

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ В.Н. КАРАЗИНА  
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ  
«ІНСТИТУТ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ»

Кваліфікаційна наукова  
праця на правах рукопису

**Мирошниченко Анна Володимирівна**

Гриф  
Прим. № \_\_\_\_\_  
**УДК 351:69(477)**  
(індекс)

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ПУБЛІЧНЕ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВО-  
БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ В УКРАЇНІ**

281 «Публічне управління та адміністрування»

Галузь знань - публічне управління та адміністрування

Подається на здобуття наукового доктора філософії з публічного  
управління та адміністрування

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,  
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_ А. В. Мирошниченко

Науковий керівник (консультант): **Надточій Алла Олександрівна**, кандидат  
наук з державного управління, доцент.

**Харків – 2025**

## АНОТАЦІЯ

*Мирошниченко А.В.* Публічне управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

*Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування». – Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна Навчально-науковий інститут «Інститут державного управління». – Харків, 2025.*

У дисертації обґрунтовано теоретичні засади та розроблено практичні рекомендації щодо вдосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери. Уточнено сутність, структурні елементи механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою.

Визначено публічне управління у житлово-будівельній сфері – це діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямована на формування, реалізацію та контроль за виконанням політики у сфері житлового будівництва, забезпечення сталого розвитку житлової інфраструктури, підвищення доступності та якості житла для громадян. Суб'єктами публічного управління у даній сфері виступають державні та місцеві органи влади, громадські організації, що мають повноваження щодо формування політики, регулювання ринку та контролю за дотриманням норм. Об'єктами управління є суспільні відносини, пов'язані з житловим будівництвом, містобудівною діяльністю, інвестуванням, регулюванням ринку житла, впливом демографічних процесів на житлову сферу.

Функції публічного управління включають стратегічне планування, нормативно-правове регулювання, організаційно-розпорядчу діяльність, фінансово-економічне забезпечення, контроль, аналітичну підтримку. Ефективна реалізація цих функцій є ключовою умовою для розвитку житлового сектору та досягнення стратегічних цілей державної житлової політики.

Доведено, що визначення «механізм публічного управління у житлово-

будівельній сфері» – це взаємопов'язана та цілеспрямована сукупність інститутів (органів державної влади, місцевого самоврядування, громадських організацій), правових норм (законів, підзаконних актів, будівельних норм і стандартів), організаційно-економічних, фінансових, інформаційно-аналітичних та контрольних-наглядових інструментів, методів і процедур, що застосовуються суб'єктами публічного управління для впливу на об'єкти управління (відносини у сфері житлового будівництва, реконструкції, управління житловим фондом, містобудування) з метою реалізації державної житлової політики, забезпечення громадян доступним та якісним житлом, створення комфортного життєвого середовища та сталого розвитку галузі. Запропоновано наступні механізми державного регулювання: нормативно-правовий; організаційно-економічний; фінансовий-економічний; інформаційно-аналітичний; контрольний-наглядовий; інноваційний.

Оцінено сучасний стан житлово-будівельної сфери України та основні фактори, що впливають на її розвиток. З'ясовано, що житлово-будівельна сфера України є стратегічним сектором економіки, що до 2022 р. демонстрував стабільне зростання, однак війна спричинила значне скорочення будівництва та масштабні руйнування. Відновлення галузі потребує комплексного підходу, включаючи державно-приватне партнерство, міжнародну допомогу та модернізацію житлового фонду.

Доведено, що реалізація житлової політики в Україні залежить від комплексу взаємопов'язаних факторів серед них: інституційні фактори, що впливають на ефективність системи державного управління, якість нормативно-правового забезпечення, рівень кваліфікації кадрів, розвиток інститутів громадянського суспільства; фінансово-економічні фактори, такі як обсяги бюджетного фінансування, інвестиційний клімат, стан іпотечного ринку, ефективність використання коштів, рівень тінізації економіки, платоспроможність населення; соціально-психологічні фактори, полягають у довірі до органів влади, правовій культурі населення, соціальній відповідальності бізнесу та громадській активності; фактори демографічні,

міграційні та урбаністичні; зовнішні фактори, що включають політичну та економічну стабільність в країні, міжнародне співробітництво та інтеграційні процеси, світові тенденції розвитку житлово-будівельної сфери, військові конфлікти.

Визначено основні проблеми публічного управління у житлово-будівельній сфері України, серед яких, перш за все, недосконалість нормативно-правового регулювання відносин в житлово-будівельній сфері, а також бюрократизована дозвільна система та високі корупційні ризики. Фінансово-економічні виклики включають недостатнє бюджетне фінансування, слабкий розвиток іпотечного ринку, несприятливий інвестиційний клімат та зростання вартості будівельних матеріалів. Інституційні проблеми обумовлені розпорошеністю повноважень між рівнями влади, низькою координацією державних і місцевих органів, кадровим дефіцитом та корупцією у сфері земельних операцій і дозвільних процедур. Соціальні труднощі охоплюють низьку платоспроможність населення, дефіцит доступного житла, незадовільний стан житлового фонду та конфлікти між громадами і забудовниками. Інноваційний розвиток стримується слабкою цифровізацією, повільним впровадженням новітніх технологій та недостатньою державною підтримкою енергоефективного та «зеленого» будівництва. Екологічні виклики включають надмірне енергоспоживання, неефективне управління будівельними відходами та нехтування екологічними стандартами. Війна значно загострила ці проблеми, спричинивши масштабні руйнування житла, відтік інвестицій, дефіцит державних ресурсів і накопичення будівельного сміття, що потребує ефективних рішень для відбудови, фінансування та екологічного відновлення територій.

Запропоновано основні напрями удосконалення механізмів публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери, що передбачає кодифікацію законодавства, гармонізацію нормативної бази з європейськими стандартами та розвиток державно-приватного партнерства. Організаційно-економічний механізм потребує оптимізації системи управління, створення

єдиного координуючого органу – Агентства житлової політики, запровадження програмно-цільового управління та підтримки об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). У сфері фінансування необхідно стимулювати розвиток іпотечного ринку, впроваджувати податкові пільги для забудовників, підтримувати ринок орендного житла та залучати міжнародний капітал. Інформаційно-аналітичний механізм потребує створення єдиної інтегрованої інформаційної системи, впровадження системи моніторингу та оцінки ефективності житлової політики, а також посилення аналітичної підтримки управлінських рішень. Контрольно-наглядовий механізм слід вдосконалювати шляхом посилення інституційної спроможності Державної інспекції архітектури та містобудування України, впровадження ризик-орієнтованого підходу до контролю, цифровізації наглядових функцій та розширення громадського контролю. Інноваційний механізм має стимулювати використання BIM-технологій, розвиток «зеленого» будівництва, запровадження альтернативних фінансових механізмів, підтримку житлових кооперативів нового покоління та застосування краудфандингу й колективного інвестування для фінансування будівельних проєктів.

Запропоновано комплексну модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні, сформульовано її основні принципи, мету, завдання. Для імплементації даної моделі розроблено дорожню карту, що включає три етапи з чітким визначенням для кожного етапу відповідальних виконавців та розробкою детального плану заходів з конкретними діями, строками та необхідними ресурсами. Визначено напрями та можливості фінансового забезпечення, інформаційно-комунікаційної підтримки, ефективного моніторингу та оцінки результатів впровадження комплексної моделі.

Ключові слова: публічне управління, механізми публічного управління, державне управління, місцеве самоврядування, децентралізація, управлінські рішення, сталий розвиток, житлово-будівельна сфера, державна житлова

політика, житлові програми, житлова інфраструктура, державно-приватне партнерство, цифровізація, доступність житла, внутрішньо переміщені особи, енергоефективність, війна, відбудова, відновлення.

## ANNOTATION

Myroshnychenko A.V. Public management of Housing and construction sector development in Ukraine. – Manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty 281 «Public Administration and Administration» – V. N. Karazin Kharkiv National University Educational and Scientific Institute «Institute of Public Administration». – Kharkiv, 2025.

The dissertation substantiates the theoretical foundations and develops practical recommendations for improving public administration of the development of the housing and construction sphere. The essence and structural elements of the mechanisms of public administration in the housing and construction sphere are clarified.

Public administration in the housing and construction sphere is defined as the activity of state authorities and local self-government bodies aimed at the formation, implementation, and control over the execution of policy in the field of housing construction, ensuring the sustainable development of housing infrastructure, and increasing the availability and quality of housing for citizens. The subjects of public administration in this sphere are state and local authorities, and public organizations that have the authority to form policy, regulate the market, and control compliance with norms. The objects of administration are public relations related to housing construction, urban planning activities, investment, regulation of the housing market, and the impact of demographic processes on the housing sector.

The functions of public administration include strategic planning, legal and regulatory framework, organizational and administrative activities, financial and economic support, control, and analytical support. The effective implementation of

these functions is a key condition for the development of the housing sector and the achievement of the strategic goals of the state housing policy.

It is proven that the definition of the «mechanism of public administration in the housing and construction sphere» is an interconnected and purposeful set of institutions (state authorities, local self-government, public organizations), legal norms (laws, by-laws, building codes and standards), organizational-economic, financial, informational-analytical, and control-supervisory tools, methods, and procedures applied by the subjects of public administration to influence the objects of administration (relations in the sphere of housing construction, reconstruction, housing stock management, urban planning) in order to implement state housing policy, provide citizens with affordable and high-quality housing, create a comfortable living environment, and ensure the sustainable development of the industry. The following mechanisms of state regulation are proposed: legal-regulatory; organizational-economic; financial-economic; informational-analytical; control-supervisory; and innovative.

