежності економіки від імпорту та недостатньої конкурентоспроможності в рамках всеукраїнської забудови. За цією концепцією допускаються стабільно низькі темпи будівництва. Вона отримала найпослідовніше застосування в Англії [43, с. 95].

Концепція регулювання підвищення норми додаткової вартості будівництва й характеризується вона застосуванням різних методів для підвищення прибутку над економічними. Її основу становить безпосередній вплив на норми додаткової вартості та прибутку шляхом заморожування або будь-якого іншого стримування зростання заробітної плати, підвищення прямих й непрямих податків, субсидій приватним фірмам, звільнення від оподаткування або зниження ставки податку на прибутки корпорацій, придбання державою квартир для відповідних верств населення, завищених цін, скасування контролю за зростанням цін на квартири. Відповідно до цієї концепції у багатьох країнах реалізується політика соціальної рівноваги чи так званого класового співробітництва.

Принципово важливими видаються практичні заходи з таких основних напрямів економічних перетворень, як протидія інфляції та стимулювання виробничої активності на основі оздоровлення фінансової системи та реформування ціноутворення.

Комплекс заходів, пов'язаних з оздоровленням фінансової системи та реформуванням ціноутворення, — є ключовим у вирішенні проблеми виходу країни з кризи. Враховуючи, що ці заходи давно назріли, але через різні причини не були здійснені, їх реалізація визнана першочерговою. Здійснення їх передбачає: - зміна принципів підходів до використання державою фінансових ресурсів; - нормалізацію фінансів підприємств, об'єднань та організацій, платіжних відносин; - проведення жорсткої контролюючої політики; - перехід до нового бездотаційного механізму ціноутворення та регулювання цін на житло [22, с. 217].

Найважливішою метою бюджетно-податкової політики є скорочення бюджетного дефіциту з обов'язковим посиленням цільової спрямованості та підвищенням ефективності бюджетних видатків, а також активізація впливу системи оподаткування та бюджетних параметрів на стримування інфляційних процесів, створення реальних передумов структурних перетворень в економіці. Державне регулювання відіграє важливу роль в сучасному суспільстві та економіці, і концепції державного регулювання визначають стратегічний підхід держави до управління різними аспектами життя. Розробка та впровадження таких концепцій є ключовими завданнями для досягнення сталого розвитку, соціальної справедливості, екологічної стійкості та загального благополуччя громадян.

Концепції державного регулювання визначають мети та об'єкти впливу держави, а також інструменти, які використовуються для досягнення поставлених цілей. Вони надають можливість державі активно впливати на розвиток суспільства та економіки, сприяючи сталому росту, ефективному розподілу ресурсів та забезпеченню соціального захисту громадян.

Однак, важливо враховувати, що концепції державного регулювання повинні бути адаптовані до конкретних умов і контексту кожної країни. Також вони повинні бути підтримані належними механізмами контролю та оцінки результатів, щоб забезпечити їхню ефективність.

Усе враховуючи, концепції державного регулювання є ключовими інструментами для досягнення різноманітних цілей сучасної держави. Розуміння і правильна реалізація цих концепцій допомагають забезпечити сталість, стійкість та благополуччя в суспільстві, сприяючи розвитку національної економіки та підвищенню якості життя громадян.

1.3. Формування механізму реалізації державного регулювання інноваційної діяльності у будівництвах

Інновації стали невід'ємною частиною сучасного світу, а їх впровадження у будівництво є одним із ключових факторів для досягнення сталого розвитку та підвищення конкурентоспроможності сфери будівництва. Державне регулювання грає важливу роль у сприянні та координації інноваційних процесів у цій галузі.

Сьогодні, умови ринкової конкуренції та технологічний прогрес змушують будівельну галузь постійно вдосконалюватися та шукати нові рішення для покращення процесів та результатів. Інновації в будівництві включають в себе нові будівельні матеріали, технології, конструкції та методи управління проектами. Вони можуть сприяти ефективнішому використанню ресурсів, зменшенню негативного впливу на навколишнє середовище та забезпеченню вищої якості житла для населення.

Проте, успішна реалізація інновацій у будівництві вимагає належного державного регулювання, яке сприяє створенню сприятливого середовища для інновацій, визначає правовий фреймворк та стимулює інвестиції в дослідження та розробку. Відкриваючи діалог на цю тему, ми маємо можливість розглянути ключові аспекти формування механізму державного регулювання інновацій в

будівництва, а також обговорити можливі шляхи покращення цього процесу для досягнення сталого розвитку та підвищення ефективності будівельної галузі.

В епоху глобалізації, повсюдної цифровізації бізнес-процесів, зростання чисельності населення планети інновації відіграють особливу роль у функціонуванні та розвитку сучасної соціально-економічної системи. Ступінь освоєння та впровадження економічними агентами у своїй діяльності новітніх досягнень науки і техніки завжди безпосередньо впливала на рівень їхньої конкурентоспроможності [4, с. 52].

Інновації є новим продуктом ринку чи процес впровадження нових ідей, які можуть вирішити проблеми організації. Ідеї, які призначені для організації, тобто зниження витрат, покращення мереж організації, розробка нових систем вважаються інноваціями, а також генеруванням, прийняттям та реалізацією нових ідей, процесів, продуктів чи послуг [18, с. 75].

Особливу увагу розвитку теорії інновацій приділяв Й. А. Шумпетер. Багато трактувань терміну «інновація» ґрунтуються на його дослідженнях. Й. Шумпетер зазначає, що: «виробляти означає комбінувати наявні речі й сили, а виробляти щось інше або інакше означає створювати інші комбінації з цих речей і сил» [18, с. 43].

Інноваційна діяльність трактується як праця (певне заняття), спрямована на створення інновацій, якою є складовою інноваційного процесу [18, с. 94]. У цьому інноваційний процес — це розвиток інноваційної діяльності, як послідовна зміна її станів, тобто циклічна послідовність етапів реалізації продукту інноваційної діяльності.

Інноваційна діяльність також є результатом взаємодії професійних та міждисциплінарних знань, що підтримуються інноваційною активністю кадрів, трудових ресурсів організації, ставленням персоналу до нововведень. Інноваційна активність так чи інакше впливає на інноваційну діяльність, є однією з її складових та характеризує ступінь інтенсивності здійснення заходів інноваційного характеру, здатністю перетворити наявний в організації потенціал. Цікавим підходом до визначення терміну інноваційної активності є

трактування Колодинський С. Б., а саме: «Інноваційна активність — прагнення держави до реалізації всіх стадій комплексного інноваційного циклу в одному чи кількох сегментах ринку» [20, с. 111].

Інноваційна діяльність відбувається з допомогою взаємодії низки науково-технічних, організаційно-управлінських заходів, і навіть різноманітних ресурсів: фінансових, трудових, інтелектуальних. Розвиток безлічі соціально важливих економічних явищ у суспільстві неможливий без активного й систематизованого вирішення проблем, що мають стратегічний характер для всіх сфер економічної діяльності.

У документі під назвою «Стратегія інноваційного розвитку будівельної галузі до 2030 року» виокремлено такі причини, які знижують рівень інноваційної активності у будівництві [34]: низький рівень укомплектованості кваліфікованими кадрами; недостатній рівень як вітчизняних, так і зарубіжних інвестицій; недостатня повнота та прозорість інформації про діяльність суб'єктів будівельної сфери; слабкий рівень відповідності нормативно-технічної документації сучасним інноваційним процесам у ряді випадків; залежність від імпорту інновацій; слабкорозвинений механізм комерціалізації та трансферу інновацій; низький рівень впровадження інноваційних розробок у будівельний процес [34].

Невисокий рівень прояву інтересу вітчизняних будівельних компаній пояснюється такими факторами: значна частина будівельних організацій є суб'єктами малого підприємництва та не мають коштів для освоєння інновацій; відсутня система оцінки ефективності застосування інновацій під час реалізації будівельних проектів; впровадження інновації, особливо на ранніх етапах, несе за собою ризики, що неприпустимо в будівельній сфері [34].

Необхідність державного регулювання обумовлена потребою у нівелюванні недоліків ринкової системи, а також виконанням держави низки завдань перед суспільством, таких як забезпечення безпеки країни, підтримка соціально вразливих категорій громадян, виконання соціальних зобов'язань перед суспільством, розподіл ресурсів, охорона навколишнього середовища.

Зважаючи на інноваційну діяльність, державне регулювання цієї сфери безпосередньо пов'язане з реалізацією інноваційної політики країни за допомогою застосування низки заходів щодо планування, управління, коригування та стимулювання інноваційних процесів.

Будівництво значно відстає від тенденцій інноваційного розвитку, порівняно з іншими сферами діяльності. Однак, найважливішим завданням стратегічного планування та макроекономічного прогнозування є рівномірний технологічний розвиток усіх видів економічної діяльності та їх гармонійна взаємодія між собою.

Регулювання інноваційної діяльності у будівництві є актуальним завданням для економіки, що потребує особливого підходу. Враховуючи виявлені раніше у роботі проблеми інноваційного розвитку будівництва, його особливостей, методів державного регулювання, сформуємо механізм реалізації державного регулювання інноваційної діяльності в будівництві.

В основі даного механізму лежить необхідність досягнення стратегічних цілей держави, які, у свою чергу, дозволять державі якісніше забезпечувати виконання своїх функцій перед суспільством. Другим кроком є виявлення проблем та бар'єрів інноваційного розвитку будівельної сфери. Після виявлення та фіксування бар'єрів необхідно сформувати конкретні заходи щодо їх усунення, насамперед це вдосконалення нормативно-правового та нормативно-технічного регулювання, забезпечення сприятливих умов для трансферу та комерціалізації інновацій.

З урахуванням адаптації нормативних регуляторів є можливим вироблення політики інноваційного розвитку будівельної сфери, заснованої на виробленні механізмів стимулювання та підтримки суб'єктів інноваційної діяльності, формуванні відповідних бюджетів, розробці критеріїв оцінки ефективності заходів щодо підтримки.

Завершальним етапом є здійснення безпосереднього фінансування інноваційної діяльності у будівництві, при цьому необхідно виробити механізм

моніторингу, аудиту, контролю та оцінки ефективності коштів, що витрачаються.

Зазначимо, що будівельна діяльність має характер найважливішої складової національної економіки. Подальший інноваційний розвиток будівництва потребує особливого підходу через традиційність і консервативність цієї сфери. Інтенсивний розвиток будівельної сфери, більш якісне та своєчасне зведення об'єктів як наслідок позначиться на якості життя населення країни.

Сучасний світ переживає період інтенсивного розвитку та зростання конкуренції в будівельній галузі, що вимагає нових підходів та інновацій для підвищення продуктивності та якості будівництва. Державне регулювання в цьому контексті виступає ключовим інструментом для стимулювання інновацій та забезпечення сталого розвитку будівельної галузі.

По-перше, важливо розуміти, що інновації у будівництві можуть охоплювати широкий спектр аспектів, від нових технологій та будівельних матеріалів до методів управління проектами та дизайну. Вони можуть сприяти зменшенню витрат, підвищенню ефективності, поліпшенню безпеки на будівельних об'єктах та зменшенню негативного впливу на навколишнє середовище.

Для того щоб інновації успішно впроваджувалися в будівництво, необхідні відповідні механізми державного регулювання. Це охоплює створення правового фреймворку, який сприяє заохоченню інновацій та інвестицій в дослідження та розробку в будівництві. Важливо розробити стимулюючі програми, які надають фінансову підтримку інноваційним проектам та забезпечують доступ до новітніх технологій та знань. Крім того, механізми державного регулювання також повинні враховувати соціальні та екологічні аспекти будівництва, сприяючи створенню здорових та екологічно стійких будівельних об'єктів. Такий підхід допоможе забезпечити якість житла та комфорт для громадян, а також збереження природних ресурсів.

Отже, формування механізму державного регулювання інноваційної діяльності у будівництвах є невід'ємною частиною сучасного розвитку будівельної галузі. Інновації у будівництві є ключовим фактором для підвищення продуктивності, сталості та конкурентоспроможності цієї галузі. Державне регулювання грає важливу роль у створенні стимулів для інновацій та забезпеченні необхідного правового фреймворку для їхнього впровадження.

Завдяки правильно сформованому механізму регулювання, будівельна галузь може забезпечити якість та стійкість своїх проєктів, сприяючи сталому розвитку та задоволенню потреб сучасного суспільства. Важливо також підкреслити соціальну та екологічну відповідальність в цьому процесі, забезпечуючи безпеку та комфорт для громадян та зберігаючи навколишнє середовище.

Усілякі форми співпраці та діалогу між державними органами, приватним сектором та науково-дослідними установами стають ключовими для успішної реалізації інновацій у будівництві. Це сприятиме досягненню високих стандартів якості та стійкості у будівництві, що відповідають сучасним вимогам та очікуванням суспільства.

Висновки до 1 розділу

Теоретико-методологічні аспекти державного регулювання є важливою основою для розуміння та аналізу цього явища в контексті сучасного суспільства та економіки. Зокрема, ці аспекти допомагають створити теоретичний фундамент для розгляду ролі держави в економічному розвитку та соціальному благополуччі нації.

По-перше, теоретичні аспекти державного регулювання ставлять під сумнів ідею «невидимої руки» ринку та акцентують необхідність активної ролі держави в регулюванні економічних процесів. Вони визначають, що держава має втручатися у ринкові відносини для забезпечення соціальної справедливості, екологічної стійкості та забезпечення загального благополуччя громадян.

По-друге, методологічні аспекти вказують на необхідність визначення чітких цілей та завдань державного регулювання, розробки ефективних механізмів контролю та оцінки результатів регулювання. Вони наголошують на важливості врахування особливостей національного контексту та гнучкості підходів до регулювання. Теоретико-методологічні аспекти державного регулювання дозволяють розглядати державу як важливого регулятора економічних та соціальних процесів, а не лише як суб'єкта, що забезпечує правову базу. Вони надають можливість розробляти наукові концепції та методології для аналізу впливу державного регулювання на різні аспекти суспільного розвитку.

Загалом, теоретико-методологічні аспекти державного регулювання є важливими для розуміння сутності та ролі держави в економічних та соціальних процесах та надають основу для розробки ефективних політик регулювання, спрямованих на досягнення сталого розвитку та соціального просперитету.