The current state of the housing and construction sphere in Ukraine and the main factors influencing its development have been assessed. It was found that the housing and construction sphere of Ukraine is a strategic sector of the economy that demonstrated stable growth until 2022; however, the war caused a significant reduction in construction and large-scale destruction. The recovery of the industry requires a comprehensive approach, including public-private partnership, international assistance, and modernization of the housing stock.

It has been proven that the implementation of housing policy in Ukraine depends on a complex of interrelated factors, including: institutional factors that affect the efficiency of the public administration system, the quality of the legal and regulatory framework, the qualification level of personnel, and the development of civil society institutions; financial and economic factors, such as the volume of budget financing, the investment climate, the state of the mortgage market, the efficiency of fund utilization, the level of the shadow economy, and the purchasing power of the population; socio-psychological factors, which consist of trust in

authorities, the legal culture of the population, the social responsibility of business, and public activity; demographic, migration, and urbanistic factors; and external factors, which include political and economic stability in the country, international cooperation and integration processes, global trends in the development of the housing and construction sphere, and military conflicts.

The author identifies the main problems of public administration in the housing and construction sphere of Ukraine, including, first of all, imperfection of legal framework of relations in the housing and construction sphere, as well as a bureaucratized permit system and high corruption risks. Financial and economic challenges include insufficient budget financing, weak development of the mortgage market, an unfavorable investment climate, and rising costs of construction materials. Institutional problems are caused by the dispersion of powers between levels of government, low coordination between state and local bodies, personnel shortages, and corruption in the sphere of land transactions and permitting procedures. Social difficulties include the low purchasing power of the population, a deficit of affordable housing, the unsatisfactory condition of the housing stock, and conflicts between communities and developers. Innovative development is constrained by weak digitalization, slow implementation of new technologies, and insufficient state support for energy-efficient and "green" construction. Environmental challenges include excessive energy consumption, inefficient management of construction waste, and disregard for environmental standards. The war has significantly exacerbated these problems, causing large-scale destruction of housing, an outflow of investment, a deficit of state resources, and an accumulation of construction debris, which requires effective solutions for reconstruction, financing, and ecological restoration of territories.

The main directions for improving the mechanisms of public administration for the development of the housing and construction sphere have been proposed, which involves the codification of legislation, harmonization of the regulatory framework with European standards, and the development of public-private partnership. The organizational-economic mechanism requires the optimization of

the management system, the creation of a single coordinating body – the Housing Policy Agency, the introduction of program-target management, and support for associations of co-owners of multi-apartment buildings (OSBB). In the financial sphere, it is necessary to stimulate the development of the mortgage market, introduce tax incentives for developers, support the rental housing market, and attract international capital. The informational-analytical mechanism requires the creation of a unified integrated information system, the implementation of a system for monitoring and evaluating the effectiveness of housing policy, and the strengthening of analytical support for management decisions. The control-supervisory mechanism should be improved by strengthening the institutional capacity of the State Inspectorate of Architecture and Urban Planning of Ukraine, implementing a risk-oriented approach to control, digitalizing supervisory functions, and expanding public control. The innovative mechanism should stimulate the use of BIM technologies, the development of "green" construction, the introduction of alternative financial mechanisms, support for new-generation housing cooperatives, and the use of crowdfunding and collective investment to finance construction projects.

A comprehensive model for improving public administration of the development of the housing and construction sphere in Ukraine has been proposed, and its main principles, goals, and objectives have been formulated. For the implementation of this model, a roadmap has been developed that includes three stages with a clear definition for each stage of responsible executors and the development of a detailed action plan with specific actions, deadlines, and necessary resources. The directions and possibilities of financial provision, information and communication support, and effective monitoring and evaluation of the results of the implementation of the comprehensive model have been determined.

Keywords: public administration, mechanisms of public administration, state administration, local self-government, decentralization, management decisions, sustainable development, housing and construction sphere, state housing policy, housing programs, housing infrastructure, public-private partnership, digitalization,

housing affordability, internally displaced persons, energy efficiency, war, reconstruction, recovery.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*Статті у наукових фахових виданнях:*

1. Мирошниченко А. Кооперація в контексті публічного управління: методологічний аспект. *Теорія та практика державного управління*. 2021. Харків. Вип. 1 (72). С. 55-61. DOI: <https://doi.org/10.34213/tp.21.01.07>

2. Мирошниченко А. Інституційно-правове забезпечення основних засад державної житлової політики в Україні. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2021. Том 32 (71) № 6. Київ. С. 30-36.). DOI: <https://doi.org/10.32838/TNU-2663-6468/2021.6/05>

3. Мирошниченко А. Кооперативна ідея в контексті пошуку ефективних рішень для відновлення житлового фонду України. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. Том 33 (72) № 4, 2022. С. 45-51. DOI: <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2022.4/08>

4. Мирошниченко А. Основні складові комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2025. № 3 (33). С. 345-357. DOI: [10.52058/2786-6300-2025-3\(33\)-345-357](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2025-3(33)-345-357).

*Матеріали конференцій:*

1. Мирошниченко А. Житлова кооперація в рамках підтримки громад, що зазнали наслідків конфлікту на Донбасі. *Публічне управління XXI століття: погляд у майбутнє : зб. тез XXI Міжнар. наук. Конгресу*, 21 квіт. 2021 р. Харків. Вид-во ХарРІ НАДУ «Магістр», 2021. С. 301–344.

2. Мирошниченко А. Відновлення житлового фонду України: у пошуках ефективних рішень. *Публічне управління XXI століття: в умовах гібридних загроз : зб. наук. матер. XXII Міжнар. наук. конгресу*. Харків, ННІ “Інститут державного управління” Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна, 2022. С. 227-230.

3. Мирошниченко А. Перспективи нормативно-правового забезпечення функціонування неприбуткових житлових організацій. *Вплив європеїзації на публічне управління та адміністрування в Україні: зб. наук. пр. Міжнар. наук. конф. Рига, Латвійська Республіка, 2022. С. 38-42.*

4. Мирошниченко А. Оподаткування житлово-будівельних кооперативів: погляд напередодні великого будівництва. *Наукове забезпечення розвитку національної економіки: досягнення теорії та проблеми практики : матеріали ІХ Всеукраїнської науково-практичної інтернет конференції молодих вчених. Полтава, 2022. С. 83-85.*

5. Мирошниченко А. План відновлення України як дорожня карта розвитку неприбуткових організацій в сфері будівництва житла. *Публічне управління: український вимір : матеріали щорічної наук.-практ. конференції, 7 грудня 2022 р., м. Харків; електронне видання. Харків : ХНУ імені В. Н. Каразіна. 2023. 172 с. С. 66-68*

6. Мирошниченко А. Нестабільність механізму надання компенсації за знищення та пошкодження нерухомого майна як фактор невизначеності у відновленні міст України. *Економіка відновлення міст: зб. матеріалів Міжнародного урбаністичного форуму, Київський національний економічний університеті імені Вадима Гетьмана, м. Київ, 22– 23 березня 2023 року. К.: КНЕУ, 2023. 410 с. С. 333-336*

7. Мирошниченко А. Проблемні питання планування відбудови житла. *Публічне управління XXI століття: особливості воєнного і післявоєнного періодів: зб. наук. матер. XXIII Міжнар. наук. конгресу. Харків, ННІ “Інститут державного управління” Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна, 2023. С. 595-597.*

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ВВП	Валовий внутрішній продукт
ВПО	Внутрішньо переміщені особи
ДАБК	Державний архітектурно-будівельний контроль
ДБН	Державні будівельні норми
ДІАМ	Державна інспекція архітектури та містобудування України
ДІУ	Державна іпотечна установа
ДПП	Державно- приватне партнерство
ЄС	Європейський союз
ЄДЕССБ	Єдина державна електронна система у сфері будівництва
ЗМІ	Засоби масової інформації
ООН	Організація об'єднаних націй
ОСББ	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ПДВ	Податок на додану вартість
США	Сполученні штати Америки

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	15
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ .....	21
1.1 Сутність і специфіка публічного управління житлово-будівельною сферою.....	21
1.2 Основні концепції та моделі публічного управління житлово- будівельною сферою.....	42
1.3 Механізми публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери.....	60
Висновки до розділу 1.....	83
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ.....	88
2.1 Оцінка стану та тенденцій розвитку житлово-будівельної сфери України .....	88
2.2 Основні фактори, що впливають на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері .....	108
2.3 Ідентифікація проблем та перешкод для публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери.....	132
Висновки до розділу 2.....	149
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ .....	154
3.1 Стратегічні пріоритети розвитку житлово-будівельної сфери .....	154
3.2 Удосконалення механізмів публічного управління розвитком житлово- будівельної сфери.....	172
3.3 Комплексна модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні.....	199
Висновки до розділу 3.....	222
ВИСНОВКИ.....	228
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	236
ДОДАТКИ.....	269

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Розвиток житлово-будівельної сфери є стратегічним пріоритетом державної політики України, оскільки забезпечення громадян доступним і якісним житлом є одним із ключових соціально-економічних завдань. Зокрема, у Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року визначено необхідність створення сприятливих умов для розширення житлового фонду, модернізації інфраструктури та впровадження інноваційних підходів у будівництві. Крім того, Україна взяла на себе зобов'язання гармонізувати своє будівельне законодавство відповідно до стандартів ЄС у рамках Угоди про асоціацію між Україною та ЄС. Проте, в Україні ця сфера характеризується низкою хронічних проблем: дефіцитом доступного житла, застарілим житловим фондом, низькою енергоефективністю будівель, недосконалим законодавством, корупцією та складними дозвільними процедурами.