РОЗДІЛ 2 ОСНОВНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ЗАБУДОВИ МІСТ УКРАЇНИ В СИСТЕМІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

2.1. Визначення ефективності взаємодії органів влади у процесі розвитку забудованих територій в Україні

Однією з ключових аспектів сучасного розвитку суспільства є раціональне та ефективне використання забудованих територій. Розвиток міст та населених пунктів в Україні вимагає не лише інфраструктурних змін, але й збалансованої взаємодії між органами влади на всіх рівнях. Справедливий та раціональний розподіл земельних ресурсів, розвиток інфраструктури, екологічна стійкість, соціальна інтеграція та стимулювання економічного зростання — усе це залежить від того, наскільки ефективно органи влади співпрацюють у розвитку забудованих територій.

Дослідження цієї теми дозволить нам розглянути механізми співпраці між різними рівнями влади, визначити успішні практики та виявити проблемні питання. Воно також стане важливим інструментом для розробки рекомендацій та політичних рішень, спрямованих на забезпечення ефективного та сталого розвитку забудованих територій в Україні. В цьому контексті, дослідження ефективності взаємодії органів влади у процесі розвитку забудованих територій стає надзвичайно важливою задачею, що впливає на якість життя населення, економічний розвиток та сталість середовища. У сучасних умовах надзвичайно загострено проблему старого та аварійного фонду житла з незадовільним станом інженерної та транспортної інфраструктур. У такому житловому фонді мешкає значна кількість людей. Дані проблеми притаманні кожного суб'єкта України і зазвичай ставляться до будинків перших масових серій. При цьому в багатьох містах освоюються нові території для будівництва, а проблема з житлом ускладнюються з року в рік.

Слід зазначити, що вирішення зазначених проблем можливе шляхом розвитку вже забудованих територій. Вторинне використання територій, зайнятих старим і аварійним фондом, що підлягає знесенню, дозволить значно знизити соціальну напруженість за рахунок переселення громадян у нові будинки з старого та аварійного фонду, а також збільшити обсяги введення

нового житла, що задовольняє його сучасним вимогам якості, покращити стан інфраструктури та архітектурний вигляд міста.

На розвиток забудованих територій та на діяльність учасників даного процесу значною мірою впливає держава через управління та регулювання. Державне управління у вузькому сенсі — це управлінська діяльність державних органів та посадових осіб, реалізація державної влади у всіх її формах та всіма методами [19, с. 6].

У державному управлінні будівництвом існують дві групи форм: організаційні та правові. Правові використовуються в процесі прийняття та реалізації управлінських рішень і включають наступні дії: підготовку та видання законів та інших нормативних правових актів, укладання договорів, реєстрацію, ліцензування, використання заходів адміністративного впливу. Організаційні форми охоплюють: прийняття управлінських рішень (і стратегічних, і тактичних), визначення шляхів та засобів їх реалізації, вжиття оперативних заходів реагування будівництва [2, с. 31].

Ефективно розвивати забудовані території України можна лише за наявності ефективної взаємодії органів влади. Потрібно звернути увагу і на ефективність внутрішньої системи державного устрою України, оцінити правильність розподілу обов'язків. Досягнення показників, як правило, є наслідком ефективної взаємодії органів влади та зовнішніх сприятливих факторів.

Ми встановили наступні особливості, які необхідно враховувати у розрахунках щодо визначення ефективності взаємодії органів влади у процесі розвитку забудованих територій України: необхідність внесення поправок до документації, обов'язкової для виставлення на аукціон; прибуток, одержуваний органами влади від реалізації права на розвиток забудованої території, визначається від кінцевої вартості майданчика, що сформувався за результатами проведеного аукціону, а не від результату діяльності комерційної організації, як розглянуто у роботах; у процесі розвитку забудованих територій, а також внесення поправок, структурні підрозділи адміністрації задіяні не повним

штатом, а окремими відділами, на відміну від комерційних організацій, де структура організації є єдиною; зміна чисельності муніципальних і державних службовців, задіяних у процесі розвитку забудованих територій, а в комерційних організаціях чисельність фіксована [17, с. 76].

Крім того, необхідно зазначити те, що розрахунки слід проводити за умов наявності максимальної та мінімальної кількості поправок, а також планованих та фактичних надходжень за результатами реалізації майданчиків, виділених під розвиток на аукціонах. Від кількості поправок, що залежать від узгодженості та кваліфікації експертів, визначається обсяг фінансових витрат, які несе бюджет через збільшення трудовитрат спеціалістів, часу, необхідного на підготовку майданчика та виставлення його на торги. Фактичні надходження часто не відповідають запланованим через недобросовісність інвесторів, які перемогли на аукціонах, що може спричинити розірвання договору та повторне виставлення майданчика на аукціон. У зв'язку з цим процес реалізації укладеного договору на право розвитку забудованої території та введення в дію необхідних квадратних метрів житла затягується.

Для характеристики ефективності діяльності органів влади та їх взаємодії зі структурними підрозділами у процесі розвитку забудованих територій вибрано такі показники.

1-й показник. Загальна рентабельність діяльності органів влади щодо розвитку забудованих територій.

2-й показник. Прибуток, що припадає на кожного муніципального та державного службовця у процесі підготовки та реалізації права на розвиток забудованих територій.

3-й показник. Витратоємність муніципальних та державних службовців, задіяних у процесі підготовки та реалізації права на розвиток забудованих територій.

4-й показник. Питома вага витрат на утримання муніципальних та державних службовців, задіяних у процесі підготовки та реалізації права на

розвиток забудованих територій у загальних витратах на утримання апарату управління.

Можна припустити, що не зовсім достовірною буде питома вага витрат утримання муніципальних та державних службовців, задіяних у підготовці та реалізації права на розвиток забудованих територій у загальних витратах на утримання апарату управління, а також витрати на утримання одного працівника управління, внаслідок того, що в управлінні розвитком забудованих територій задіяні службовці з різних підрозділів апарату управління.

Причому в кожному структурному підрозділі задіяна різна кількість працівників. Дані показники можна розраховувати при виведенні розміру погодинної оплати праці задіяних службовців та витрат праці на процес підготовки та реалізації права на розвиток забудованих територій, проте в умовах закритості інформації розрахунок зробити неможливо.

5-й показник. Коефіцієнт реалізації управлінських рішень щодо розвитку забудованих територій визначається. При розрахунку даного коефіцієнта необхідно розглядати прийняті рішення у сфері розвитку забудованих територій.

6-й показник. Коефіцієнт надійності механізму управління розвитком забудованих територій.

7-й показник. Кількість документів на один структурний підрозділ у процесі підготовки та реалізації права на розвиток забудованих територій.

8-й показник. Кількість документів на одного працівника управління у процесі підготовки та реалізації права на розвиток забудованих територій [70, с. 831].

Розрахунки 7-го та 8-го показників ускладнюються тим, що в процесі розвитку забудованих територій беруть участь співробітники різних структурних підрозділів України та дуже складно чітко відстежити обсяги кореспонденції саме з цього питання для конкретного співробітника.

В результаті пропонується 7-й та, пов'язаний з ним, 8-й показники розраховувати шляхом відношення обсягу зовнішньої вихідної та вхідної

кореспонденції щодо розвитку забудованих територій до загального потоку інформації, що визначить питому вагу даного питання стосовно інших.

При фактичному надходженні коштів до бюджету від інвесторів за право на розвиток забудованої території, загальна рентабельність діяльності органів влади України досить низька, проте частина фінансів, що залишилася, повинна поступити в перспективі. Інакше договір розривається і майданчик виставляється на аукціон повторно. У процесі розміщення беруть участь:

- Департамент будівництва та архітектури (підготовлює документи для аукціону).

- Правовий департамент (узгоджує договір на право розвитку забудованої території, що входить до складу аукціонної документації).

- Департамент економічного розвитку (узгоджує заявку на розміщення, що входить до складу аукціонної документації).

- Управління торгів (проводить аукціон, згідно з представленою аукціонною документацією) [58, с. 40].

Отже, визначення ефективності взаємодії органів влади у процесі розвитку забудованих територій в Україні є актуальною та важливою темою, яка вимагає уваги та обговорення. Забезпечення ефективної співпраці між різними рівнями влади та органами влади на різних територіальних рівнях є ключовим чинником для досягнення сталого розвитку та підвищення якості життя населення.

Усвідомлення важливості взаємодії органів влади допомагає визначити успішні практики та проблеми, що виникають під час розвитку забудованих територій. Це відкриває можливість розробки політичних та адміністративних заходів, спрямованих на покращення співпраці та досягнення національних та регіональних цілей.

Важливо також підкреслити, що взаємодія між органами влади має бути зорієнтована на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, збалансованого розвитку інфраструктури, підвищення екологічної стійкості та соціальної інтеграції. Такий підхід сприяє забезпеченню сталого розвитку та збереженню природних ресурсів. Усі учасники процесу розвитку забудованих

територій в Україні мають спільну відповідальність за створення сприятливого середовища для інновацій та підвищення якості життя громадян. Результати дослідження та обговорення цієї теми сприятимуть вдосконаленню механізмів взаємодії та забезпеченню сталого розвитку забудованих територій в Україні.

2.2. Становлення організаційної системи управління розвитком забудованої території в Україні

В Україні сучасний рівень урбанізації визначає необхідність ефективного управління розвитком забудованої території, оскільки це є стратегічно важливим завданням для забезпечення сталого соціально-економічного розвитку країни. Задача створення організаційної системи управління цим процесом стає актуальною у зв'язку з постійним зростанням населення, розвитком нових технологій, змінами у соціально-економічному середовищі та екологічними викликами. Одним із ключових аспектів цього завдання є створення ефективної системи управління, що забезпечить гармонійний розвиток територій, забезпечить збалансованість інтересів громадян, бізнесу та влади. В умовах зростаючого тиску на міські ресурси та земельні площі, стає важливим визначення стратегічних напрямків розвитку, а також впровадження механізмів містобудівного планування, які враховують принципи сталого розвитку. У кожному регіоні України потрібно розвивати забудовані міські території.

Слід зазначити, що для інвестора це одна з небагатьох можливостей для отримання майданчиків під нове будівництво. Крім того, для органів влади – це один із способів виявлення та вирішення багатьох проблем. Наприклад, реконструкція транспортних схем, інженерних комунікацій. Загалом розвиток забудованих територій дозволить покращити та оновити вигляд житлової забудови міста.

Таким чином, необхідно створити організаційну систему, яка дозволить ефективно управляти розвитком забудованих територій і врахувати економічні інтереси кожного з учасників. Для цього впливає: сформувати організаційну

схему взаємодії органів влади з інвестором з управління процесом розвитку забудованих територій; розглянути інтереси основних учасників у процесі розвитку забудованих територій; побудувати модель оптимального поєднання інтересів основних учасників; створити організаційну систему управління розвитком забудованих територій [7].

Елементи, що формують схему взаємодії органів влади України з інвестором по управлінню розвитком забудованих територій для будь-якого міста та регіону з урахуванням його особливостей, залежатимуть від рівня конкретного органу влади з переліком виконуваних ним функцій.

Для побудови організаційної схеми взаємодії органів влади України з інвестором з управління розвитком забудованих територій певного міського регіону необхідно: виявити ступінь участі органів влади у процесі розвитку забудованих територій; визначити функції органів влади у аналізованому процесі та їх належність до конкретного етапу; сформувати організаційну схему; оцінити ефективність управління процесом розвитку забудованих територій органів влади [21, с. 54].

Спочатку проводяться підготовчі роботи для ухвалення рішення про розвиток обраної забудованої території, далі підготовка конкурсної документації та проведення торгів з вибором переможця та укладання з ним договору. Далі відбувається реалізація самого договору із виконанням усіх передбачених зобов'язань, у тому числі зведення об'єктів житлового будівництва. Цей процес пропонується контролювати органам влади до моменту здачі об'єктів в експлуатацію для запобігання або своєчасного виявлення негативних наслідків [26, с. 421].

Реалізація самого договору із виконанням усіх передбачених зобов'язань, у тому числі зведення об'єктів житлового будівництва. Цей процес пропонується контролювати органами влади до моменту здачі об'єктів в експлуатацію для запобігання або своєчасного виявлення негативних наслідків.

В Україні органи влади, використовуючи економічні важелі управління, впливають на результати реалізації права на розвиток забудованої території для всіх учасників процесу.

Крім органів влади та інвестора, до основних учасників процесу розвитку забудованих територій важливо додати населення, яке підлягає розселенню, а також може здійснювати фінансування інвестора у процесі здійснення нового будівництва через пайову участь.

Ефективна взаємодія всіх учасників процесу розвитку забудованих територій сприяє отриманню кожним із них певного економічного ефекту. Досягнення економічного ефекту органами влади, інвесторами та населенням можливе за ефективного функціонування організаційної схеми взаємодії органів влади з інвестором з управління процесом розвитку забудованих територій з урахуванням їх інтересів.

Економічний аспект організаційної схеми взаємодії органів влади з інвестором має враховувати інтереси всіх учасників, яких можна умовно поділити на три групи. Слід зазначити, що організатори аукціону в Україні не включені до жодної групи, оскільки вони є сполучною ланкою щодо здійснення самого процесу отримання права між органами влади та інвестором. Інтересів до самого об'єкта даного учасника немає. Розглянемо ці групи.

Перший гурт. Держава, тобто органи виконавчої на регіональному рівні та органи місцевого самоврядування на муніципальному рівні.

Друга група. Юридичні особи, тобто інвестори, одержують декларацію про розвиток забудованих територій й суб'єкти господарювання, виконують окремі умови договору, як й генпідрядні, підрядні організації, постачальники.

Третя група. Фізичні особи, тобто переселені жителі та представники населення, які набувають нового житла [73, с. 57].

Видається доцільним до групи «юридичні особи» включити три види суб'єктів господарювання різних форм власності, які є невід'ємною частиною функціонування в процесі розвитку забудованих територій.

Перший вид – постійно діючі суб'єкти господарювання України, зайняті зведенням, реконструкцією та реставрацією будівельних об'єктів житлового, комерційного, муніципального призначення, що виконують різні функції (інвестори, забудовники, генпідрядники, підрядники).

Другий вид – суб'єкти господарювання, які забезпечують будівельний процес. До них відносяться:

а) організації, які постачають для будівництва предмети праці (підприємства машинобудування, металообробні, деревообробні, промисловість будівельних матеріалів);

б) підприємства, що постачають засоби праці (будівельне та дорожнє машинобудування, виробництво обладнання для підприємств будівельної індустрії);

в) проектні організації, які розробляють проектно-кошторисну документацію;

г) органи, що інспектують.

Третій вид — суб'єкти господарювання інфраструктури будівництва (підприємства з ремонту машин, організації матеріально-технічного забезпечення; спеціалізовані транспортні підприємства; науково-дослідні та проектні організації з будівництва; установи з підготовки спеціальних кадрів) [64, с. 86].

Для державних органів влади на рівні міського рівня основними інтересами будуть такі: по-перше, поповнення бюджету відповідного рівня. Від надходження фінансових коштів від інвесторів, які отримали право на розвиток забудованих територій. Сума визначається за результатами проведених аукціонів по площадках, що виставляються. Від збору податків, що перераховуються до бюджету будівельними підприємствами за результати всіх видів діяльності за звітний період.

Отримання максимально можливого рівня прибутку сприятиме збільшенню напряму інвестицій суб'єктами господарювання на їх розвиток.

Отже зросте база оподаткування, викликаючи збільшення надходжень фінансових коштів у скарбницю.

- По-друге, для фізичних осіб головним інтересом буде:
- переселення зі старого та аварійного житла;
- отримання житла з покращеним плануванням, підвищеною комфортністю, технічними характеристиками, які відповідають сучасним вимогам. Також населення вкладає кошти в об'єкти нерухомості з метою отримання прибутку при підвищенні їх вартості та реалізації, надаючи фінансову допомогу інвестору за участь у процесі будівництва [59].

Нами пропонується модель, яка представляє інтереси кожної з трьох груп та їх взаємозалежність у розвитку забудованих територій, — раціональне поєднання їхніх інтересів призведе до вирішення соціальних, економічних та містобудівних проблем, сприяючи сталому розвитку будівельної сфери та соціально-економічному розвитку території.

У представленій моделі відображено інтереси кожної групи окремо. Кожна з груп впливає на інші. Найбільший вплив на реалізацію договору є на право розвитку забудованої території мають органи державної влади, а також інвестор. Причому досягненню інтересів інвестора сприятимуть законодавча база, що приймається органами влади як щодо самого процесу отримання права на розвиток забудованих територій, так і встановлення початкової ціни на майданчик, крім того, можливість виділення бюджетних коштів на його фінансування, сприяння у переселенні громадян [59].

Населення може надати допомогу інвестору лише за умови їхньої пайової участі. У випадку, якщо місцеві органи влади беруть на себе зобов'язання щодо переселення громадян зі старого та аварійного житла, завдання інвестора у задоволенні інтересів фізичних осіб щодо покращення житлових умов буде спрощено, внаслідок більш довірливого ставлення населення до цього процесу. Свої інтереси держава досягає за рахунок інвесторів при реалізації ним договору на право розвитку забудованих територій, що вказує на необхідність їхньої підтримки. Інвестор сприяє досягненню інтересів держави, населення, а також

своїх власних за допомогою реалізації права на розвиток забудованих територій [3, с. 75].

Таким чином, досягнення кожної з груп своїх інтересів можливе за умови ефективної реалізації договору на право розвитку забудованої території. Успішна та ефективна діяльність юридичних представників, що беруть участь у процесі, сприяє збільшенню податкових надходжень до скарбниці, а при розширенні їх діяльності збільшується кількість трудових місць для населення, підвищуючи зайнятість та знижуючи рівень безробіття.

Ефективність реалізації договору, — право розвитку забудованих територій залежить від функціонування організаційної системи управління розвитком забудованих територій.

Розроблена організаційна схема взаємодії органів влади України з інвестором з управління розвитком забудованих територій, а також запропонована модель оптимального поєднання інтересів для досягнення економічної ефективності його реалізації є основою створення організаційної системи управління розвитком забудованої території.

Управління, як у організаційному, і економічному аспектах, належить до ведення органів влади України на регіональному й муніципальному рівнях. Традиційно виділено дві системи: керуюча та керована.

Керована система включає у собі об'єкт управління — декларація про розвиток забудованої території. Через об'єкт управління керуюча система впливатиме на інших учасників процесу досягнення кожним їх своїх інтересів. Керована система завжди однакова всім суб'єктів України й разом з тим керуюча система здійснює управління над об'єктом управління — декларація про розвиток забудованої території і складається з чотирьох сегментів [9, с. 91].

Перший сегмент — сегмент управління розвитком забудованих територій. Як даний сегмент виступають органи державної влади міста в будь-якому регіоні.

Другий сегмент — функціональний сегмент керування. Тут відбувається розподіл функцій між органами влади за трьома напрямками: регулятивні

функції належать органам влади, які здійснюють нормативно-правову регламентацію процесу розвитку забудованих територій; виконавчо-розпорядчі функції належать органам влади, які виконують права та обов'язки, зазначені регламентом щодо процесу розвитку забудованих територій; контрольно-наглядові функції належать органам влади, які стежать за відповідністю нормативно-правових регламентів, що приймаються, та їх виконанням.

Керована система включає суб'єкт управління, ролі якого виступає інвестор і об'єкт управління — декларація про розвиток забудованої території.

Третій сегмент — організаційний сегмент управління. На підставі проведеного розподілу функцій між органами влади з управління процесом розвитку забудованих територій формується організаційна схема взаємодії органів влади. Залежно від особливостей кожного міста України та чинного місцевого законодавства їх перелік може змінюватись.

Четвертий сегмент — економіко-правовий сегмент управління. Органи влади, відповідальні за цей сегмент, стежать за правовим та економічним забезпеченням управління реалізацією права на розвиток забудованих територій. Використовуючи адміністративно-правові та економічні методи, керуюча система впливає на керовану систему [37, с. 398].

Важливо відзначити, що впливаючи на об'єкт управління, під його вплив потрапляють усі учасники процесу розвитку забудованих територій. Головним економічним методом впливу органів влади на керовану систему у разі розвитку забудованих територій у місті буде встановлення початкової вартості отримання права на розвиток забудованої території. Інші методи управління носять класичний характер і можливі до застосування керувати різними об'єктами. Серед них: управління через податкову політику для підприємств різних сфер діяльності, а також встановлення ставок за оренду земельних ресурсів, — адміністративно-правові методи регулюють правила, умови одержання права на розвиток забудованої території України, а також взаємовідносини органів влади з інвестором.

Побудована організаційна система управління розвитком забудованих територій дозволить відстежувати прийняті положення у галузі нормативно-правового та економічного регулювання даного процесу, відстежувати їх вплив на реалізацію права розвитку забудованих територій, визначати ефективність функціонування органів влади в Україні, а головне своєчасно приймати управлінські рішення для оптимізації всього процесу задля досягнення економічних ефектів кожного учасника. У свою чергу збільшення кількості реалізованих договорів на право розвитку забудованих територій сприятиме більшому обсягу введення нового житлового фонду, що вирішить одне з найважливіших соціальних завдань — підвищення рівня забезпеченості населення комфортним житлом, що відповідає сучасним вимогам.

Таким чином, становлення організаційної системи управління розвитком забудованої території в Україні визначається необхідністю вирішення комплексу завдань, пов'язаних з раціональним використанням міських ресурсів, сталим розвитком і вдосконаленням якості життя громадян. Важливим етапом є створення ефективної системи управління, яка враховує потреби різних соціальних груп та взаємодіє з бізнесом для досягнення загальних стратегічних цілей.

Розвиток такої системи передбачає впровадження сучасних методів містобудування, міського планування та територіальної організації з урахуванням принципів сталого розвитку. Важливою частиною цього процесу є активна участь громадськості в прийнятті рішень, що стосуються розвитку їхніх міст і сіл. Тісна співпраця між органами влади, експертами з міського планування та представниками громадськості є ключовою для досягнення збалансованого розвитку та врахування інтересів всіх сторін.

Отже, ефективна організаційна система управління розвитком забудованої території в Україні є стратегічно важливою для побудови сталого та гармонійного міського середовища, яке сприятиме якісному зростанню економіки та підвищенню якості життя громадян.

2.3. Державний контроль забудови міст: український та зарубіжний досвід

У країні важливо забезпечувати ефективний державний контроль над забудовою міст, оскільки це стосується якісного розвитку територій, забезпечення безпеки та здоров'я громадян, а також збалансованого використання міських ресурсів. У цьому контексті вивчення українського та зарубіжного досвіду державного контролю забудови міст набуває особливого значення.

З урахуванням швидкого процесу урбанізації та зростаючого тиску на міські ресурси, визначення ефективних інструментів контролю над забудовою стає невід'ємною частиною стратегії сталого розвитку. Україна, як і багато інших країн, стикається з викликами, пов'язаними з недостатньою прозорістю та корупцією в міському плануванні та будівництві. Водночас, світовий досвід демонструє різноманітні підходи та інструменти, які можуть бути успішно впроваджені для покращення державного контролю.

В даному дослідженні метою є проаналізувати український досвід державного контролю забудови міст, виявити його переваги та недоліки, а також вивчити зарубіжні підходи та кращі практики. Результати дослідження можуть стати основою для вдосконалення системи контролю в Україні та впровадження ефективних механізмів, що враховують специфіку кожної місцевості та міжнародні стандарти сталого розвитку.

Теорія розумного (інтенсивного) зростання міст бере свій початок у 1970-х роках й протиставляється теорії екстенсивного зростання, що панувала на протязі індустріального етапу розвитку міст і систем розселення. Принципи теорії розумного зростання міст базуються на раціональному співвідношенні витрат і переваг розвитку.

Аналіз зарубіжної та вітчизняної літератури з питань теорії розумного зростання міст дозволив сформулювати тезу про те, що закордонні вчені основну увагу приділяють розумному зростанню (smart growth) з акцентом на

природоохоронні заходи; вони тісно співпрацюють із органами місцевого самоврядування, органами державної влади та інститутами громадянського суспільства [42, с. 71].

В українській науковій думці превелюють роботи зі сталого зростання міст, що характеризуються розробкою кількісної системи показників та виведенням (знаходженням) узагальнюючого індексу з метою порівняльного аналізу міст.

Під стійким розвитком територій розуміється «забезпечення при здійсненні містобудівної діяльності безпеки та сприятливих умов життєдіяльності людини, обмеження негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє середовище та забезпечення охорони та раціонального використання природних ресурсів на користь сьогодення та майбутнього покоління» [23, с. 134].

Ключовими (базовими) поняттями, що використовуються у стратегіях територіального розвитку, є: розвиток міста (urban evelopment – UD); стратегія територіального розвитку (territorial evelopment stratey – TDS); межі міського зростання (urban roth bounari – UGB); зростання міської території (urban spral – US); розростання міської території (spral evelopment – SD) [72, с. 143].

Кордони міського зростання розглядаються як за межами міських кордонів (outsі e Urban roth bounary — UGB), так і в межах міських кордонів (ithin urban roth bounary — WGB). У межах міських кордонів виділяють: розвиток незабудованої території (землі) (reenfiel evelopment – GD); точкову забудову (infill Evelopment – ID); повторну забудову (refill Evelopment – D) [66, с. 339].

Greenfiel evelopment (GD) — розвиток незабудованої території (землі), причому не будівництво одного або декількох об'єктів на незабудованій території, а саме розвиток з усіма необхідними інфраструктурними елементами. Green-fiел evelopment може здійснюватися як у межах міських кордонів (як правило, на околицях міста (outskirts)), так і за її межами (як правило, в передмісті (suburb). Greyfiel evelopment — розвиток стагнуючої території [68].

Bronfiel evelopment (BD) — розвиток екологічно забрудненої території. Мається на увазі, що проект оцінено з погляду доцільності інвестування (витрати на результати). Територія може бути: «кинутою» (безлюдною); може використовуватися неефективно з позицій землекористування; тут може бути проведено оцінку ефективності відновлювальних заходів та очищення від усіх видів екологічних забруднювачів, а ризик повторного забруднення зведено до нуля. Bronfiel evelopment може здійснюватися як у межах міських кордонів (BD WGB), так і за її межами (BD UGB) [68].

За кордоном infill (infil) evelopment (як і infill construction) перекладається «точкова забудова в місті», infill project — «проект точкової забудови». Ключовими (базовими) поняттями, що використовуються у стратегіях територіального розвитку, є: розвиток міста (urban evelopment – UD); стратегія територіального розвитку (territorial evelopment stratey – TDS); межі міського зростання (urban roth bounari – UGB); зростання міської території (urban spral – US); розростання міської території (spral evelopment — SD) [68].

Відповідно до європейських стандартів, то кордони міського зростання розглядаються як за межами міських кордонів (outsі e Urban roth bounary — UGB), так і в межах міських кордонів (ithin urban roth bounary — WGB) [69].

У межах міських кордонів виділяють: розвиток незабудованої території (землі) (reenfiel evelopment — GD); точкову забудову (infill Evelopment – ID); повторну забудову (refill Evelopment – D) [69].

Ставлення до точкової забудови в Україні там різне. Так, в Україні поняття «точкова забудова» є синонімом «щільної забудови», «щільна урбанізації» [5, с. 44]. Визначення поняття точкової забудови, на відміну від зарубіжної практики, відсутнє в Містобудівному кодексі. Точкова забудова українцями однозначно сприймається негативно. Майже всі дослідники відзначають, що потреба в точковій забудові впливає із прагнення держави та інвестора (будівельної організації, фірми) отримати прибуток. У статті Денисюк В. стверджує, що: «потреба в точковій забудові не виправдана інтересами громадян і, перш за все, впливає із прагнення інвестора (будівельної фірми) отримати додатковий

прибуток — не треба витратити кошти на комунікації (водооснащення, енергозабезпечення), є полегшений доступ на будівельний майданчик» [11, с. 44]. Також існує думка, що: «забудова ущільнювача нерідко супроводжується погіршенням якості проживання для мешканців прилеглих до будівництва будинків і, як наслідок, конфліктами із забудовником. Потреба такого будівництва викликана лише прагненням інвестора отримати додатковий прибуток» [27, с. 54].

Крім прибутки інвестора (будівельної організації, фірми), класифікують вигідність точкової забудови й для держави [36, с. 81]: надходження податків до бюджету (державою отримує цenz з кожної транзакції та з будь-якої економічної активності). Держава матеріально зацікавлена у будівництві якомога більшої кількості об'єктів; перекладання відповідальності за будівництво соціально значимих об'єктів на забудовника [36, с. 82].

Однак серед європейських дослідників є свої прихильники точкової забудови. Наприклад, Долішній М.І. пише: «Моя позиція — компактне місто з ущільненою урбанізацією. Структурна одиниця, що дозволяє забудовувати окремі ділянки, придатні для нового або реконструйованого будівництва, — безумовно, модель окремих кварталів та окремих груп житлових та громадських будівель. Нерідко й дуже ефективна точкова забудова. За аналогією з медициною ця модель має назву точкового лікування місця — акупунктури. Модель включає у собі й не так будівництво окремих будинків, скільки створення єдиного простору: ландшафтного і урбанізованого» [13, с. 70].