Повномасштабна війна, що пов'язана з російською агресією проти України, завдала нищівного удару по житлово-будівельній сфері. Масштабні руйнування житлового фонду та інфраструктури, вимушене переміщення мільйонів громадян, падіння економіки та інвестиційної активності – все це створило безпрецедентні виклики, що потребують негайного реагування та розробки принципово нових підходів до публічного управління житлово-будівельною сферою.

На актуальність проблеми розвитку житлово-будівельної сфери вказують численні наукові дослідження. Так, зокрема, це питання досліджували такі вчені, як: Арутюнян І.А., Богданенко А.І., Бровченко Ю.І., Власенко І.М., Данкевич Н.О., Заїка Ю.О., Заяць Т.А., Іванов С.В., Ісаєнко Д.В., Кичко І.І., Кізім М.О., Корбецький М.Б., Кулик М.М., Курашова І.М., Курганська М.К., Кухтін О. О., Лаврухіна К.О., Латишева О.В., Любаров В.М., Орловська Ю.В., Павлов К.В., Пивоваров К.В., Сайко А.Д., Тищенко О.М. Дослідженню та розвитку теорії й практики державного

регулювання, в багатьох сферах економічного та соціального розвитку приділяли увагу видатні вчені, зокрема Бакуменко В.Д., Гомоляко О.В., Делія О.В., Дегтяр А.О., Домбровська С. М., Древаль Ю.Д., Жидков К. С., Коротич О.Б., Куйбіда В. С., Надолішній П.І., Орлова Н.С., Оболенський О.Ю., Пархоменко-Куцевіл О.І., Пухкал О.Г., Рудницька Р.М., Шандрик В.І. Шойко В.А., та ін.

Зважаючи на вагоме наукове та практичне значення досліджень зазначених авторів, слід відзначити необхідність детального наукового аналізу сучасного стану публічного управління галуззю, виявлення основних проблем і розробки комплексної моделі його вдосконалення. Актуальність цієї проблематики зумовила вибір теми дисертаційного дослідження та визначила його ключові завдання.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** У дисертаційній роботі представлено результати наукових досліджень, що проводилися автором в рамках науково-дослідної роботи кафедри управління персоналом та підприємництва Навчально-наукового інституту «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна «Механізми розвитку людського потенціалу в інноваційній економіці» (державний реєстраційний номер – 0120U0105742). Особистий внесок здобувача у виконання науково-дослідної роботи полягає у концептуальному обґрунтуванні комплексної моделі публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери.

**Мета і завдання дослідження.** *Метою* дисертаційної роботи є обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери.

Досягнення зазначеної мети обумовило необхідність вирішення таких *завдань*:

- узагальнити теоретико-методологічні засади публічного управління житлово-будівельною сферою;
- уточнити сутність, структурні елементи механізмів публічного

управління житлово-будівельною сферою;

- оцінити сучасний стан житлово-будівельної сфери України та основні фактори, що впливають на її розвиток;
- визначити проблеми та перешкоди, які ускладнюють реалізацію державної політики в цій сфері;
- запропонувати напрями удосконалення складових механізмів публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери;
- обґрунтувати комплексну модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні.

*Об'єктом дослідження* є процес публічного управління житлово-будівельною сферою.

*Предмет дослідження* – теоретико-методологічні положення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні.

**Методи дослідження.** Під час виконання дисертаційного дослідження було використано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів, що забезпечили всебічний аналіз проблематики публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери. Були застосовані системний аналіз для дослідження структури публічного управління житлово-будівельною сферою, визначення взаємозв'язків між його елементами та розробки комплексної моделі його вдосконалення; діалектичний метод – дозволив розглядати розвиток житлово-будівельної сфери у контексті динамічних соціально-економічних процесів; методи аналізу і синтезу були використані для виявлення основних факторів впливу на галузь, узагальнення наукових підходів і формування власних висновків щодо удосконалення механізмів управління; методи індукції та дедукції забезпечили можливість узагальнення емпіричних даних та формулювання теоретичних висновків щодо перспектив розвитку галузі; абстрагування та узагальнення – застосовувалися для формулювання теоретичних положень дослідження та обґрунтування рекомендацій щодо реформування житлово-будівельної сфери. Серед спеціальних методів потрібно відзначити: порівняльний аналіз для

використовувався для вивчення моделей державного регулювання житлового будівництва в різних країнах і визначення можливостей їх адаптації до українських умов; економіко-статистичний метод дозволив оцінити тенденції розвитку житлово-будівельної сфери, зміни у фінансових механізмах її регулювання, а також ефективність державних житлових програм; метод моделювання – дозволив розробити комплексну модель удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою, що включає нормативно-правові, організаційно-економічні, фінансово-економічні, інформаційно-аналітичні та контрольні-наглядові аспекти.

Таким чином, застосування поєднання загальнонаукових і спеціальних методів дослідження забезпечило комплексний підхід до аналізу житлово-будівельної сфери та формування обґрунтованих наукових рекомендацій щодо вдосконалення її публічного управління.

У дисертації відображено публікації вітчизняних та закордонних вчених на основі сучасних наукових матеріалів, монографіях, дисертаційних дослідженнях, матеріалах наукових семінарів, конференцій, а також статистичні матеріали Державної служби статистики України, Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, Державної інспекції архітектури та містобудування України, Міжнародного Реєстру збитків про пошкодження житла та ін.

Нормативною основою дисертації є Конституція України, закони України, постанови Кабінету Міністрів України, укази Президента України, нормативні акти міністерств і відомств, а також інші законодавчі акти, які встановлюють правові та організаційні основи публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що автором обґрунтуванні теоретичні основи і концептуальні підходи до вдосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери. Наукова новизна дисертаційного дослідження розкривається у таких положеннях:

*вперше:*

- концептуально обґрунтовано комплексну модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери, в якій на відміну від існуючих чітко деталізовано мету, завдання, принципи, механізми публічного управління, визначено зворотній зв'язок та розроблену дорожню карту її імплементації для забезпечення громадян доступним та якісним житлом, створення сприятливого життєвого середовища, а також забезпечення сталого розвитку галузі в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення;

*удосконалено:*

- склад пріоритетних стратегічних цілей розвитку галузі: забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок війни, та створення умов для повернення населення до деокупованих територій; підвищення рівня забезпеченості населення доступним та якісним житлом; забезпечення інноваційного розвитку житлово-будівельної галузі; створення умов для комплексного та збалансованого розвитку територій; забезпечення стійкості житлового сектору до майбутніх криз;

- структуру організаційно-економічний механізму публічного управління, шляхом створення органу виконавчої влади, що координує державну житлову політику – Агентства житлової політики з визначення його основних функцій, ресурсів, чіткої ієрархічної структури, що забезпечує ефективне управління та координацію діяльності та здатним оперативно реагувати на виклики та забезпечувати сталий розвиток житлово-будівельної сфери;

*дістали подальшого розвитку:*

- понятійний апарат публічного управління шляхом уточнення сутності поняття «механізми публічного управління у житлово-будівельній сфері» – це взаємопов'язана та цілеспрямована сукупність інститутів (органів державної влади, місцевого самоврядування, громадських організацій), правових норм (законів, підзаконних актів, будівельних норм і стандартів), організаційно-економічних, фінансових, інформаційно-аналітичних та контрольно-наглядових інструментів, методів і процедур, що застосовуються суб'єктами

публічного управління для впливу на об'єкти (відносини у сфері житлового будівництва, реконструкції, управління житловим фондом, містобудування).

- система індикаторів для проведення регулярного моніторингу ефективності публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери, що охоплює всі ключові аспекти його функціонування та включає як кількісні, так і якісні показники.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в обґрунтуванні рекомендацій, спрямованих на вдосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери.

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження є самостійною роботою, що містить тези, положення, ідеї, розробки, висновки та пропозиції, які характеризуються науковою новизною і належать особисто автору. Про ступінь особистого внеску в наукових працях, що опубліковані у співавторстві зазначено в переліку праць дисертанта.

**Апробація результатів дисертації.** Основні результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на щорічній науково-практичній конференції «Публічне управління: український вимір» (м. Харків, 2022 р.), на Міжнародному урбаністичному форумі «Економіка відновлення міст» (м. Київ, 2023 р.). на XX Міжнародному науковому конгресі «Публічне управління XXI століття: особливості воєнного і післявоєнного періодів» (м. Харків, 2023 р.) та ін.

**Публікації.** Основні положення дисертаційної роботи викладено у 10 наукових публікаціях, з них 3 – у наукових фахових виданнях науки «Державного управління». Загальний обсяг публікацій становить 3,4 обл.-вид. арк.