У США точкова забудова розглядається як складова розумного зростання (smart growth) років. Точкову забудову (infill development) у зарубіжній літературі характеризують як «заповнення міста», «ефективне споживання землі та інфраструктурного капіталу», «освоєння вільних земель у міських районах», «використання розсіяних вакантних місць у забудованій території» [61, с. 233].

Слід наголосити, що точкова забудова, на відміну від reneighbourment, у межах міських кордонів передбачає будівництво на забудованих територіях, у розвинених мікрорайонах, районах міста. Основний акцент робиться на точковій

забудові, яка має заповнити існуючі прогалини (об'єкти житлового, культурного, торговельного та іншого призначення) у розвиненому мікрорайоні, районі міста. Іншими словами, точкову забудову розглядають як оновлення мікрорайону, району міста, оскільки будівництво передбачає будівництво сучасних будівель. Часто точкову забудову використовують при реабілітації, оригінальному відновленні привабливості території мікрорайону, району.

Інструментами точкової забудови згідно з документацією Інституту міських земель (Urban Land Institute (ULI)) є: змішане землекористування (комерційне, житлове, культурне тощо); заохочення розвитку точкової забудови; будівництво за принципами державно-приватного партнерства; облік збереження відкритого простору; забезпечення транспортного вибору (особистий та громадський транспорт); забезпечення житлом різних категорій населення [54, с. 4].

Відповідно до міжнародних стандартів, до бар'єрів точкової забудови належать: фізичні бар'єри — обмеженість землі, природно-кліматичні умови (водно-болотні угіддя, поганий дренаж); дорогі дизайнерські проекти; соціальні бар'єри — населення негативно сприймає зміни, оскільки існує природний страх перед невідомим; регуляторні бар'єри — існуючі будівельні норми та правила можуть виключити або заборонити точкову забудову, а проектування доріг або порушення вимог паркування — заборонити або обмежити точкову забудову; економічні бар'єри — відсутність коштів на підтримку інфраструктури в мікрорайоні, районі міста [56, с. 69].

До головних недоліків точкової забудови за кордоном відносять скорочення відкритого міського простору та складності проектування через евклідове зонування — одну з категорій зонування, що застосовуються в США (виробниче, стимулююче, засноване на формі), яке є монофункціональним, виключним інші типи використання (наприклад, житлові райони виключають комерційне використання).

Отже, аналіз українського та зарубіжного досвіду державного контролю забудови міст виявив ряд ключових висновків.

По-перше, в українському контексті важливо звернути увагу на необхідність удосконалення системи державного контролю, спрямованого на попередження корупції та забезпечення прозорості в міському плануванні. Введення ефективних інструментів моніторингу та оцінки впливу будівництва на середовище може сприяти підвищенню якості контролю.

По-друге, зарубіжний досвід показав, що важливо враховувати місцеві особливості та впроваджувати гнучкі підходи до державного контролю, адаптовані до конкретних умов кожної території. Впровадження сучасних технологій, включаючи геоінформаційні системи та інші інноваційні інструменти, може значно полегшити процес контролю та забезпечити взаємодію всіх зацікавлених сторін.

Таким чином, дослідження українського та зарубіжного досвіду державного контролю забудови міст вказує на необхідність системних змін та вдосконалення підходів для створення більш прозорої, відповідальної та сталої системи управління міським розвитком в Україні.

Основні аспекти формування забудови міст в країнах світу в системі державного регулювання включають різноманітні аспекти, які забезпечують сталість, ефективність та життєздатність міських просторів:

- Стратегічне міське планування, — багато країн розвинутого світу визначають довгострокові стратегії міського розвитку, які враховують різні аспекти, такі як соціальні потреби, економічний розвиток, екологічні стандарти та транспортні потреби. Це допомагає створювати збалансоване та стале міське середовище.

- Участь громадськості, — багато країн визнають важливість участі громадськості у процесах прийняття рішень з приводу міського розвитку. Залучення громадськості дозволяє враховувати різноманітні потреби та погляди мешканців.

- Екологічні стандарти, — забезпечення екологічності міської забудови стає пріоритетом для багатьох країн. Високі стандарти

енергоефективності, зелених технологій та використання стали в будівництві сприяють створенню екологічно чистих міських просторів.

- Транспортна інфраструктура, — ефективна та зручна транспортна інфраструктура визначає міську мобільність. Деякі країни вкладають значні зусилля в розвиток громадського транспорту, розвиток велосипедних та пішохідних зон для зменшення автомобільного трафіку та забезпечення сталої та здорової транспортної системи.

- Мішана забудова, — концепція мішаної забудови, що поєднує житлові, комерційні та рекреаційні зони в одному місці, відзначається популярністю у багатьох країнах. Це сприяє створенню життєздатних та цільових міських просторів.

- Інтеграція технологій, — застосування сучасних технологій, таких як «розумні» системи, геоінформаційні технології та інші інноваційні рішення, дозволяє ефективно управляти міським розвитком та забудовою [71, с. 108].

Загалом, успішне формування забудови міст в системі державного регулювання вимагає комплексного підходу, що враховує різноманіття аспектів для забезпечення сталого, ефективного та комфортного міського середовища.

Зважаючи на описані аспекти формування забудови міст, ось приклади країн, які вирізняються відповідними підходами:

- Скандинавія (Швеція, Данія, Норвегія), — ці країни відомі своїм стратегічним міським плануванням, спрямованим на забезпечення сталого розвитку. Вони активно використовують принципи компактної забудови, розвитку громадського транспорту та екологічних технологій.

- В Канаді велика увага приділяється участі громадськості у процесі прийняття рішень щодо міської забудови. Багато міст активно впроваджують концепцію мішаної забудови та великий акцент робиться на сталість.

- Японія відзначається інтегрованим підходом до розвитку міст, об'єднуючи житлові та комерційні простори з транспортною та інфраструктурою, щоб створити функціональні та естетично приємні міські простори.

- Нідерланди використовують концепцію компактної та високої щільності забудови, спрямованої на ефективне використання землі та створення життєздатних міських центрів.

- Сінгапур, — ця міська держава славиться своєю інноваційною архітектурою та використанням розумних технологій для управління міським простором. Сінгапур активно розвиває зелені технології та високі стандарти екологічності.

Ці приклади вказують на різноманітність підходів та стратегій, які використовують різні країни для формування забудови міст в системі державного регулювання.

Висновки до розділу 2

Аналізуючи основні аспекти формування забудови міст в Україні в системі державного регулювання, можна зробити кілька ключових висновків.

По-перше, система державного регулювання забудови міст в Україні вимагає серйозного вдосконалення для забезпечення сталого та збалансованого розвитку територій. Необхідно акцентувати увагу на розробці та впровадженні комплексних стратегій міського планування, які враховують соціальні, економічні та екологічні аспекти.

По-друге, важливо розглядати забудову міст як складову частину більшої системи, включаючи транспортну інфраструктуру, соціальні служби, та інші аспекти міського життя. Інтеграція різних галузей та участь громадськості може сприяти формуванню життєздатних та зручних для проживання міських просторів.

По-третє, державне регулювання повинно включати ефективні механізми контролю та моніторингу забудови міст, щоб запобігти негативним наслідкам, таким як неплановане забудовування, порушення екологічних стандартів та інші проблеми.

Зазначимо, що успішне формування забудови міст в Україні вимагає цілісного підходу та взаємодії всіх стейкхолдерів, включаючи владу, бізнес та громадські організації. Тільки таким чином можна досягти сталого, ефективного та приємного для проживання міського середовища в межах державного регулювання.

У міжнародному контексті досвід державного регулювання забудови міст визначається різноманітністю підходів та інструментів, використовуваних різними країнами. Зазначимо кілька ключових аспектів, які варто розглянути:

Стратегічне міське планування, — багато країн, зокрема скандинавські та західноєвропейські, визначають довгострокові стратегії міського розвитку, враховуючи соціальні, економічні та екологічні вимоги. Це дозволяє забезпечити збалансоване та стає планування територій.

Участь громадськості, — країни, такі як Канада та Австралія, активно впроваджують принципи участі громадськості в процесі міського планування та

забудови. Це забезпечує врахування різноманітних голосів та потреб місцевих жителів.

Інтегровані рішення, — деякі країни, зокрема Японія та Сінгапур, використовують інтегровані підходи до розвитку міст, об'єднуючи житлові та комерційні простори з транспортною та інфраструктурою для створення функціональних та зручних для проживання городів.

Ефективне землекористування, наприклад, Голландія та Данія активно використовують принципи компактного забудовування та ефективного використання землі, спрямовуючи розвиток міст у вертикальному та горизонтальному напрямках.

Екологічні стандарти, — країни Швеції та Німеччини встановлюють високі екологічні стандарти для будівництва, що сприяє створенню енергоефективних та екологічно чистих міських просторів.

Разом з тим, обмін досвідом із зарубіжними партнерами може сприяти впровадженню кращих практик та адаптації їх до умов України, сприяючи формуванню сталого та гармонійного міського середовища.

РОЗДІЛ 3 ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМІВ ЗАБУДОВИ МІСТ УКРАЇНИ В СИСТЕМІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

3.1. Розумне зростання міст greenfield (грінфілд), brownfield (браунфілд), greyfield (грейфілд): міжнародний та український досвід

Актуальність вирішення питань розростання міст пояснюється загальносвітовими тенденціями: кількісними показниками як міського населення, так й займаної містами площі землі. За останні роки років міське населення збільшилося майже у 88 разів.

Наприклад з 2020 р. населення міст почало перевалювати у світовій чисельності населення. За офіційною статистикою за 2020 р. понад 90% чисельності міського населення показують 24 країни світу, серед яких: Сінгапур (100%), Монако (100%), Кувейт (98%), Бельгія (97%), Ісландія (93) %, Аргентина (92%), Ізраїль (92%) [62, с. 46].

Розрахований Центральним розвідувальним управлінням США (ЦРУ) (Central Intelligence Agency (CIA)) визначив щорічний приріст міського населення на 2020–2020 роки становитиме 1,8% [62, с. 47].

У рамках Програми Організації Об'єднаних Націй щодо населених пунктів у 2022 р. випущено доповідь «Державна політика міст світу. Процвітання міста», в якому позначені всі міста світу з чисельністю населення понад 750 тис. чол. починаючи з 1990 р. та з прогнозом до 2025 р. [34].

Відповідно до рамок державного управління, біля великих і найбільших міст утворюються міські агломерації — «ареал, простір потенційних та реальних взаємодій, до якого вписується тижневий життєвий цикл більшості жителів сучасного великого міста та його супутникової зони» [63, с. 81].

Найбільшими міськими агломераціями у світі на початок 2020 р. є: Токіо (Японія) -36,669; Делі (Індія) - 22,157; Сан-Паулу (Бразилія) - 20,262; Мумбаї (Індія) - 20,041; Мехіко (Мексика) - 19,460; Нью-Йорк (США) - 19,425; Шанхай (Китай) - 16,575; Калькутта (Індія) - 15,552; Дакка (Бангладеш) - 14,648[50, с. 7].

Аналіз зарубіжної та української літератури з розумного зростання міст дозволив сформулювати підхід, що в зарубіжній літературі основна увага приділяється розумному зростанню (smart growth) з акцентом на

природоохоронні заходи. Закордонні вчені тісно співпрацюють з органами місцевого самоврядування, органами державної влади та інститутами громадянського суспільства.

В українській науковій думці переважають роботи зі сталого зростання міст, що характеризуються розробкою кількісної системи показників та виведенням (знаходженням) узагальнюючого індексу з метою порівняльного аналізу міст.

Проведене дослідження дозволило виділити наукову публікацію, одну з найбільш цитованих за кордоном, серед її авторів велика кількість вчених США: Р.В. Берчелл, Н.А. Шад, Д. Лістокін, Х. Філіпс з Центру досліджень міської політики Ратгерського (Рутгерського) державного дослідницького університету США (Rutgers, The State University of New Jersey), Е. Даунс з Брукінгського дослідницького інституту (Brookings Institution), фахівці неурядової консалтингової фірми ECONorthwest С. Сескін, Дж. С. Девіс, Т. Мур, Д. Елтон, М. Гал. У своїй роботі вчені виділили п'ять основних напрямів діяльності з розумного зростання міст [52]: контроль зростання міських кордонів державними органами; переорієнтація зростання на повільно зростаючі райони міста; використання міського дизайну з метою оптимального функціонування старих та нових мікрорайонів, районів міста; збереження природних ресурсів (сільськогосподарські та екологічно нестійкі території зберігаються для суспільного блага); переорієнтація населення з власного транспорту на громадський [52].

Зарубіжні наукові роботи досить часто ініціюють розробку та прийняття стандартів, класифікацій, нормативних правових актів.

Активна пропаганда природозбереження сприяла прийняттю в 1993 р. Американською радою із зелених будівель (U.S. Green Building Council (USGBC)) системи LEED (The Leadership in Energy & Environmental Design) – лідерства в енергетичному та екологічному проектуванні, що призначене для проектування, будівництва, експлуатації та технічного обслуговування «зеленої будівлі» (нерухомості). Поширення LEED та розгляд міста як складної

саморегулюючої системи: «всередині якої створюються напруження, що змінюють економічну діяльність та зумовлюють зрушення у використанні земельних ділянок, будівель та міграції населення», стали причиною затвердження у 2009 р. 3-ї версії LEED, що містить компонент LEED-ND (LEED for Neighborhood Development) - лідерство в енергетичному та екологічному проектуванні для розвитку міста, розроблене спільно з Конгресом нового урбанізму.

LEED-ND поєднує принципи нового урбанізму, зеленого будівництва та розумного зростання щодо мікрорайонів, районів міст. Мінімальна сфера застосування системи — дві будівлі у населеному пункті. LEED-ND включає такі складові: LEED-NC (New Commercial Construction and Major Renovation Projects) — нове будівництво (нова комерційна забудова та основні проекти поновлення будівель); LEED-CS (Core & Shell) — окремі основні конструктивні елементи будинку (коли розробник не має контролю над усім будинком); LEED-EB (Existing Building Operations) — переоблаштування існуючих будівель; LEED-CI (Commercial Interiors Projects) — проекти всередині комерційних зон (комерційні інтер'єри); LEED-H (Homes (forthcoming)) — будинки (місця проживання людей) [55, с. 23].

Теоретично обґрунтоване зростання міст *greenfield*, *brownfield* та *greyfield* використовують у словосполученні з *site* чи *development*, сучасна практика в багатьох державах й особливо в сфері державного управління. Згодом такий підхід почала переймати й Україна, проводячи реформу в сфері формування та розвиток забудови міст України.

Наприклад в рамках міжнародної практики, в основі *greenfield* лежить «green» — зелений, молодий, незрілий. Поняття *greenfield* досить часто використовується у різних галузях знань. Наприклад, у технічній галузі знань *greenfield establishment* означає «чисте виробництво». В економіці: *greenfields investment* — інвестування у будівництво нових об'єктів, нових споруд; *greenfield project* — новий проект або проект нового будівництва, що створюється «з нуля» [51, с. 1405].

Greenfield site – територія, призначена для нового будівництва. Не можна сказати, що в англomовній літературі існують однакові формулювання greenfield development. Так, наприклад, у виданнях, випущених одного року на території однієї країни (США), існують різні тлумачення даних словосполучень. Вчені Каліфорнійського університету в Девісі (UC Davis) [51, с. 1406] greenfield development трактують як: «розвиток земель, що раніше не використовуються, у нерозвинених районах усередині кордону або за межами кордону території» [51, с. 1407].

У глосарії довідника зеленої архітектури для органів місцевого самоврядування Департаменту Штату Теннесі з охорони навколишнього середовища greenfield development сформульовано: як «розвиток сільськогосподарських областей, на яких раніше нічого не було збудовано» [51, с. 1407].

Джим Хайд, який заснував у 2000 р. напрямок UrbanGreen (з девізом «думати і діяти») в рамках міжнародної некомерційної дослідницької та освітньої організації Інститут міських земель (Urban Land Institute (ULI), в своїй роботі «Greenfield development без розростання: роль запланованих спільнот» формулює greenfield development як розвиток невикористовуваних земель у нерозвинених районах усередині міста або за його межами. Також Дж. Хайд виступає за «зелене будівництво» та збереження «відкритого міського простору» (парки, зелені зони), називаючи мантрою «створення спільноти, крім нерухомості» [51, с. 1411].

В українській державно управлінській практиці greenfield перекладають: майданчики для будівництва, які до цього не були забудовані; неосвоєну ділянку землі як на території міста, так і в сільській місцевості; територія, яка є для того, щоб залишитися недоторканою для збереження своїх природних активів [12, с. 85].

Наступне поняття brownfield, в основу якого закладено brown — коричневий, бурий. Так само як і greenfield, brownfield має широкий спектр тлумачень. Наприклад, у технічній галузі знань: brownfield construction —

вторинна забудова; brownfield regeneration — реконструкція або перепрофілювання існуючих об'єктів; construction in brownfield — вторинна забудова. В економіці: brownfield investment — інвестування у вже існуючі об'єкти чи споруди; brownfield project — проект, що реалізується на освоєній території або на основі якихось наявних об'єктів [44, с. 756].

У 1976 р. у США було прийнято Закон про відновлення та збереження ресурсів (RCRA), що передбачає регулювання небезпечних відходів за схемою «від колиски до могили» («from cradle to grave»). Закон застосовувався лише стосовно діючих місць небезпечних відходів та не враховував місця забруднення, що існували до ухвалення цього закону. З метою виправлення ситуації Конгресом США у 1980 р. було прийнято Закон «Про всебічну відповідальність і відшкодування збитків навколишньому середовищу», відомий також як Програма суперфонду, в якому вперше було зафіксовано поняття brownfield site [38, с. 149].

Відповідно до Закону «Про всебічну відповідальність та відшкодування збитків навколишньому середовищу» було засновано суперфонд, до якого надходили 14% з бюджетів федерального уряду та урядів штатів, а решта суми (86%) – у вигляді спеціального податку, що сплачується підприємствами хімічної та нафтохімічної промисловості. «Мета Закону – виявлення та очищення місць, де було нелегально скинуто чи поховано небезпечні промислові відходи. Кошти на проведення очисних заходів стягуються з винуватця забруднення, якщо вдається визначити. Якщо встановити винуватця забруднення не вдається, роботи з очищення оплачуються із Суперфонду» [49].

Слід зазначити, що до ненавмисних побічних ефектів Закону «Про всебічну відповідальність та відшкодування шкоди навколишньому середовищу» відносили «увічнення розростання міст», оскільки передбачалося, що позичальники позичатимуть і вкладатимуть гроші у відновлення brownfield site. Однак багато позичальників брали гроші з низьким відсотком кредиту та інвестували у greenfield site [49]. Після редакції Закону у 2002 р. така ситуація стала неможливою.

У пункті 39 ст. 101 Закону «Про всебічну відповідальність та відшкодування шкоди навколишньому середовищу», що містить понятійний апарат, brownfield site трактується як «розширення, реконструкція або повторне використання нерухомості, яке може бути ускладнене наявністю або потенційною присутністю небезпечних речовин, забруднюючих речовин» [49].

При розгляді в англійській літературі відмінностей greenfield site від brownfield site вказується, що brownfield site — «повторне освоєння раніше забруднених промислових або комерційних майданчиків» [49]. Використовуються словосполучення former brownfield site — колишні забруднені місця. Ці місця можуть бути повторно використані після необхідного очищення від усіх видів екологічних забруднювачів.

До brownfield site не належать законсервовані старі родовища; об'єкти, включені до Національного переліку пріоритетних об'єктів. Повний перелік винятків можна знайти на офіційному сайті Американського Агентства захисту навколишнього середовища (Environmental Protection Agency (EPA)).

У 1995 р. в США Агентством із захисту навколишнього середовища була прийнята, чинна й нині спеціальна Програма Brownfield EPA, що має офіційний сайт: <http://www.epa.gov/brownfields>. На сайті викладено весь понятійний апарат Програми, умови надання коштів на відновлювальні заходи, досвід успішних проектів країн по всьому світу [49].

Учасниками brownfields development у рамках чинної програми федеральних дій та галузевих ініціатив є понад 20 федеральних агентств США: Portfields development — розвиток екологічно безпечних портових споруд, що знаходяться під керівництвом Національного управління океанічних та атмосферних досліджень (NOAA) та EPA; Railfields development — розвиток екологічно безпечних об'єктів залізничної транспортної інфраструктури (включаючи залізничні колії, склади, керовані Асоціацією американських залізниць (AAR) та EPA; USTfields (underground storage tanks (UST's)) development — повторне використання забруднених підземних резервуарів, регульованих Агентством. підземних резервуарів (OUST) та EPA [49].

В українській практиці brownfield в сфері державного управління трактують, як:

1. недіючі або неефективно використовувані, як правило, промислові території, що мають при цьому потенціал повторного використання або редевелопменту;

2. загальний термін, який використовується для ділянок, які забудовувалися в минулому та які можуть бути або не бути забрудненими;

3. екологічно неблагополучні, занедбані за виробничими потужностями землі промислового або комерційного типу або об'єкти промисловості, доступні для повторного використання [12, с. 54].

І нарешті, третє поняття — greyfield, яке на сьогодні менш поширене, ніж greenfield та brownfield. Слово greyfield складається з grey — сірий, сивий, старість, похмурий, невеселий та field [45, с. 51].

Перше дослідження з greyfield було організовано Конгресом нового урбанізму (Congress for the New Urbanism (CNU)) 1998 р. щодо пожвавлення застарілих комерційних й торгових центрів (як правило, регіональних та суперрегіональних). Згодом, у 2000 р., було проведено національне дослідження, що виявило понад 230 greyfield-центрів по всій території США. Середня площа ділянок greyfield складала близько 45 га.

Основні причини виникнення greyfield: зменшення щільності населення, демографічні зрушення й внаслідок цього зниження платоспроможного попиту населення, нездатність торгових центрів адаптуватися до умов конкуренції, зміна стратегій якірних орендарів, відсутність прилеглих робочих місць як сфер додатку праці, відсутність сучасної міської інфраструктури.

У 2001 р. Конгрес офіційно ввів термін greyfield з метою опису економічно, морально застарілих та (або) невикористовуваних активів нерухомості чи землі. Як слова-синоніми greyfield часто використовують «мертві центри» («dead malls»), «порожній асфальт» («empty asphalt»), «порожні коробки», «порожні будинки», «порожні вулиці», «привиди» («ghostboxes») [45, с. 50].

Сучасні зарубіжні дослідження в області greyfield включають два напрямки, що тісно пов'язані один з одним:

1. поживлення торгових центрів (greyfield malls);
2. ефективне (рівномірне) землекористування та інвестування у встановлених міських кордонах (greyfield development) [56, с. 75].

У першому напрямі — виділяють 10 принципів для розбудови роздрібної торгівлі в районі (які у перекладі українською мовою звучать швидше як гасла): великим вулицям потрібні великі переможці (ініціатори); думай як мешканець; дорогу пішоходам; паркування — це сила (перевага); прояви ініціативу, продаючи та здаючи в оренду; зроби це реальністю (примусь це статися); будь чистим, безпечним та доброзичливим; продовжили день до ночі; прагну до змін []. При містобудуванні рекомендують транзитно-орієнтоване проектування (transit-oriented development (TOD)).

Що стосується другого напрямку, то існує три Посібники з Greyfield (2000, 2002 та 2006 рр.). У третьому Посібнику у розділі «П'ять моделей перебудови greyfield» виділяють такі моделі:

1. Багатофункціональність. Створення районів змішаного використання – поєднання торгівлі, житла, офісів, освіти, культури. Ця модель вимагає повної та часткової руйнації існуючої інфраструктури з акцентом на комфортних громадських місцях;
2. Монофункціональність. Розвиток одного з вибраних напрямків (житловий район, офісний район, розважальний район). Модель передбачає знищення існуючої інфраструктури та заміну її обраним типом інфраструктури;
3. Адаптивне повторне використання — збереження існуючої інфраструктури та пристосування її для моновикористання (торговий район, освітній район, культурний район). Адаптивне повторне використання має дуже обмежені можливості;
4. Модель плюс — збереження існуючої інфраструктури та додавання до неї тих елементів, які можуть оживити територію;

5. Повторне інвестування на територію, яке, на думку авторів, лише на короткий час вирішить існуючі проблеми [59].

При розгляді greyfield використовують методологію «4D» — чотири фактори землекористування в рамках контролю з боку держави: щільність, різноманітність, дизайн, доступність (density, diversity, design, destinations) [59].

Третій Посібник з Greyfield містить принципи розвитку міста, що виключають виникнення greyfield site: «мікрорайони, райони міста мають бути: різноманітними у використанні населенням; однаково зручними як для пішоходів, так транспорту; сформовані фізично визначеними та універсально доступними громадськими місцями та громадськими організаціями; оформлені архітектурно-ландшафтним дизайном» [50].

Greyfield в українській літературі перекладають:

1. неологізм, синтез понять грін-філд і браунфілд, що означає економічно вийшла з вживання, зняту з експлуатації або пошкоджену і відмираючу площу землі, що займає нерухоме майно (переваги комерційного типу). Термін виник для опису колишніх раніше в прекрасному стані, але тих, хто постраждав від нестачі реінвестування і вийшов з вживання великих регіональних молів, центрів оптової торгівлі та таких капітальних вкладень через збереження елементів навколишньої інженерно-транспортної інфраструктури та відсутності серйозних проблем з екологією;

2. земля, яка має недобудовані об'єкти різного призначення [12, с. 96].

Таким чином, розглянуто основні складові greenfield (грінфілд), brownfield (браунфілд) та greyfield (грейфілд). З метою загального представлення даних понять у теорії державного управління та розвитку міст й стратегій територіального розвитку України існує система, яка враховує сумісність зарубіжного процесу впровадження, що склався в українських реаліях.

Існують ключові базові поняття та усталена в міжнародному ракурсі даного питання: Розвиток міста (Urban development (UD)); Стратегія територіального розвитку (Territorial development strategy (TDS)); Кордони

міського зростання (Urban growth boundary (UGB)); Зростання міської території (Urban sprawl (US)); Розростання міської території (Sprawl development (SD))[59].

Кордони міського зростання розглядаються з двох сторін: за межами міських кордонів (outside Urban growth bound-ary (UGB)) та в межах міських кордонів (within Urban growth boundary (WGB)) [69].

У межах міських кордонів виділяють: greenfield development, точкову забудову (infill development (ID)) та повторну забудову (refill development (RD)).

Greenfield development — розвиток незабудованої території (землі). Причому не будівництво одного чи кількох об'єктів на незабудованій території, а саме розвиток із усіма необхідними інфраструктурними елементами [69]. Greenfield development може здійснюватися як у межах міських кордонів (як правило, на околицях міста).

Переваги точкової забудови для України є: підвищення мобільності населення, яке воліє не їздити та/або не має власного засобу пересування; зниження транспортних витрат населення та зниження транспортної дискримінації (недоотримання послуг через просторову недоступність); підвищення податкової бази до місцевих бюджетів; розширення можливостей для збільшення пропозиції за різними типами житла для різних соціальних груп; збільшення можливостей для соціальної взаємодії між людьми [40, с. 76].

До головних недоліків, в Україні, точкової забудови належать: скорочення відкритого міського простору та складності проектування через евклідове зонування [16, с. 285].

Отже, зростання міст — складний і важливий процес, який вимагає збалансованого та сталого підходу. Міжнародний досвід, враховуючи концепції greenfield, brownfield та greyfield розвитку, надає корисні уроки для України. Greenfield розвиток, що передбачає новий будівництво на раніше не використаних територіях, може бути ефективним у вирішенні потреб у житла та інфраструктурі, забезпечуючи можливість створення зелених та стало-зоряних міських зон.

Brownfield підходи, які передбачають перебудову та реконструкцію вже існуючих об'єктів чи територій, можуть сприяти ефективному використанню міських ресурсів, а також збереженню історичної та культурної спадщини.

Greyfield концепція, яка включає реконверсію пустуючих або знеексплуатованих комерційних об'єктів, може стати кращим рішенням для покращення вже наявних міських зон та зменшення негативу на довкілля.

Україна вже вивчає ці підходи, спрямовуючи їх на урбанізаційні виклики та розвиток. Сприяючи сталому росту міст, Україна може взяти на увагу гнучкість та адаптивність міжнародних моделей, забезпечуючи їх відповідність місцевим умовам та потребам громадян. Важливо враховувати участь громадськості, екологічні аспекти, інноваційні технології та ефективне землекористування для досягнення високої якості міського життя та сталого розвитку.