**Структура дисертації.** Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації – 276 сторінок, в т. ч. 20 рисунків і 12 таблиць, список використаних джерел (343 найменування) – на 32 сторінках.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ

### 1.1 Сутність і специфіка публічного управління житлово-будівельною сферою

Житлово-будівельна сфера відіграє ключову роль у соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки саме від її стану залежить забезпечення населення житлом, створення інфраструктури, стимулювання зайнятості та економічного зростання. В Україні ця сфера набуває особливого значення в контексті реформ децентралізації, відновлення інфраструктури після військових дій і адаптації до європейських стандартів. Водночас існує низка проблем, зокрема дефіцит інвестицій, недосконалість нормативно-правової бази та непрозорість механізмів управління. Це обумовлює потребу в системному вивченні публічного управління житлово-будівельною сферою.

Житлово-будівельна сфера є невід'ємною складовою національної економіки та суспільного життя, а тому виступає як важливий об'єкт публічного управління. Ефективність державної політики у цій сфері безпосередньо впливає на рівень та якість життя громадян, соціально-економічний розвиток країни та стан навколишнього середовища. Для чіткого окреслення об'єкта управління необхідно, перш за все, розкрити зміст поняття «житлово-будівельна сфера» та ідентифікувати її складові елементи.

Побірно відзначити, що єдиного визначення «житлово-будівельної сфери» в науковій літературі не існує. Деякі дослідники схильні розглядати її у вузькому сенсі, обмежуючись лише процесом зведення житла. В. Заяць наголошує, що житлове будівництво є важливою сферою економічної діяльності та матеріальною основою формування житлових умов населення, від розвитку якої залежать не лише основні якісні параметри житлових споруд,

рівень їхнього технічного оснащення та загальна комфортність, але й значною мірою потенціал здоров'я населення [90, с. 29]. Інші, навпаки, включають до її складу широке коло суміжних видів діяльності. Так на думку О.Аврамової житлова політика є важливою складовою як соціальної, так і економічної політики держави, не тільки визначає основні принципи та стратегії розвитку житлового сектору, але й має безпосередній вплив на добробут громадян, соціальну справедливість та рівень життя населення [1, с. 29]. І. Кичко аналізує житлово-будівельну сферу у контексті економіки міст, розглядаючи її взаємозв'язок з ринком землі, транспортом, зайнятістю та іншими аспектами міського розвитку та наголошує, що пріоритетами у житловому будівництві у містах та селах має бути: нарощування обсягів житлового будівництва, скорочення аварійного житлового фонду, проведення якісного капітального ремонту житла, розвиток ринку іпотеки та ринку оренди житла тощо. [109, С. 165].

Таким чином у вузькому сенсі житлово-будівельна сфера охоплює процеси проектування, будівництва, реконструкції, експлуатації та модернізації житлового фонду та пов'язаної інженерної інфраструктури. У широкому розумінні, житлово-будівельна сфера – це комплексна система, що охоплює сукупність видів економічної діяльності, інститутів, процесів та відносин, пов'язаних із забезпеченням громадян житлом, формуванням, розвитком та відтворенням житлового фонду, а також створенням та функціонуванням інфраструктури, необхідної для комфортного та безпечного проживання. Вона включає не лише безпосереднє будівництво житлових об'єктів, але й широкий спектр суміжних видів діяльності.

До основних складових елементів житлово-будівельної сфери можна віднести:

1. **Житлове будівництво:** Це діяльність, що охоплює проектування, зведення нових житлових будинків, а також реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення існуючого житлового фонду. В Україні, згідно з даними Державної служби статистики, у 2021 р. було

прийнято в експлуатацію 11,4 млн. кв. м. житла [49], що свідчить про значні масштаби цієї діяльності.

2. **Виробництво будівельних матеріалів, виробів та конструкцій:** Цей сектор забезпечує житлове будівництво необхідними ресурсами, включаючи цемент, цеглу, бетон, металоконструкції, віконні та дверні блоки, оздоблювальні матеріали тощо. Розвиток вітчизняного виробництва будівельних матеріалів є важливим фактором зниження собівартості будівництва та забезпечення його незалежності від імпорتنих поставок.

3. **Ринок житла:** Сюди входить система економічних відносин, що виникають між продавцями та покупцями, орендарями та орендодавцями, інвесторами та іншими учасниками ринку у процесі обігу житлової нерухомості. В Україні функціонує як первинний, так і вторинний ринок житла, а також ринок оренди.

4. **Управління житловим фондом:** Цей сектор охоплює діяльність з утримання, експлуатації та ремонту житлових будинків, надання житлово-комунальних послуг, управління спільним майном багатоквартирних будинків. В Україні функціонують як державні та комунальні підприємства (ЖЕКи), так і приватні управителі, а також активно розвивається інститут ОСББ (Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), що передбачений Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [220].

5. **Містобудування та просторове планування:** Цей напрям діяльності включає розробку містобудівної документації (генеральних планів, детальних планів територій), планування розвитку населених пунктів, розміщення об'єктів житлового будівництва з урахуванням інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, а також екологічних вимог. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [226] є основним законодавчим актом, що регулює ці питання.

6. **Інституційне забезпечення:** Це система органів державної влади та місцевого самоврядування, що здійснюють управління та регулювання у

житлово-будівельній сфері, а також громадські організації, професійні об'єднання та інші інститути громадянського суспільства.

7. **Нормативно-правове регулювання:** Охоплює закони та підзаконні акти, що регулюють відносини у житлово-будівельній сфері, а також будівельні норми, стандарти (наприклад, ДБН – Державні будівельні норми [60]) та правила, що встановлюють вимоги до проектування, будівництва та експлуатації житлових об'єктів.

8. **Фінансування житлового будівництва:** Включає різні механізми, такі як іпотечне кредитування, яке регулюється Законом України «Про іпотеку» [214], інвестування у будівництво, державні програми із забезпечення окремих верств населення житлом (наприклад, Державна програма забезпечення молоді житлом, що діяла до 2020 р. [204], або чинна програма «ЄОселя» [80]), а також залучення коштів населення через житлово-будівельні кооперативи та фонди фінансування будівництва.

На нашу думку межі житлово-будівельної сфери формуються залежно від нормативно-правового регулювання, фінансових ресурсів, демографічних потреб та інвестиційного клімату. В Україні межі цієї сфери визначаються законодавчими актами, такими як Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», який регламентує порядок планування забудови, забезпечує прозорість будівельних процесів та охоплює всі аспекти проектування і зведення об'єктів [226, с. 17].

Житлово-будівельна сфера має тісний взаємозв'язок з іншими секторами:

1. **Економіка.** Вона генерує значний обсяг інвестицій. За даними Державної служби статистики, у 2022 р. будівництво забезпечило понад 6% ВВП України [49].

2. **Соціальна політика.** Забезпечення житлом є ключовою умовою соціальної стабільності. Наприклад, у Німеччині існує програма субсидованого житла, яка допомагає малозабезпеченим громадянам отримати доступне житло [330].

3. Екологія. Застосування екологічно чистих матеріалів і технологій, таких як енергоефективне будівництво, сприяє зменшенню негативного впливу на довкілля. Ініціативи "Green Building" у країнах ЄС є прикладом інтеграції екологічних аспектів у будівельну сферу [302, р. 34].

Особливу увагу слід звернути на інтеграцію житлово-будівельної сфери з фінансовою системою. Успішне функціонування галузі залежить від доступу до кредитів, іпотеки та державних субсидій. У цьому контексті показовим є досвід скандинавських країн, де функціонують державні іпотечні банки, що забезпечують низькі процентні ставки для придбання житла [101, с. 54].

Житлово-будівельна сфера є важливим об'єктом публічного управління, оскільки вона безпосередньо впливає на добробут населення та економічний розвиток країни. Її межі та взаємозв'язки з іншими секторами визначаються нормативно-правовою базою, соціальними потребами та екологічними вимогами. Для ефективного управління цією сферою необхідно враховувати її багаторівневий характер, забезпечувати прозорість процесів та впроваджувати інноваційні механізми, орієнтовані на стале зростання.

Через те що житлово-будівельна сфера, будучи складним та багатогранним об'єктом публічного управління, вона характеризується низкою особливостей, що визначають специфіку управлінських підходів та інструментів, які застосовуються у цій галузі.

Соціальна значущість житлово-будівельної сфери є її визначальною рисою. Житло належить до базових потреб людини, а забезпечення громадян гідними житловими умовами є одним із ключових завдань соціальної політики держави. Так, С. Комнатний доводить необхідність визначення керівних принципів формування сучасної державної житлової політики, завдяки якій житлові права громадян й обов'язки держави мають бути збалансованими, соціально й економічно обґрунтованими, а саме: принцип праворозуміння права на житло як однієї з категорій природних прав людини; принцип справедливості; принцип доступності; принцип транспарентності; принцип сталого розвитку [118, с. 149].

Конституція України у ст. 47 також гарантує право кожного на житло та зобов'язує державу створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [121]. Це зумовлює необхідність активної участі держави у регулюванні житлових відносин, розробці та реалізації житлових програм, спрямованих на підвищення доступності житла, особливо для соціально вразливих верств населення.

Таким чином житлово-будівельна сфера має фундаментальне значення для забезпечення базових потреб населення у житлі. Доступність і якість житла безпосередньо впливають на рівень соціальної стабільності, комфорт і безпеку громадян. В Україні значущість цієї сфери особливо відчутна у контексті забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб.