3.2. Формування програми комплексного забудови українських міських територій на основі принципів державно-приватного партнерства

В умовах постійного розвитку сучасного суспільства надзвичайно важливим аспектом є створення ефективної та гармонійної міської інфраструктури [60, с. 31]. Відправною точкою досягнення цієї мети є формування програми комплексного забудови українських міських територій, що ґрунтується на принципах державно-приватного партнерства. Державно-приватне партнерство в області міського будівництва визнається ключовим фактором для забезпечення ефективності та стійкості розвитку. Воно надає можливість об'єднати ресурси та компетенції державних і приватних секторів для створення житлових, комерційних та соціальних об'єктів, які відповідають високим стандартам якості та безпеки.

Мета даної програми полягає в розробці інтегрованого підходу до міського розвитку, що враховує потреби громадян, створює комфортне середовище для проживання та роботи, а також сприяє створенню економічно вигідних умов для

інвесторів. Планується активно залучати приватний капітал та інноваційні технології для реалізації проектів, що сприятимуть сталому економічному росту та покращанню якості життя українських міст.

У цьому контексті важливо враховувати потреби різних соціальних груп, забезпечуючи доступність житла, інфраструктури та послуг для всіх верств населення. Програма передбачає впровадження сучасних стандартів управління та планування міського простору з урахуванням екологічних, естетичних та інноваційних аспектів.

Впровадження комплексної програми на основі державно-приватного партнерства стане стратегічним кроком у напрямку сталого та гармонійного розвитку українських міст, сприяючи їхньому статусу важливих центрів культури, економіки та соціального благополуччя. В останні посткризові роки спостерігалось відновлення ринку нерухомості великих українських міст. При цьому необхідно зазначити, що необхідність саме комплексної забудови територій під житлове будівництво з метою покращення соціально-економічної обстановки в країні на сьогоднішній день усвідомлюють усі учасники ринку нерухомості.

Відсутність механізмів залучення інвестицій у розвиток міської нерухомості та ефективної реалізації проектів комплексної забудови територій є гострою проблемою.

Сьогодні земельні ділянки під здійснення проектів комплексної забудови територій в Україні виділяються здебільшого на околицях спальних районів. Дані земельні ділянки характеризуються нерозвиненою інженерною інфраструктурою, відсутністю можливості підключення до інженерних мереж сусідніх ділянок, а також, у більшості випадків, наявністю великої кількості обтяжень земельної ділянки.

Позначимо ключові актуальні проблеми, що виникають при реалізації проектів комплексної забудови міських територій України та є інституційними за своїм характером:

1. Відсутність дієвих механізмів залучення інвестицій у комплексний розвиток міських територій.

2. Націленість державою отримання економічного результату у найкоротші терміни, неможливість довгострокового планування розвитку територій.

3. Відсутність налагодженого механізму державно-приватного партнерства під час реалізації проектів комплексної забудови міських територій.

4. Націленість державою на отримання максимального прибутку без урахування цілей міста щодо: просторового розвитку території та її інтеграції у існуючу систему територіального розвитку; створення комплексної інженерно-транспортної інфраструктури, що забезпечує повноцінний, ефективний розвиток території та її інтеграцію в загальну систему інженерних комунікацій; формування та розвитку нового однорідного середовища (житлового, суспільно-ділової, виробничої) [15, с. 21].

Для вирішення виявлених проблем потрібен стратегічний підхід, який дозволить врахувати перспективи розвитку міста та створити комфортне середовище проживання для нинішнього та майбутніх поколінь городян. При цьому стратегія розвитку комплексної забудови міських територій України повинна мати наступні особливості: відповідати цілям розвитку міста у довгостроковій перспективі та позитивно впливати не лише на розвиток конкретних міських територій, а й міста загалом, забезпечуючи формування сприятливого міського середовища та покращення умов життя городян; забезпечувати комплексну забудову міських територій шляхом об'єднання зусиль приватних інвесторів та держави; використовувати дієві механізми регулювання проблем, що виникають у держави та інвесторів при спільній реалізації проектів комплексної забудови територій [29, с. 41].

Проекти комплексної забудови міських територій України характеризуються складністю, великою інвестиційною ємністю та високими ризиками. З огляду на це важливим завданням є вироблення таких схем та інструментів державного регулювання процесів комплексної забудови в Україні,

які забезпечили б успішну реалізацію проектів розвитку міських територій з урахуванням дотримання інтересів міста, девелоперів та суспільства в цілому. Перспективною організаційно-економічною схемою, що відповідає даному завданню, є модель державно-приватного партнерства. Використання механізму державно-приватного партнерства, є найважливішим компонентом стратегічного управління комплексної забудови міських територій [29, с. 42].

Для забезпечення соціально-економічної ефективності комплексного будівництва потрібні дії, об'єднані загальною стратегією розвитку міста. Для комплексного розвитку міських територій України необхідна розробка та реалізація комплексних інвестиційних проектів, які мають стати невід'ємним компонентом стратегічного управління. Основне призначення таких проектів — розвиток територій шляхом об'єднання інвестиційних проектів зі створення житлових, виробничих та інфраструктурних комплексів.

Реалізація комплексних проектів має здійснюватись із використанням механізму державно-приватного партнерства. При цьому на етапі вибору варіанта забудови необхідно забезпечити гармонійне поєднання інтересів девелопера та міста у процесі освоєння земельних ділянок під комплексну забудову, врахувати пріоритетність функцій використання земельної ділянки при її комплексній забудові [39, с. 53]. Ще одним компонентом стратегічного управління є формування програм комплексної забудови міських територій в Україні. Необхідність таких програм обумовлена наявними проблемами в нормативно-правовій базі, а також інформаційними та організаційними проблемами взаємодії девелоперів зі структурами державної влади при формування та реалізації проектів комплексної забудови територій [39, с. 65].

З урахуванням існуючої нормативно-правової бази в Україні, проблем реалізації проектів комплексної забудови міських територій, пропонується механізм формування програми комплексної забудови міських територій на основі взаємодії девелопера (інвестора) із структурами держави. Згідно з представленим механізмом, формування програми здійснюється в кілька етапів.

Формування відповідальним органом виконавчої влади переліку територій, які плануються для включення до програми комплексної забудови, з урахуванням аналізу існуючого стану міських територій та сформованих довгострокових стратегій розвитку цих територій та міського середовища в цілому. На даному етапі для усунення інформаційних бар'єрів українські органи влади надають доступ до інформації щодо об'єктів, визначених у вищезгаданому переліку. Після появи інформації про території, що плануються до забудови, визначається список зацікавлених осіб, з якими в тому числі визначаються особливі умови забудови територій, що включають реалізацію потреб у розвитку міської інфраструктури.

Підготовка та узгодження проекту програми комплексної забудови міських територій має включати, крім узгодження проекту програми, державними органами виконавчої влади також узгодження умов даної програми з міською громадськістю на основі проведення громадських слухань, залучення об'єднань підприємців [30, с. 137].

Погодження проекту програми з державними органами виконавчої влади та приватними компаніями, яке в тому числі може включати аналіз можливості забезпечення ефективної комплексної забудови та розвитку територій.

Затвердження проекту програми комплексної забудови міських територій органами влади міста, ухвалення програми до виконання. У разі неможливості затвердження програми органами влади вона спрямовується на коригування.

Відмінною особливістю пропонованого механізму формування програми комплексної забудови міських територій в Україні є облік цілей та потреб міста у розвитку територій та міського середовища на кожному етапі програми, який ґрунтується на проведеному попередньому аналізі, а також відповідність довгостроковим планам розвитку міських територій та міста загалом.

Таким чином, реалізація інвестиційно-будівельних проектів комплексної забудови міських територій на підставі запропонованого механізму дозволить забезпечити узгодження стратегічних інтересів учасників програми, а також

реалізувати просторовий розвиток міських територій та покращити якість міського середовища.

Висновки даної програми комплексної забудови українських міських територій на основі принципів державно-приватного партнерства виокремлюються як невід'ємна частина стратегії сталого розвитку. Здійснення такого партнерства сприятиме ефективному використанню ресурсів, прискорить темпи розвитку міст та забезпечить оптимальне використання їхнього простору.

Перший і основний висновок полягає в тому, що державно-приватне партнерство є ключовим механізмом для реалізації амбіційних міських проєктів. Залучення приватного капіталу та досвіду відкриває нові можливості для інфраструктурного розвитку, будівництва житла та соціальних об'єктів.

Другий висновок стосується необхідності врахування інтересів та потреб різних соціальних груп. Програма повинна бути направлена на створення інклюзивного міського середовища, де доступність житла, інфраструктури та послуг забезпечується для всіх верств населення.

Третій висновок полягає у важливості використання сучасних стандартів управління та планування міського простору. Впровадження екологічних, естетичних та інноваційних рішень сприятиме створенню здорового та привабливого міського середовища.

Загалом, програма, ґрунтуючись на принципах державно-приватного партнерства, створить необхідні передумови для сталого розвитку українських міст, забезпечуючи їхню конкурентоспроможність та підвищуючи якість життя мешканців.

3.3. Просторова організація та динаміка розвитку забудови міст України: системний підхід до комплексної реконструкції

У сучасних умовах стрімкого розвитку міського середовища, проблема просторової організації та динаміки розвитку забудови міст є актуальною та важливою для сталого і збалансованого розвитку суспільства. Україна, будучи

країною з багат шаровою історією та різноманітним культурним спадком, стикається з унікальними викликами та можливостями у сфері міського планування та будівництва.

Системний підхід до комплексної реконструкції міських просторів стає невід'ємною складовою стратегії сталого розвитку. В середині 1990-х років, коли була сформульована концепція системного регулювання муніципального розвитку, важливим стало розглядати місто як складну систему, де матеріально-технічні об'єкти, територія та населення взаємодіють, визначаючи її динаміку та структуру.

У контексті України, де кожне місто має свою історію, традиції та унікальні виклики, розуміння просторової організації та динаміки розвитку є важливим для вирішення соціально-економічних завдань, забезпечення життєздатності населених пунктів та підвищення якості життя громадян. Системний підхід дозволяє враховувати взаємозв'язки між різними елементами міської структури та визначати оптимальні стратегії комплексної реконструкції для досягнення ефективного та сталого міського розвитку.

У цьому контексті важливо розглядати не лише фізичний обсяг забудови, але й соціально-економічні аспекти, які визначають внутрішні та зовнішні фактори впливу на міські простори. Розуміння цих зв'язків є ключем до розробки ефективних стратегій, спрямованих на покращення якості життя та ефективного використання міських ресурсів.

У концепції системного регулювання муніципального розвитку, — стосовно комплексної реконструкції забудови міст України, ключове місце займає характеристика міста як об'єкта, що представляє собою сукупність розміщених на деякій території матеріально-технічних об'єктів, що забезпечують життєдіяльність населення України [41, с. 241].

Матеріально-технічні об'єкти включають будівлі житлового фонду, обслуговування та відпочинку, місця застосування праці, а також інженерну та транспортну інфраструктуру міста. Сумарна ємність матеріально-технічних

об'єктів визначається чисельністю населення та нормативами забезпеченості України.

Міська територія характеризується площею та часом доступності, які пов'язані між собою через середню швидкість пересування. Крім того, територія пов'язана з чисельністю населення через густину населення. Матеріально-технічні об'єкти, територія та населення взаємодіють один з одним. Так, ємність матеріально-технічних об'єктів пов'язана через щільність забудови з характеристиками території та, зрештою, з площею міста, яка впливає на довжину комунікацій. Швидкість пересування має додатковий зв'язок з характеристиками комунікацій та залежить від розвитку транспортної мережі. Час доступності функціональних об'єктів складається із складових його часів доступності, розгорнутих за видами поїздок, які пов'язані з розподілом ємності за видами функціональних об'єктів.

Наявність цих зв'язків дозволяє використовувати різні шляхи визначення основних параметрів узагальненого опису міст України. Так, територія, яку займає місто при заданій чисельності населення, може бути визначена двома шляхами. Перший (докладніший за участю великої кількості параметрів) передбачає спочатку розрахунок ємностей функціональних підсистем (через відповідні норми забезпеченості), а потім розрахунок потрібної площі міста за елементами територіального балансу (через відповідні щільності забудови). Другий шлях дозволяє отримати площу міста із залученням лише одного показника – густини населення, яка в цьому випадку стає узагальненою характеристикою всіх параметрів [39, с. 247].

Розвиток забудови України опосередковано впливає на соціально-економічні фактори розвитку суспільства, який можна розглядати з погляду критеріїв соціальної та економічної ефективності. Передбачається, що соціальна ефективність залежить від часу доступності та нормативів забезпеченості, а економічна ефективність — від будівничих та експлуатаційних витрат.

Структура цих зв'язків визначає тенденції зміни характеристик міста у процесі його розвитку і таким чином дозволяє отримати узагальнений опис його

стану у будь-який момент часу. Однак цей опис не дає всебічної картини міських процесів. Не випадково будь-яка спроба повного опису такої складної системи впирається в недостатньо глибоке значення безлічі підсистем і елементів, що його складають, відсутність дослідницьких засобів і математичного апарату, що дозволяє виявити і формалізувати державні відносини між ними. Цей факт, усвідомлений більшістю сучасних дослідників міста, спонукає їх свідомо відмовитися від побудови цілісної картини міста та зосередити зусилля на вивченні окремих локальних сторін та аспектів міської дійсності [46, с. 45].

У той самий час є й інший вихід із становища. Можна, не відмовляючись від ідеї побудови цілісної картини міста, спробувати отримати її не на основі перебору всіх факторів, що впливають на неї, а за допомогою узагальнюючих моделей, що адекватно відображають найголовніші характеристики явища, — просторову організацію міста та динаміку його розвитку .

Просторова організація будь-якого містобудівного об'єкта тісно пов'язана із соціальною організацією суспільства, природними умовами, технічними можливостями та цілим рядом інших факторів і значною мірою підпорядкована їм. Без знання особливостей впливу цих факторів і визначальних їх конкретно-історичних закономірностей не можуть бути обґрунтованими жодні аналізи та оцінки, а тим більше прогнозування або управління розвитком реальної містобудівної ситуації. Проте сама дія цих факторів і закономірностей проявляється у просторовій організації міста і може бути адекватно описана лише за допомогою системи специфічно просторових уявлень. Тому місто розглядається як просторово-планувальна система, тобто як цілісна сукупність матеріально-просторових елементів, об'єднаних за стійкими функціонально-просторовими зв'язками. Ці зв'язки визначають структуру системи.

Міста України при великому різноманітті своїх кількісних параметрів і якісних характеристик відрізняються в більшості випадків досить високою стійкістю структур, що спостерігаються, і структурних закономірностей. Тому перенесення уваги вивчення його функціонально-просторової структури виявляється досить ефективним.

Аналіз законодавчої бази навіть Євросоюзу показує, що у цих державах основою організації управління земельними ресурсами у містах покладено систему державного регулювання земельних відносин у різних типах населених пунктів, вони різняться формою і принципом правової реалізації законодавчої бази країни [46, с. 56].

У більшості країн Євросоюзу є всі форми власності на землю, причому зараз вони перейняли американську стратегію з викупу земель у державну та муніципальну власність, з метою отримання більш стійкого доходу від експлуатації земель та концентрації національного багатства — землі в руках держави. Зокрема, у Швеції, Німеччині, Франції, Італії, Іспанії, Данії право на існування мають усі форми власності на землю, зараз у приватній власності там перебуває від 35 до 65% земель різних форм користування, причому кількість земель у державній та муніципальній власності збільшується (з 1981 р. по 2020 р. площі міських земель у державній власності збільшилися з 12,6% до 63,2%, а муніципальної власності з 15,3% до 21,2%) [50, с. 7].

Система державного управління цих країн встановлює дворівневу систему регулювання обігу земель, законами держави та місцевими законодавчими актами. Так зокрема земельне право федерального рівня (державного рівня) регулює основні положення прав та обов'язки власників землі та повноваження муніципалітетів та округів із суб'єктами права власності та органами державного та громадського нагляду використанням земель поселень; а регіональне (муніципальне) регулює оподаткування, дозволене використання земель. Муніципальні органи в поселеннях мають широкий спектр прав і можливостей з управління земельними ресурсами та регулювання бази оподаткування (у багатьох країнах розмір податку на нерухомість регулюється місцевим законодавством і варіюється від 0.5% до 3% ринкової вартості землі). Також муніципалітети — міські ради мають можливість для проведення зонування території за видами дозволеного використання та контролю за цільовим використанням цих земель [57, с. 87].

Практично у всіх країнах Євросоюзу та США у конституції закріплені основні засади регулювання земельно-майнових відносин. Також запроваджено жорсткі умови щодо цільового використання земель різних категорій, визначені з урахуванням зонування території поселення та правил землекористування та забудови, а також дотримання процедури продажу державних земель та викупу земель у приватних осіб для державних потреб та національної безпеки.

Загальний аналіз світового досвіду регулювання земельно-майнових відносин дозволяє зробити висновок, що за умови існування законодавчої декларації приватної власності на землю будь-яких категорій та видів використання існують жорсткі законодавчі правила їх експлуатації та цивільно-господарського обороту, причому в останні роки в найбільш економічно розвинених країнах стимулюється викуп землі державою та запровадження оренди землі як вторинної форми земельного права, що дозволить отримати ще один важіль з державного регулювання земельних відносин. Проте в різних країнах існують різні механізми регулювання правовідносин власників і орендарів, в основному це закладено в муніципальному законодавстві (розмір і форма орендної плати, терміни її внесення, вимоги до кваліфікації або можливостей орендаря). Існують також програми державної підтримки орендарів землі, яка передбачає певні фінансово-економічні пільги орендарям, запровадження правових гарантій орендарям та власникам. Зокрема, у Франції, Італії, Нідерландах, Німеччині законодавчо визначено розмір орендної плати за земельні ділянки соціально-побутового призначення та підприємств, що виводяться на малоосвоєні (периферійні) території поселення. Деяким підприємствам, які забезпечують функціонування міського господарства, знижується орендну плату. При цьому орендарі зобов'язані дотримуватись комплексу заходів щодо забезпечення безпечного функціонування сусідніх з ним орендарів [48, с. 15].

Проте структура сучасної світової системи управління земельними ресурсами в Україні містить ще кілька компонентів: ведення земельного кадастру; проведення кадастрової оцінки землі; планування та охорона земель,

що дозволить повніше уявити світову систему управління земельними ресурсами на сучасному етапі [37, с. 403].

Навіть у країнах з розвинутою ринковою економікою — з міцним забезпеченням прав приватної власності на землю та розвиненими ринками землі — держава має абсолютні права та відповідальність щодо контролю за використанням землекористувань на користь суспільного добробуту та збереження цілісності природних ресурсів. У ринковій економіці Україна «контролює» земельні відносини, перш за все, побічно — через вироблення та здійснення законодавчих і регулюючих норм, які можуть бути доповнені або посилені муніципалітетами. Тому держава зазвичай не втручається у приватні рішення та дії, що дозволяє учасникам земельного обороту виробляти ефективні рішення з погляду поширення та використання земельних ресурсів та діяти на користь суспільного добробуту. Сучасне світове державне регулювання використання земельних ресурсів має бути доповненням до переваг приватного прийняття рішень у галузі розподілу та користування землею України.

Державне регулювання земельного обороту в розвинених країнах має на меті уникнути формування моделей землеволодіння та землекористування, які були б економічно не життєві в системі ринкової економіки, та створення сприятливих умов для сімейних фермерських господарств. Зокрема, у низці країн законодавчо забороняється розділ сільськогосподарських угідь на ділянки менші за певний розмір, щоб запобігти дробленню сільгоспземель, тоді як інші обмежують надмірну концентрацію сільськогосподарських земель для того, щоб не розвивалися земельні латифундії. Багато країн також вимагають, щоб покупці або орендарі сільськогосподарських угідь проживали по сусідству з метою контролювати власність.

У результаті дослідження просторової організації та динаміки розвитку забудови міст України, системний підхід до комплексної реконструкції набуває важливого значення. Міста є складними системами, де взаємодія матеріально-технічних об'єктів, території та населення визначає їхню соціальну, економічну та просторову структуру.

Системний підхід дозволяє не лише аналізувати окремі аспекти міського розвитку, але й розглядати їх у комплексі, враховуючи взаємозв'язки та вплив різних факторів. Розуміння цих взаємодій визначає ефективні стратегії для реконструкції міст, спрямовані на підвищення якості життя громадян та створення сталого та ефективного міського середовища.

Україна, з своєю багат шаровою історією та культурною різноманітністю, вимагає індивідуального підходу до розвитку своїх міст. Реалізація системного підходу у практиці планування та реконструкції міських просторів може стати ключем до досягнення балансу між традиціями, потребами сучасного суспільства та вимогами сталого розвитку. Можна визначити, що узагальнений погляд на міста як на системи дозволяє ефективно вирішувати завдання їхнього розвитку. Поєднання просторово-планувальних аспектів, соціально-економічних факторів та розуміння динаміки взаємодії між елементами міського середовища створює можливості для створення життєздатних, ефективних та сталих міських областей в Україні.

Висновок до 3 розділу

Механізми забудови міст є ключовим інструментом, який визначає архітектурний облік, соціальну інфраструктуру та економічну стійкість міст. Важливо враховувати різноманітність та специфіку кожного міста, а також стратегічні завдання держави щодо регіонального розвитку.

Державне регулювання має бути орієнтоване на створення сприятливого середовища для розвитку міст, забезпечуючи збалансований розподіл ресурсів, розумне використання території та створення умов для сталого економічного та соціокультурного розвитку. Важливим елементом є також врахування екологічних аспектів та створення ефективних механізмів енергоефективності та екологічної безпеки.

Додатково, державне регулювання повинно включати механізми стимулювання інновацій у будівельній сфері, впровадження новітніх технологій та архітектурних рішень, що враховують сучасні вимоги до комфортного та екологічного міського середовища.

Зазначимо, що формування механізмів забудови міст є багатоплановим завданням, яке вимагає взаємодії державних органів, місцевої влади, експертної громадськості та бізнес-середовища. Лише за умови спільної дії можна забезпечити сталість та гармонію розвитку міст, що відповідає вимогам сучасного суспільства та сприяє сталому економічному зростанню.

Формування механізмів забудови міст в Україні в системі державного регулювання є критично важливим завданням, що визначає економічний, соціальний та екологічний розвиток країни. Процес розбудови та реконструкції міських просторів має значний вплив на якість життя громадян, сталість економічного зростання та взаємодію з іншими сегментами суспільства.

Державне регулювання в цьому контексті визначається не лише встановленням норм та стандартів для будівництва, але й створенням системи стимулів, яка спрямована на підтримку інновацій, ефективного використання ресурсів та створення екологічно чистих та енергоефективних міських просторів.

ВИСНОВКИ

Відповідно до проведеного дослідження ми можемо зробити наступні висновки:

1. Державне регулювання в сфері будівництва відіграє визначальну роль у формуванні сталого, безпечного та ефективного міського середовища. Це являє собою складний механізм, який визначає правила та стандарти, забезпечує контроль за дотриманням норм та сприяє розвитку будівельної галузі. Державні норми та стандарти встановлюють основні вимоги до якості будівельних робіт, безпеки споруд, архітектурної гармонії та енергоефективності. Це важливо для забезпечення життєздатності міст та зручності для їхніх мешканців. Державне регулювання також впливає на економічний аспект будівництва. Забезпечення стимулів для інвестицій у будівельний сектор, встановлення ефективних механізмів фінансування та податкових пільг сприяють розвитку інфраструктури та створенню нових робочих місць. Однак важливо збалансувати державне втручання так, щоб воно не обмежувало розвиток підприємництва та інновацій у галузі будівництва. Гнучкість у використанні правил та спрощення бюрократичних процедур можуть сприяти розвитку новаторських підходів та прискорити темпи будівництва. Отже, вплив державного регулювання на будівництво визначається балансом між створенням стандартів для забезпечення якості та безпеки та стимулюванням розвитку галузі та інфраструктури. Послідовний, ефективний та гнучкий підхід дозволяє досягти гармонії між економічними, екологічними та соціальними аспектами будівництва в державі.

2. У світлі аналізу Концепції державного регулювання можна зазначити, що цей стратегічний документ є ключовим керівним засобом для формування ефективної політики та механізмів управління в державі. Концепція ставить перед собою завдання забезпечення сталого розвитку економіки, забезпечення соціальної справедливості та збереження природних ресурсів. Визначено, що державне регулювання має сприяти створенню конкурентоспроможного середовища для бізнесу, захисту прав та інтересів

громадян, а також забезпеченню стабільності та безпеки суспільства. Концепція визначає основні напрямки діяльності державних інститутів у сфері економіки, фінансів, соціального розвитку та екології.

3. Формування механізму реалізації державного регулювання інноваційної діяльності у будівництві є стратегічною необхідністю для створення сучасної та конкурентоспроможної інфраструктури. Розроблений механізм повинен враховувати особливості будівельної галузі та сприяти впровадженню передових технологій та інновацій у всіх етапах будівельного процесу. Ключовим фактором успіху буде взаємодія всіх стейкхолдерів, включаючи урядові органи, бізнес-середовище та науково-дослідні установи. Спільні зусилля у створенні ефективного механізму дозволять стимулювати інноваційний розвиток у будівництві, що, в свою чергу, сприятиме сталому економічному зростанню та покращенню якості життя населення.

4. Визначення ефективності взаємодії органів влади у процесі розвитку забудованих територій в Україні є визначальним фактором для сталого міського розвитку. Наявність чітких механізмів співпраці між різними рівнями влади та галузевими гравцями є важливим стимулом для створення гармонійних та функціональних міських областей. Однак визначення ефективності необхідно розглядати в комплексі: відзначення результативності зусиль, оцінка соціально-економічних показників та вплив на якість життя мешканців. Потрібна додаткова увага до впровадження інноваційних методів та технологій, які сприяють сталому розвитку та забезпеченню екологічної стійкості. Лише в узгодженій та результативній взаємодії можна досягти оптимальних рішень, спрямованих на покращення інфраструктури та якості життя у забудованих територіях України.

5. Становлення організаційної системи управління розвитком забудованої території в Україні представляє собою важливий етап у побудові сталого та ефективного міського середовища. Створення чіткої та компетентної системи управління є ключовим чинником для досягнення гармонійного розвитку міст та їхніх околиць. Значущим є підкреслення важливості впровадження сучасних методів управління, залучення міжнародного досвіду та

узгодження дій різних рівнів влади для досягнення спільних цілей. Ефективна організаційна система управління має стимулювати інноваційний розвиток, забезпечуючи збалансований розподіл ресурсів та розумне використання територій, щоб забезпечити сталість, конкурентоспроможність та комфорт для мешканців.

6. Аналіз державного контролю над забудовою міст, як в українському, так і в зарубіжному контексті, дозволяє зробити важливі висновки для подальшого розвитку міських просторів. Український досвід вказує на необхідність удосконалення законодавства, зміцнення контрольних механізмів та впровадження сучасних підходів до планування та забудови. Зарубіжний досвід, зокрема той, що базується на передових технологіях, прозорих процесах прийняття рішень та врахуванні інтересів громади, може слугувати прикладом для вдосконалення системи державного контролю в Україні. Інтеграція найкращих практик світового рівня дозволить створити більш ефективний та прозорий механізм, спрямований на стале та гармонійне розвиток міських територій.

7. Аналіз розумного зростання міст на прикладі концепцій *greenfield*, *brownfield* та *greyfield* підкреслює актуальність впровадження принципів сталого розвитку в українській міській практиці. Міжнародний досвід свідчить про важливість ретельного планування нових, реконструкції старих та адаптації застарілих міських територій. Національний контекст українського досвіду визначає необхідність унікальних підходів до кожного типу забудови, враховуючи специфіку місцевих умов та вимог громад. Здійснення інтеграції зарубіжних практик із збереженням та підсиленням національної ідентичності може сприяти створенню ефективної стратегії для сталого розвитку міст в Україні, де екологічна, економічна та соціальна сфера буде гармонізованою із загальною міською естетикою та потребами громади.

8. Вивчення системного підходу до регулювання муніципального розвитку, аналіз характеристик міст як складної системи та врахування взаємодії їхніх компонентів відкривають нові перспективи для управління міськими

просторами. Встановлення зв'язків між матеріально-технічними об'єктами, територією та населенням дозволяє розглядати місто як цілісну систему, в якій розвиток кожного елемента впливає на загальний стан міста. При цьому, варто визначити, що комплексний огляд містобудівної ситуації потребує інноваційних методів та засобів аналізу. Впровадження системних підходів до вивчення та регулювання розвитку міст є ключовим елементом для досягнення сталості та ефективності міських середовищ у майбутньому.