Державні програми, такі як "Доступне житло" та "Теплі кредити", спрямовані на розв'язання проблем доступності житла та підвищення енергоефективності будівель. Наприклад, за даними Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури, у 2022 р. було профінансовано понад 4000 проєктів, пов'язаних із реконструкцією та будівництвом житла для переселенців [157, с. 35].

Економічний вплив житлово-будівельної сфери на розвиток країни є надзвичайно вагомим. Будівництво житла генерує значний мультиплікативний ефект, стимулюючи розвиток суміжних галузей, таких як виробництво будівельних матеріалів, транспорт, енергетика, меблева промисловість тощо.

Екологічні аспекти житлово-будівельної сфери набувають дедалі більшої актуальності в контексті глобальних екологічних викликів та концепції сталого розвитку. Будівництво та експлуатація житлових будинків пов'язані зі значним споживанням природних ресурсів, викидами парникових газів та утворенням відходів. Ю. Дзядикевич зазначає, що будівельний сектор є одним із найбільших споживачів енергії та джерел викидів парникових газів. Підвищення енергоефективності будівель та використання екологічно чистих

матеріалів є ключовими завданнями для забезпечення сталого розвитку [69, с. 135]. За даними Міжнародного енергетичного агентства, будівлі спричиняють до 40% світового енергоспоживання та близько 36% викидів CO<sub>2</sub> [318].

Це зумовлює необхідність впровадження екологічних стандартів у будівництві, стимулювання використання енергозберігаючих технологій та екологічно чистих матеріалів, а також розробки та реалізації програм з підвищення енергоефективності житлового фонду.

Капіталомісткість та тривалий інвестиційний цикл є характерними рисами житлового будівництва. Будівництво житла потребує значних фінансових вкладень, а період окупності інвестицій є досить тривалим, що зумовлює необхідність залучення довгострокових інвестицій та розробки ефективних механізмів фінансування житлового будівництва Корсун І.М., Зінченко М.М., Мостовенко О.О. наголошують, що будівельна галузь є однією із перспективних галузей економіки, яка є капіталомісткою. Це зумовлює необхідність створення сприятливих умов для залучення інвестицій, а також розробки та впровадження ефективних фінансових інструментів [29, С. 334]. В Україні, наприклад, діє Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, який надає пільгові кредити та часткову компенсацію відсотків за кредитами на придбання житла молодим сім'ям [62]. Також для стимулювання інвестицій у будівництво розроблено механізми державно-приватного партнерства, зокрема у формі концесій. Закон України "Про концесію" дозволяє залучати приватні кошти для реалізації великих інфраструктурних проєктів, таких як будівництво житлових кварталів та інженерної інфраструктури [216].

Багатосуб'єктність житлово-будівельної сфери та складність взаємодії учасників ринку є ще однією її особливістю. У цій сфері задіяні різноманітні суб'єкти: органи державної влади та місцевого самоврядування, забудовники, інвестори, проєктні та будівельні організації, виробники будівельних матеріалів, фінансові установи, управителі житловим фондом, а також громадяни як споживачі житла. Ефективне управління цією сферою вимагає

чіткого розмежування повноважень між органами влади, координації діяльності всіх учасників ринку, а також забезпечення прозорості та відкритості процесів. Для спрощення процедур в Україні впроваджено Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, яка дозволяє оптимізувати процеси видачі дозволів і моніторингу проєктів [79, с. 22].

Вплив демографічних факторів та міграційних процесів на житлово-будівельну сферу є беззаперечним. Зміни у чисельності та структурі населення, а також міграційні потоки безпосередньо формують попит на житло, визначають його обсяги, типологію та географічну локалізацію. Наприклад, зростання частки людей похилого віку зумовлює потребу у житлі, адаптованому до їхніх потреб, а інтенсивна внутрішня міграція, спричинена, зокрема, війною в Україні, створює значне навантаження на житловий фонд у відносно безпечних регіонах.

Урбанізація та зростання кількості переселенців створюють високий попит на нове житло, особливо в містах. У 2023 році населення м. Києва збільшилося на 6% через внутрішню міграцію, що створило необхідність у додаткових інвестиціях у житлову інфраструктуру [1, с. 31].

Міжнародний досвід також демонструє важливість врахування демографічних змін у плануванні будівництва. Наприклад, у Швеції муніципалітети зобов'язані створювати довгострокові програми розвитку житлового фонду відповідно до прогнозів приросту населення [333, с. 18].

Узагальнюючи розглянутий матеріал, можна запропонувати наступне визначення житлово-будівельної сфери: Житлово-будівельна сфера – це комплексна, багатосуб'єктна система, що охоплює сукупність економічних, соціальних, екологічних, технологічних та управлінських процесів, видів діяльності, інститутів та відносин, пов'язаних із проєктуванням, будівництвом, реконструкцією, експлуатацією, фінансуванням та управлінням житловим фондом і пов'язаною з ним інженерною та соціальною інфраструктурою, з метою задоволення потреб населення в житлі, забезпечення сталого розвитку територій та підвищення якості життя.

Житлово-будівельна сфера є складним об'єктом публічного управління, що характеризується високою соціальною значущістю, значним економічним впливом, екологічними аспектами, капіталомісткістю, тривалим інвестиційним циклом, багатосуб'єктністю та залежністю від демографічних та міграційних процесів. Ці особливості мають враховуватися при формуванні та реалізації державної політики у цій сфері, розробці управлінських рішень та виборі інструментів регулювання.

Публічне управління у житлово-будівельній сфері є цілеспрямованою діяльністю органів державної влади та місцевого самоврядування, а також інститутів громадянського суспільства, що покликана створити ефективне, справедливе та стає середовище для забезпечення громадян житлом. Діяльність у цій сфері керується низкою взаємопов'язаних цілей та завдань, що відображають як загальнодержавні інтереси, так і потреби окремих громадян.

Першочерговою ціллю публічного управління у житлово-будівельній сфері є забезпечення конституційного права громадян на житло. Стаття 47 Конституції України [121] гарантує кожному право на житло, покладаючи на державу обов'язок створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Реалізація цього права є не лише соціальним зобов'язанням держави, але й важливим фактором соціально-економічного розвитку, оскільки безпосередньо впливає на рівень життя населення, демографічну ситуацію та соціальну стабільність.

Формування та реалізація державної житлової політики є ключовим завданням публічного управління у цій сфері. Державна житлова політика являє собою комплекс заходів, спрямованих на регулювання житлових відносин, стимулювання житлового будівництва, забезпечення доступності житла та підвищення його якості. Вона має формулюватись, виходячи із стратегічного бачення розвитку галузі, враховувати демографічні, соціально-економічні та екологічні аспекти, а також спиратися на кращий вітчизняний та зарубіжний досвід. О. Більовський наголошує, що ефективна житлова

політика має бути комплексною, охоплювати всі аспекти житлової проблеми та ґрунтуватися на чіткому розумінні потреб та можливостей різних груп населення [12, с. 17]. В Україні основоположні принципи державної житлової політики закладені у статті 47 Конституції України. Чинний Житловий кодекс регулює переважно питання, пов'язані з використанням та збереженням існуючого житлового фонду, правами та обов'язками наймачів та орендодавців, а також питання надання службового та соціального житла [85].

Важливою ціллю є створення умов для сталого розвитку житлово-будівельної сфери. Це передбачає не лише забезпечення громадян житлом сьогодні, але й формування сприятливого середовища для розвитку галузі у довгостроковій перспективі. Сталий розвиток передбачає збалансований підхід, що враховує економічні, соціальні та екологічні аспекти. Зокрема, це означає стимулювання енергоефективного та екологічно чистого будівництва, впровадження інноваційних технологій, розвиток інфраструктури, а також забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. Так С. Іванов стверджує, що сталий розвиток житлово-будівельної сфери є не лише питанням економічної ефективності, але й питанням соціальної відповідальності та турботи про майбутні покоління [96, с. 35].

Регулювання та координація діяльності суб'єктів ринку нерухомості та будівельної галузі є важливим завданням публічного управління. Держава має встановлювати чіткі та прозорі правила гри для всіх учасників ринку, забезпечувати захист прав власності, стимулювати конкуренцію, а також здійснювати контроль за дотриманням законодавства у сфері містобудування та будівництва. Ефективне регулювання сприяє формуванню цивілізованого ринку житла, захисту прав споживачів та залученню інвестицій у галузь. Житлово-будівельна сфера характеризується багатосуб'єктністю, що створює необхідність у координації діяльності різних учасників ринку. В Україні ця функція координації розподілена між різними суб'єктами на різних рівнях (див табл 1.1).

Для підвищення прозорості взаємодії суб'єктів ринку впроваджено

Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, яка забезпечує доступ до інформації про об'єкти будівництва та сприяє мінімізації корупційних ризиків [79].

Таблиця 1.1 – Функції та суб'єкти координації житлово-будівельної сфери

Рівень координації	Відповідальний суб'єкт	Приклади функцій
Стратегічний (політика)	Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінвідновлення)	Формування державної політики, розробка законодавства, стратегічне планування розвитку галузі.
Місцевий (містобудівний)	Органи місцевого самоврядування	Розробка та затвердження містобудівної документації (генплани, детальні плани), яка координує забудову на певній території.
Проектний (операційний)	Замовник, девелопер, генеральний підрядник	Узгодження дій усіх учасників конкретного будівельного проекту: від розробки графіків до постачання матеріалів.