9. Вивчення просторової організації та динаміки розвитку забудови міст України за допомогою системного підходу визначає необхідність комплексної реконструкції міських просторів. Розгляд міста як системи, в якій взаємодіють матеріально-технічні об'єкти, територія та населення, надає можливість глибокого розуміння взаємозв'язків між різними складовими міського середовища. Впровадження системного підходу у планування та управління містобудівним розвитком може слугувати ключовим інструментом для досягнення сталого, ефективного та життєсприятливого міського середовища. Здатність адаптувати різні показники, такі як щільність забудови, інфраструктурні мережі та соціально-економічні фактори, в контексті динаміки розвитку, дозволяє більш точно визначити напрямки комплексної реконструкції та сприяє створенню міського середовища, яке відповідає сучасним вимогам та потребам громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агентства регіонального розвитку в Україні. Становлення та перспективи / Авт. кол.: Бугай С. Київ. центр Ін-ту Схід-Захід. К.: Вид-во «Міленіум», 2002. 302 с.
2. Агентства регіонального розвитку в Україні. Становлення та перспективи/За ред. Бугая С.К. Міленіум. 2002, 302 с.
3. Актуальні проблеми становлення та розвитку місцевого самоврядування в Україні : монографія. В. О. Антоненко, М. О. Баймуратов, О. В. Батанов. К.: Атіка, 2007. 864 с.
4. Антонов В. Методичні підходи щодо оцінки рівня соціально-економічного розвитку регіонів України. Управління сучасним містом. 2003. № 7-9. С.51- 61
5. Андрушко В. Актуальні проблеми теорії й практики регіонального розвитку України в умовах проведення адміністративної реформи. Вісн. УАДУ при Президентові України. 2001. № 2, ч. 2. С. 44-50.
6. Антонюк Л.Л. Конкурентоспроможність національної економіки в умовах глобалізації: Дис... д-ра екон. наук: 08.05.01. КНЕУ. К., 2004. 402 с.
7. Білорус О., Мацейко Ю. Імперативи сталого розвитку в епоху глобалізації. Економічний Часопис XXI. 2002. №3. URL:: <http://soskin.info/ea.php?pokazold=20020390&n=3&y=2002>
8. Волошин В. В. Концептуальні засади сталого розвитку регіонів України. Регіональна економіка. 2002. № 1. С.721-743.
9. Горська О.В. Типологія регіонів України за структурою економічного виробництва для цілей регулювання. Регіональна економіка, 2004, №1 С.90-98
10. Губенко П. Т. Інституційна динаміка просторової організації економічного розвитку. Монографія. Харків: ХНАМГ, 2008. 295 с.

11. Денисюк В. Розвиток інноваційних територіальних структур як важливої складової Української інноваційної системи. Економічний часопис. 2003. №7-8. С.43-47.
12. Державне управління регіональним розвитком України: монографія. за заг. ред. В. Є. Воротіна, Я. А. Жаліла. К. : НІСД, 2010. 288 с.
13. Долішній М.І. Проблеми територіального розвитку. Концептуальні підходи до створення польсько-українського єврорегіону “Сян” на основі узагальнення досвіду єврорегіонів на західному кордоні Польщі. Регіональна економіка. 2003. №1. С. 69-82.
14. Долішній М.І. Регіональна політика на рубежі ХХ-ХХІ століть. Нові пріоритети. К.: “Наукова думка”, 2006. 511 с.
15. Єрохін С.А. Основні засади формування стратегії соціально-економічного розвитку України. Актуальні проблеми економіки. 2004. № 12. С. 17-24.
16. Жаліло Я. А. Теорія та практика формування ефективної економічної стратегії держави: монографія. К.: НІСД, 2009. 336 с.
17. Жихор О. Б. Соціально-економічний вимір розвитку науки і науково-технічної діяльності в регіонах України: монографія. Львів : Ліга-Прес, 2008. 248 с.
18. Канаєва М. О. Формування інноваційної інфраструктури в Україні: дис. на здобуття наук. ст. к.е.н. К.: б.в., 2006. 226 с.
19. Ковальчук Я. О. Формування цільового потенціалу регіонального будівельного кластеру : автореферат. канд. екон. наук, спец.: 08.00.05 - розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. Черкаси: МОН, молоді та спорту Укр. Черкаський держ. технологічний ун-т, 2012. 20 с.
20. Колодинський С. Б. Інноваційні кластери, як базис структурної трансформації регіонів. Науковий вісник Ужгородського університету. 2011. Спецвипуск 33 (серія економічна). Частина 2. С. 108-112.
21. Керецман В. Ю. Державне регулювання регіонального розвитку: теоретичні аспекти : монографія. К. : Вид-во УАДУ, 2002. 188 с.

22. Лук'яненко А. Управління міжнародною конкурентоспроможністю в умовах глобалізації економічного розвитку: Монографія. У 2-х т. К.: КНЕУ, 2006. 592 с.
23. Мельник, А. Муніципальні утворення: методичні засади управління та ресурсного забезпечення. Вісник економічної науки України. 2005. № 2 (8). С. 133-140.
24. Мельник А. Проблема формування нової моделі управління розвитком регіону та базових територіальних спільнот в умовах адміністративно-територіальної реформи. Вісник ТНЕУ. Тернопіль: Екон. думка, 2008. № 1. С. 128-139.
25. Мельник А. Структурна трансформація національної економіки України як чинник модернізації інституційного базису її розвитку. Журнал європейської економіки. 2010. № 1. С. 37- 58.
26. Мельник А. Механізм формування соціально орієнтованої національної економіки в розвинутих країнах. Журнал європейської економіки. 2010. № 4. С. 420-441.
27. Мікула Н. Теоретико-методологічні та практичні аспекти функціонування єврорегіонів. Регіональна економіка. 2004. № 4. С. 53-63
28. Мікула Н. Міжтериторіальне та транскордонне співробітництво: монографія. Л. : ІРД НАН України, 2004. 395 с.
29. Панухник О. Регіональні програми як інструмент забезпечення стандарту життя населення. Регіональні аспекти розвитку і розміщення продуктивних сил України. 2001. №5. С. 38 – 43.
30. Поклонський Ф.Ю. Державна інноваційна політика та інноваційний розвиток регіону. Держава та регіони. Серія: Державне управління: наук.-вироб. журн. 2011. N 2. С. 136-140
31. Рейтинг міст України – друге муніципальне опитування IRI: Група Рейтинг. URL: <http://ratingpro.org/download.php?id=18>.

32. Рейтинг міст України – четверте муніципальне опитування IRI: Група Рейтинг. URL: http://ratinggroup.ua/research/regions/chetvertyu_vseukrainskiy_municipalnyu_opros.html
33. Рейтинг міст України – шосте муніципальне опитування IRI: Група Рейтинг. URL: http://ratinggroup.ua/research/regions/shestoy_vseukrainskiy_municipalnyu_opros.html.
34. Стратегія інноваційного розвитку будівельної галузі до 2030 року. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-shvalennya-strategiyi-rozvitku-sferi-innovacijnoyi-diyalnosti-na-period-do-2030-roku>
35. Студенніков І. Інституційна інфраструктура регіонального розвитку в Україні: сучасний стан і проблеми формува. Економічний часопис XXI. 2005. № 9-10, С. 36 – 40
36. Сторонянська І.З. Міжрегіональна інтеграція України: основні протиріччя та завдання державної політики. Економіка і право, 2008. №1(20). С.80-83.
37. Чурилов В.В. Особливості територіального підходу при реалізації публічно-приватного партнерства в будівництві. Вісник НУЦЗ України. Серія: Державне управління. 2017. Випуск 6 (6). С. 397-404.
38. Чурилов В.В. Світовий досвід державного регулювання реалізації публічно-приватного партнерства в проектах транспортної інфраструктури. Вісник Національного університету цивільного захисту України : зб. наук. пр. - Х. : Вид-во НУЦЗУ, 2021. Вип. 2 (15). С. 148-153.
39. Управління розвитком муніципальних утворень: теорія, методологія, практика. Монографія. Тернопіль: Екон. думка, 2007. 475 с.
40. Шаров Ю.П. Стратегічне планування в муніципальному менеджменті: концептуальні аспекти. К. : Вид-во УАДУ, 2001. 302 с.
41. Шпаков В. В. Механізми державного регулювання господарської діяльності: постановка проблеми. Економічна теорія та право. 2015. № 3 (22). С. 240–252.

42. Щербина В. С. Поняття та зміст правового режиму майна суб'єктів господарювання. *Юридична Україна*. 2007. № 1. С. 70–80.
43. Albrechts L. From traditional land use planning to strategic spatial planning: The case of Flanders. In *Revival: The changing institutional landscape of planning*. 2017. P. 95–120.
44. Alexander E. R. Governance and transaction costs in planning systems: A conceptual framework for institutional analysis of land-use planning and development control. The case of Israel. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 2001. № 28(5), P. 755–776.
45. Alker S., Joy V., Roberts P., Smith N. The definition of brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*. 2000, № 43 (1), P. 49-69.
46. Aulich, C. From citizen participation to participatory governance in Australian local government. *Commonwealth Journal of Local Governance*. 2009, № 2, P. 44–60.
47. Barton H. Land use planning and health and well-being. *Land Use Policy*. 2009, № 26, P. 115–123.
48. Bartke S., Schwarze R. Perfect tools: Trade-offs of sustainability principles and user requirements in designing support tools for land-use decisions between greenfields and brownfields. *Journal of environmental management*. 2015, №153, P. 11-24.
49. Beyard M.D., Pawlukiewicz M., Bond A. Ten Principles for Re-building Neighborhood Retail. Washington, D.C.: ULI–the Urban Land Institute, 2003. URL: www.uli.org/wp-content/uploads/2012/07/TP_NeighborhoodRetail.ashx_1.pdf
50. Bil M., Ryndzak O. National human development policy in a highly mobile society: formation methodology and implementation concept. *Acta Scientiarum Polonorum*. 2020. T.19. P. 5-14.
51. Breadsell J., Eon C., Morrison G., Kashima Y. Interlocking practices and their influence in the home. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*. 2019, № 46(8), P. 1405–1421.

52. Brownfields Federal Partnership Action Agenda. PROGRESS REPORT. September 2004. URL: www.epa.gov/region4/brownfieldstoolkit/federal/brownfieldsfeder.

53. Byrne J., Taylor M., Wheeler T., Breadsell, J. K. WGV: Quantifying mains water savings in a medium density infill residential development. Sustainability, 2020, № 12(16), P. 64-83.

54. Camagni R. On the Concept of Territorial Competitiveness: Sound or Misleading? Paper presented at the ERSA conference. Dortmund, 2002. 23 p.

55. Cohen B. Urban growth in developing countries: A review of current trends and a caution regarding existing forecasts. World Development. 2004, № 32, P. 23–51.

56. Devine-Wright P., Price J., Leviston Z. My country or my planet? Exploring the influence of multiple place attachments and ideological beliefs upon climate change attitudes and opinions. Global Environmental Change. 2015, № 30, P. 68–79.

57. Dmytriieva O. Public–private partnership as an effective tool for state regulation of innovative development of transport infrastructure. Management. 2019. Issue 2 (30). P. 86–102.

58. Dmytriieva O.I. Peculiarities of innovative activity of transport infrastructure enterprises. Dynamics of the development of world science: abstracts of the XI International scientific and practical conference (July 8–10, 2020, Vancouver). Vancouver, Canada: Perfect Publishing, 2020. P. 38–41.

59. European Commission, 2021. World City Density. 2021. URL: <http://luminocity3d.org/WorldPopDen/#6/50.430/31.069>

60. Friedmann J., Alonso W. Regional Development as a Policy Issue. Regional Development and Planning. Cambridge, 1964. P. 30-46.

61. Jarvis D., Berkeley N., Broughton, K. Evidencing the impact of community engagement in neighbourhood regeneration: The case of Canley, Coventry. Community Development Journal, 2012, № 47, P. 232–247.

62. Markova E. Foreign experience of small city development and the possibility of its initiation in Ukraine. *Sciences of Europe: journal*. 2020, Vol. 3. № 50. P. 46-50.
63. Martinat S., Dvořák P., Frantál B., Klusáček P., Kunc J., Navrátil J., Turečková, K., Reed, M. Сталий міський розвиток у постраждалому місті важкою промисловістю та гірничодобувною промисловістю? Ситуація із застосуванням застарілих територій у Карвіні, Чеська Республіка. *Journal of Cleaner Production*. 2016, № 118 (1), P. 78–87.
64. National Systems of Transport Infrastructure Planning: ECMT Round Table. Paris Cedex, United Kingdom. European Conference of Ministers of Transport. 2005. 176 p.
65. Newton P. The performance of urban precincts: Towards integrated assessment. *Decarbonising the built environment: Charting the transition*. 2019. P. 357–384.
66. Newton P., Glackin S., Witheridge J., Garner, L. Beyond small lot subdivision: Pathways for municipality-initiated and resident-supported precinct-scale medium-density residential infill regeneration in greyfield suburbs. *Urban Policy and Research*. 2020, № 38(4), P. 338–356.
67. Pizzol L., Zabeo A., Klusáček P., Giubilato E., Critto A., Frantál B., Martinat S., Kunc J., Osman R. & Bartke S. Timbre brownfield prioritization tool to support effective brownfield regeneration. *Journal of Environmental Management*. 2016, № 166, P. 178-192.
68. Rural Development in the European Union Statistical and Economic Information. European Commission Directorate-General for Agriculture and Rural Development. 2018. URL: http://ec.europa.eu/agriculture/statistics/rural-development/2018/fulltext_en.pdf.
69. Rural Development Programmes 2014-2020. European Commission Directorate-General for Agriculture and Rural Development. 2019. URL: https://ec.europa.eu/agriculture/rural-development-2014-2020_en.

70. Schädler S., Morio M., Bartke S., Rohr-Zänker R., Finkel M. Designing Sustainable and Economically Attractive Brownfield Revitalization Options Using an Integrated Assessment Model. *Journal of Environmental Management*. 2011, № 92 (3), P. 827-837.

71. Sharam A. Deliberative development: Australia's Baugruppen movement and the challenge of greater social inclusion. *Housing Studies*. 2016, № 35(1), P. 107–122.

72. Spilková J., Šefrna L. Uncoordinated new retail development and its impact on land use and soils: A pilot study on the urban fringe of Prague, Czech Republic. *Landscape and Urban Planning*. 2010, № 94 (2), P. 141-148.

73. Sun W., Jones B. Using multi-scale spatial and statistical analysis to assess the effects of brownfield redevelopment on surrounding residential property values in Milwaukee County, USA. *Moravian Geographical Reports*. 2013, № 2, P. 56-64.

74. Thissen U. Fiscal Decentralisation and Economic Growth in High-Income OECD Countries. *Fiscal Studies*. 2003, Vol. 24, №. 3 P. 237-274.