Підвищення якості та доступності житла є наскрізною ціллю публічного управління у житлово-будівельній сфері. Це передбачає як стимулювання будівництва нового житла, так і реалізацію програм з реконструкції та модернізації існуючого житлового фонду. Підвищення доступності житла, своєю чергою, може бути досягнуто шляхом розвитку не лише попиту, а й пропозиції: іпотечного кредитування, запровадження системи житлових заощаджень, а також надання державної підтримки окремим категоріям громадян, зокрема, молодим сім'ям, внутрішньо переміщеним особам, учасникам бойових дій.

Стимулювання інноваційного розвитку галузі є важливим завданням, що спрямоване на підвищення ефективності, якості та екологічності житлового будівництва. Це передбачає підтримку наукових досліджень та розробок у сфері будівництва, впровадження новітніх технологій та матеріалів, а також стимулювання енергоефективного та "зеленого" будівництва. К. Лаврухіна

зазначає, що інновації у житлово-будівельній сфері є ключовим фактором її сталого розвитку. Вони дозволяють не лише підвищити якість та комфортність житла, але й зменшити його вартість, знизити негативний вплив на довкілля та підвищити енергоефективність [135, С. 218].

Публічне управління у житлово-будівельній сфері спрямоване на досягнення комплексу взаємопов'язаних цілей та завдань, що охоплюють як забезпечення конституційного права громадян на житло, так і стимулювання сталого розвитку галузі. Ефективна реалізація цих цілей та завдань потребує системного підходу, що поєднує різні інструменти державного регулювання, враховує інтереси всіх учасників ринку та спирається на кращий вітчизняний та зарубіжний досвід.

Термін "публічне управління" є порівняно новим для вітчизняної науки, але активно використовується у зарубіжній літературі та поступово витісняє застаріле поняття "державне управління". Для ефективного дослідження особливостей управління житлово-будівельною сферою необхідно чітко визначити сутність цього поняття та його специфіку у даному контексті.

Огляд основних підходів до визначення поняття "публічне управління" свідчить про його багатогранність та еволюцію у часі. Традиційний підхід, що бере початок у роботах М. Вебера та В. Вільсона, розглядав державне управління як ієрархічну, бюрократичну систему, засновану на чіткому розподілі повноважень, формальних правилах та процедурах [19, с. 34]. Однак, з другої половини ХХ ст. цей підхід піддавався критиці за його неефективність та нездатність адекватно реагувати на виклики сучасного світу. На зміну йому прийшла концепція "Нового державного менеджменту" (New Public Management – NPM), яка, за словами Д. Осборна та Т. Геблера, передбачає впровадження принципів та методів управління, характерних для приватного сектору, у діяльність органів влади [327, с. 34]. Цей підхід акцентує увагу на результативності, ефективності, децентралізації та конкуренції. Проте, NPM також має своїх критиків, які вказують на його обмеженість у сфері соціальної політики, зокрема, через ризик комерціалізації соціальних послуг та

ігнорування принципу соціальної справедливості. "Добре врядування" (Good Governance), концепція, що стала популярною наприкінці ХХ століття, підкреслює важливість таких принципів, як прозорість, підзвітність, участь громадськості, верховенство права, ефективність та результативність у діяльності органів влади [347]. М. Мур у своїй концепції "публічної цінності" пропонує розглядати діяльність органів влади через призму створення суспільно значущих результатів, що відповідають потребам та очікуванням громадян [325, с. 46].

У контексті вітчизняної науки, поняття "публічне управління" почало активно використовуватися з початку 2000-х років, поступово замінюючи собою термін "державне управління". О. Оболенський визначає "публічне управління" як управління суспільними процесами, яке здійснюється як державою, так і структурами громадянського суспільства [171, с. 21]. К. Жидков наголошує на важливості мережевої взаємодії між різними суб'єктами у процесі публічного управління [84, с. 76].

Особливості застосування поняття "публічне управління" у контексті житлово-будівельної сфери полягають у врахуванні специфіки об'єкта управління. Житлово-будівельна сфера є не лише сектором економіки, але й важливою складовою соціальної політики держави. Вона характеризується багатосуб'єктністю, капіталомісткістю, тривалим інвестиційним циклом, а також значним впливом на довкілля та якість життя людей. Публічне управління у цій сфері має бути спрямоване не лише на регулювання ринкових відносин, але й на забезпечення соціальних гарантій, захист прав споживачів, стимулювання інноваційного розвитку та дотримання принципів сталого розвитку.

Враховуючи вищезазначене, можна запропонувати таке визначення: публічне управління у житлово-будівельній сфері – це діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямована на формування, реалізацію та контроль за виконанням політики у сфері житлового будівництва, забезпечення сталого розвитку житлової інфраструктури,

підвищення доступності та якості житла для громадян.

Ця діяльність охоплює комплекс управлінських рішень і механізмів, включаючи нормативно-правове регулювання, стратегічне планування, державне стимулювання інвестицій у житлове будівництво, запровадження інноваційних технологій у галузі, забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, контроль за якістю будівельних робіт та дотриманням будівельних норм і стандартів.

Співвідношення понять "державне управління", "публічне управління" та "міське самоврядування" у житлово-будівельній сфері є важливим аспектом дослідження. Державне управління здійснюється органами державної влади і передбачає реалізацію державної політики у цій сфері. Міське самоврядування здійснюється органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Конституцією України [121] та Законом України "Про міське самоврядування в Україні" [219]. Публічне управління є ширшим поняттям, що охоплює як державне управління, так і діяльність органів місцевого самоврядування, а також інститутів громадянського суспільства, спрямовану на досягнення суспільно значущих цілей у житлово-будівельній сфері. Воно передбачає тісну взаємодію та партнерство між усіма зацікавленими сторонами.

Поняття "публічне управління" є найбільш адекватним для характеристики управлінської діяльності у житлово-будівельній сфері, оскільки воно відображає її комплексний характер, багатосуб'єктність та орієнтацію на задоволення суспільних потреб. Ефективне публічне управління у цій сфері ґрунтується на принципах доброго врядування, передбачає тісну взаємодію між органами влади, бізнесом та громадськістю, а також враховує специфіку об'єкта управління та сучасні тенденції розвитку житлового будівництва.

Ефективне публічне управління у житлово-будівельній сфері має ґрунтуватися на низці основоположних принципів, що забезпечують його спрямованість на досягнення суспільно значущих цілей, узгодженість дій

різних суб'єктів управління та відповідність сучасним викликам і тенденціям розвитку.

Законність та верховенство права є фундаментальним принципом, що пронизує всю систему публічного управління. У контексті житлово-будівельної сфери це означає, що діяльність органів державної влади, місцевого самоврядування, забудовників, інвесторів та інших учасників ринку має здійснюватися у чіткій відповідності до вимог чинного законодавства.

Прозорість, відкритість та підзвітність є ключовими принципами "доброго врядування", що набувають особливої ваги у житлово-будівельній сфері, зважаючи на її соціальну значущість та високий рівень корупційних ризиків. Закон України "Про доступ до публічної інформації" [200] гарантує право кожного на доступ до інформації, що знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, у тому числі й у житлово-будівельній сфері. Органи влади зобов'язані оприлюднювати інформацію про містобудівну документацію, житлові програми, діяльність забудовників, порядок надання адміністративних послуг тощо. Відкритість інформації дозволяє громадянам приймати обґрунтовані рішення, контролювати діяльність органів влади та забудовників, а також захищати свої права та інтереси.

Ефективність та результативність публічного управління у житлово-будівельній сфері передбачає досягнення максимальних результатів при оптимальному використанні наявних ресурсів. Це вимагає чіткого визначення цілей та завдань політики, розробки дієвих механізмів її реалізації, а також запровадження системи моніторингу та оцінки ефективності. Як стверджує П. Микитюк ефективне управління у житлово-будівельній сфері має бути спрямоване на досягнення конкретних, вимірюваних результатів, що відповідають потребам суспільства та сприяють сталому розвитку галузі [275, с. 87]. Для прикладу, при реалізації програми пільгового іпотечного кредитування, держава має оцінювати не лише кількість виданих кредитів, але й реальний вплив програми на підвищення доступності житла для цільової групи.

Партисипативність та залучення громадськості є важливим принципом сучасного публічного управління. Участь громадян у процесах прийняття рішень, що стосуються розвитку житлово-будівельної сфери, дозволяє враховувати їхні потреби та інтереси, підвищує якість управлінських рішень та сприяє формуванню довіри до влади. На думку С. Арштейна, громадянська участь є не лише правом, але й необхідною умовою для ефективного управління. Вона дозволяє враховувати різноманітні інтереси та перспективи, а також сприяє підвищенню відповідальності та підзвітності влади [296, р. 216]. В Україні цей принцип закріплений у Законі "Про місцеве самоврядування", що передбачає залучення громадян до обговорення стратегічних планів забудови населених пунктів [219]. Також існують механізми громадської участі, такі як громадські слухання, громадські ради при органах влади, проте їх ефективність залишається низькою.

Соціальна справедливість та забезпечення рівного доступу до житла є основоположним принципом, що має бути покладений в основу державної житлової політики. Держава зобов'язана створювати умови для забезпечення житлом усіх громадян, незалежно від їхнього соціального статусу, рівня доходів, місця проживання чи інших ознак. Це передбачає розробку та реалізацію програм підтримки вразливих верств населення, розвиток соціального житла, боротьбу з дискримінацією на ринку житла.

Сталий розвиток та енергоефективність є принципами, що набувають дедалі більшої актуальності у контексті глобальних екологічних викликів та обмеженості ресурсів. Житлове будівництво має здійснюватися з урахуванням принципів сталого розвитку, що передбачає мінімізацію негативного впливу на довкілля, використання екологічно чистих матеріалів та енергозберігаючих технологій.

Інноваційність та технологічність є важливими принципами, що сприяють підвищенню ефективності та якості житлового будівництва. Впровадження новітніх технологій, таких як BIM-технології, "розумний будинок", "зелене" будівництво, дозволяє не лише покращити експлуатаційні

характеристики житла, але й оптимізувати процеси проектування, будівництва та управління житловим фондом.

Публічне управління у житлово-будівельній сфері має ґрунтуватися на чітко визначених принципах, що забезпечують його спрямованість на досягнення суспільно значущих цілей, узгодженість дій різних суб'єктів управління та відповідність сучасним викликам і тенденціям розвитку. Дотримання цих принципів є необхідною умовою для ефективної реалізації державної житлової політики та забезпечення громадян України доступним, якісним та комфортним житлом.

Ефективне публічне управління у житлово-будівельній сфері неможливе без чіткого розуміння суб'єктно-об'єктної структури цієї системи. Визначення ключових суб'єктів, наділених управлінськими повноваженнями, та об'єктів, на які спрямований управлінський вплив, є необхідною передумовою для розробки та реалізації ефективної державної політики у цій галузі.

Суб'єкти публічного управління у житлово-будівельній сфері – це органи державної влади, органи місцевого самоврядування, а також уповноважені ними організації та інститути громадянського суспільства, які наділені повноваженнями щодо формування та реалізації політики у цій сфері, регулювання діяльності учасників ринку та здійснення контролю за дотриманням законодавства.

До основних органів державної влади, що здійснюють управління у цій сфері, належать:

- Верховна Рада України, яка приймає закони, що регулюють житлові відносини, містобудівну діяльність, будівництво, а також затверджує державні цільові програми, пов'язані із забезпеченням громадян житлом. Прикладом є Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [226], що визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності в Україні.

- Кабінет Міністрів України, який забезпечує проведення державної житлової політики, затверджує державні програми у сфері житлового будівництва, координує діяльність міністерств та інших центральних органів

виконавчої влади. Наприклад, Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року" [205] визначає стратегічні цілі та завдання, зокрема, у сфері забезпечення громадян житлом.

- Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінрегіон) є центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сферах будівництва, містобудування, архітектури та житлової політики, житлово-комунального господарства.

- Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ), яка здійснює державний архітектурно-будівельний контроль та нагляд за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності.

- Міністерство соціальної політики України у межах своїх повноважень бере участь у розробці та реалізації програм забезпечення житлом пільгових категорій громадян.

- Міністерство фінансів України залучене до питань бюджетного фінансування житлових програм та регулювання фінансово-кредитних механізмів у житлово-будівельній сфері.

- Місцеві органи виконавчої влади (обласні, районні державні адміністрації) реалізують державну політику на місцевому рівні, розробляють та виконують регіональні та місцеві програми у сфері житлового будівництва.

Органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи) відіграють важливу роль у публічному управлінні житлово-будівельною сферою на місцевому рівні. Вони затверджують місцеві містобудівні програми, генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій, беруть участь у дозвільних процедурах у будівництві, а у випадках, передбачених законом, через спеціально створені виконавчі органи надають дозволи на будівництво, здійснюють контроль.

До інших суб'єктів публічного управління у житлово-будівельній сфері можна віднести:

- Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, який реалізує державні програми забезпечення молоді житлом;
- Іпотечні установи, такі як Державна іпотечна установа (ДІУ), що сприяють розвитку іпотечного кредитування;
- Професійні об'єднання та асоціації у сфері будівництва та архітектури (наприклад, Конфедерація будівельників України, Національна спілка архітекторів України);
- Громадські організації, що здійснюють громадський нагляд у сфері житлового будівництва, захищають права громадян;
- ОСББ (Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), які здійснюють самоврядування та управління спільним майном багатоквартирних будинків.

Об'єктами публічного управління у житлово-будівельній сфері є суспільні відносини, процеси та явища, пов'язані з:

- Формуванням та реалізацією державної житлової політики.
- Житловим будівництвом (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт).
- Виробництвом будівельних матеріалів, виробів та конструкцій.
- Ринком житла (купівля-продаж, оренда, обмін, іпотека).
- Управлінням житловим фондом (утримання, експлуатація, ремонт, надання житлово-комунальних послуг).
- Містобудівною діяльністю (планування та забудова територій, розроблення містобудівної документації).
- Інвестиційною діяльністю у житлово-будівельній сфері.
- Інноваційним розвитком галузі (впровадження нових технологій, матеріалів, енергоефективних рішень).
- Демографічними та міграційними процесами, що впливають на попит та пропозицію на ринку житла.

Дослідники приділяють значну увагу дослідженню суб'єктно-об'єктної структури управління у житлово-будівельній сфері. В. Ціленко наголошує на

важливості чіткого визначення ролей та відповідальності різних суб'єктів управління для забезпечення ефективної реалізації житлової політики [288, с. 87]. А. О'Саліван розглядає житлово-будівельну сферу як складну систему взаємодії між органами влади, забудовниками, фінансовими інституціями та домогосподарствами, підкреслюючи необхідність координації їхніх дій для досягнення суспільно значущих цілей [326, р. 451].

Публічне управління у житлово-будівельній сфері здійснюється системою суб'єктів, наділених відповідними повноваженнями, та спрямоване на регулювання широкого кола об'єктів, що охоплюють різні аспекти житлового будівництва, ринку житла, управління житловим фондом та містобудівної діяльності. Ефективність управління залежить від чіткого розмежування повноважень між суб'єктами, координації їхніх дій, а також від урахування особливостей об'єкта управління та факторів, що на нього впливають.

Потрібно відзначити, що публічне управління у житлово-будівельній сфері, як і в будь-якій іншій галузі, реалізується через систему взаємопов'язаних функцій, що відображають основні напрями діяльності органів влади та інших суб'єктів управління. Ефективна реалізація цих функцій є необхідною умовою для досягнення цілей державної політики у цій сфері.

Стратегічне планування та прогнозування є вихідною функцією, що визначає довгострокові орієнтири розвитку житлово-будівельної сфери. Вона передбачає розробку стратегій, концепцій, державних та місцевих цільових програм, що ґрунтуються на аналізі поточної ситуації, прогнозуванні потреб у житлі, а також враховують демографічні, соціально-економічні та екологічні фактори. Так О. Пищик наголошує, що стратегічне планування є необхідним інструментом для забезпечення послідовності та цілеспрямованості державної політики. Воно дозволяє визначити пріоритетні напрями розвитку житлово-будівельної сфери, узгодити дії різних суб'єктів управління та ефективно використовувати наявні ресурси [187, с. 128].

Нормативно-правове регулювання є найважливішою функцією публічного управління, що полягає у розробці та впровадженні системи правових норм, які регулюють відносини у житлово-будівельній сфері.

Організаційно-розпорядча діяльність охоплює широкий спектр управлінських дій, спрямованих на практичну реалізацію державної політики. Це, зокрема, видача дозвільної документації на будівництво, ліцензування певних видів діяльності, реєстрація прав на нерухоме майно, розробка та затвердження містобудівної документації, організація роботи з реконструкції та модернізації житлового фонду.

Координація та взаємодія суб'єктів управління є необхідною умовою ефективного функціонування житлово-будівельної сфери, зважаючи на її багатосуб'єктність та складність. Органи державної влади та місцевого самоврядування мають узгоджувати свої дії, забезпечувати ефективну комунікацію та співпрацю з забудовниками, інвесторами, громадськими організаціями та іншими учасниками ринку.

Фінансово-економічне забезпечення реалізації державної політики здійснюється через різні механізми, включаючи бюджетне фінансування житлових програм, податкове стимулювання, пільгове кредитування, залучення інвестицій, зокрема, через механізми державно-приватного партнерства. Наприклад, Закон України "Про державно-приватне партнерство" [199] створює правові рамки для залучення приватних інвестицій у реалізацію проектів у житлово-будівельній сфері.

Контроль та нагляд є важливою функцією, спрямованою на забезпечення дотримання законодавства у сфері житлового будівництва, містобудування та житлово-комунального господарства. Ця функція реалізується через систему державного архітектурно-будівельного контролю, яку в Україні очолює Державна інспекція архітектури та містобудування. Важливим елементом забезпечення законності є також громадський контроль, який, не маючи прямих владних повноважень, здійснює моніторинг та сигналізує про порушення уповноваженим органам.

Інформаційно-аналітичне забезпечення передбачає збір, обробку та аналіз інформації про стан житлово-будівельної сфери, моніторинг реалізації державної політики, а також інформування громадськості про діяльність органів влади у цій сфері. Важливим інструментом є ведення Державної служби статистики України [45], яка збирає та оприлюднює статистичні дані про житловий фонд, обсяги будівництва, ціни на житло тощо.

Кадрове забезпечення передбачає підготовку та підвищення кваліфікації фахівців у сфері державного управління, містобудування, архітектури та будівництва. Наявність кваліфікованих кадрів є необхідною умовою для ефективної реалізації державної політики та впровадження інноваційних підходів у житлово-будівельній сфері.

Ефективна реалізація функцій публічного управління у житлово-будівельній сфері є запорукою досягнення цілей державної політики, забезпечення громадян доступним та якісним житлом, а також сталого розвитку галузі. Кожна з функцій є важливою та взаємопов'язаною з іншими, а їх комплексна реалізація вимагає системного підходу та скоординованих дій з боку всіх суб'єктів управління.

## **1.2 Основні концепції та моделі публічного управління житлово-будівельною сферою**

Розуміння основних концепцій та моделей публічного управління є необхідною передумовою для ефективного аналізу та вдосконалення системи управління житлово-будівельною сферою. Різні теоретичні підходи пропонують відмінні бачення ролі держави, приватного сектору та громадськості у цій галузі, а також різні інструменти та механізми регулювання. Обґрунтування важливості розгляду цих концепцій та моделей полягає у тому, що вони формують теоретичний фундамент для розробки та реалізації державної політики, а також дозволяють критично оцінити існуючі практики та виявити шляхи їх оптимізації. У цьому контексті існує широкий

спектр теоретичних підходів, що варіюються від концепцій, що обґрунтовують активне державне втручання, до тих, що відстоюють принципи вільного ринку та саморегулювання.

Почнемо розгляд з концепції "державного регулювання" у житлово-будівельній сфері, яка передбачає активну участь держави у регулюванні процесів, пов'язаних із забезпеченням громадян житлом, житловим будівництвом, містобудівним плануванням та управлінням житловим фондом. Ця концепція виходить з того, що ринкові механізми самостійно не здатні повною мірою вирішити житлову проблему, забезпечити справедливий розподіл житла та досягти суспільно значущих цілей у цій сфері (див табл. 1.2).

Таблиця 1.2 – Концепція "державного регулювання" у житлово-будівельній сфері

Складові концепції	
Основні положення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Визнання житла як соціального блага та суспільної цінності, а не лише як товару.</li> <li>- Активна роль держави у формуванні та реалізації житлової політики.</li> <li>- Використання адміністративних та економічних важелів впливу на житлово-будівельну сферу.</li> <li>- Планування та прогнозування розвитку житлового будівництва.</li> <li>- Контроль за дотриманням законодавства та будівельних норм.</li> <li>- Забезпечення соціального захисту населення у житловій сфері.</li> </ul>
Переваги	полягають у можливості цілеспрямованого впливу на розвиток житлово-будівельної сфери, забезпечення соціального захисту населення, вирішення житлової проблеми для малозабезпечених громадян, а також у забезпеченні контролю за якістю та безпекою будівництва.
Недоліки	ризик неефективного використання бюджетних коштів, корупції, надмірної бюрократизації та обмеження ринкової конкуренції.

Джерело: складено самостійно за даними [15; 28; 39]

Сутність даної концепції полягає у тому, що держава бере на себе функції не лише встановлення правил гри на ринку житла, але й безпосереднього учасника цих процесів.

Інструменти державного регулювання у житлово-будівельній сфері є

різноманітними та включають:

- Ліцензування – інструмент контролю за професійною діяльністю учасників ринку, що дозволяє державі встановлювати кваліфікаційні вимоги до забудовників, підрядників та інших суб'єктів господарювання у сфері будівництва. Наприклад, в Україні, згідно Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності" [218], будівельна діяльність підлягає ліцензуванню.

- Сертифікація – інструмент підтвердження відповідності будівельної продукції, матеріалів та виробів встановленим вимогам якості та безпеки. Сертифікація сприяє захисту прав споживачів та підвищенню якості житлового будівництва.

- Стандартизація – розробка та впровадження єдиних норм і стандартів у сфері проектування, будівництва та експлуатації житлових будинків, зокрема, ДБН в Україні. Стандартизація забезпечує уніфікацію технічних рішень, підвищення якості та безпеки житла.

- Контроль та нагляд – система заходів, спрямованих на забезпечення дотримання законодавства у сфері житлового будівництва та містобудування. В Україні ці функції покладено на Державну інспекцію архітектури та містобудування. М. Гуренко зазначає, що Державний контроль та нагляд у сфері будівництва – це сукупність заходів, що спрямовані на ефективне управління процесом будівництва та дотримання законодавства всіма суб'єктами містобудування у процесі будівництва. [37, С. 184].

- Цінове регулювання – встановлення граничних цін на житло або орендну плату, особливо у сегменті соціального житла.

- Планування та прогнозування – розробка державних та місцевих житлових програм, містобудівної документації, що визначають перспективи розвитку житлового будівництва.

- Фінансово-кредитні механізми – надання державних кредитів, субсидій, податкових пільг для стимулювання житлового будівництва.

Японія є показовим прикладом країни з активною державною участю у

житловій сфері. Після Другої світової війни уряд Японії розробив "Житловий П'ятирічний План" [324], що передбачав масове житлове будівництво за державний кошт. Була створена Японська житлова корпорація (JHC), яка займалася зведенням доступного житла. Пізніше її було реорганізовано у Агентство з відновлення міст (UR) [339]. Й. Асамі наголошує на важливості "цілеспрямованої державної політики та ефективного планування" для успішного вирішення житлової проблеми в Японії [297, р. 76].

Південна Корея також демонструє приклад активного державного регулювання. Створена у 1962 році Корейська національна житлова корпорація відіграла ключову роль у реалізації програм масового житлового будівництва та забезпеченні громадян доступним житлом. Х. Ли у своєму дослідженні зазначає, що "державне регулювання та планування були вирішальними факторами успіху південнокорейської житлової політики" [322, р. 58].

Сінгапур є містом-державою з унікальною моделлю житлової політики, що ґрунтується на системі державного житлового будівництва, яка реалізується через Раду з питань житлового будівництва та розвитку (HDB). Завдяки цій системі понад 80% населення Сінгапуру проживає у квартирах, збудованих державою [314].

Концепція державного регулювання житлово-будівельної сфери передбачає активну участь держави у формуванні та реалізації житлової політики. Використання різноманітних інструментів регулювання, таких як ліцензування, сертифікація, стандартизація, контроль та нагляд, планування, фінансово-кредитні механізми дозволяє державі цілеспрямовано впливати на розвиток галузі, забезпечувати соціальний захист населення та досягати суспільно значущих цілей. Досвід Японії, Південної Кореї та Сінгапуру демонструє, що активне державне регулювання може бути ефективним інструментом вирішення житлової проблеми, особливо в умовах обмежених ресурсів та необхідності швидкого нарощування обсягів житлового фонду.

Концепція "ринкового саморегулювання" (ліберальна модель) у

житлово-будівельній сфері базується на ідеології економічного лібералізму і передбачає мінімальне втручання держави у ринкові процеси, віддаючи пріоритет силам вільного ринку у питаннях забезпечення громадян житлом (див. табл. 1.3). Ця концепція виходить з того, що попит та пропозиція є найкращими регуляторами у цій сфері, а приватна ініціатива та конкуренція здатні найефективніше задовольнити потреби населення у житлі.

Таблиця 1.3 – Концепція "ринкового саморегулювання" (ліберальна модель) у житлово-будівельній сфері

Складові концепції	
Основні принципи	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Пріоритет приватної власності на житло: Держава заохочує приватне володіння житлом, розглядаючи його як важливий актив та інструмент накопичення капіталу.</li> <li>- Вільне ціноутворення на ринку житла: Ціни на житло формуються на основі попиту та пропозиції без прямого державного втручання.</li> <li>- Обмежена роль держави у житловому будівництві: Держава, як правило, не виступає безпосереднім забудовником, а концентрується на створенні сприятливих умов для приватного сектору.</li> <li>- Розвиток іпотечного кредитування: Доступ до іпотечних кредитів є ключовим інструментом, що дозволяє громадянам придбати житло у власність.</li> <li>- Мінімальне регулювання орендних відносин: Вважається, що втручання у договірні стосунки між орендодавцями та орендарями може викривляти ринкові сигнали.</li> <li>- Адресна підтримка малозабезпечених: Держава може надавати обмежену підтримку найбіднішим верствам населення у вигляді житлових субсидій або ваучерів, проте це не є основним інструментом житлової політики.</li> </ul>
Переваги	ефективність розподілу ресурсів через ринкові механізми; висока конкуренція сприяє покращенню якості житла; мінімальна бюрократизація процесів.
Недоліки	ризик соціальної нерівності в доступі до житла; залежність від економічної стабільності ринку; недостатня орієнтація на довгострокову соціальну стійкість.

Джерело: складено самостійно

Роль ринкових механізмів у забезпеченні громадян житлом у рамках цієї концепції є визначальною. Вважається, що конкуренція між забудовниками стимулює підвищення якості житла та зниження цін, а вільне ціноутворення дозволяє ефективно розподіляти житловий фонд відповідно до

платоспроможного попиту. На думку Е. Глісера ринкові механізми, за умови мінімального державного втручання, здатні забезпечити ефективний розподіл ресурсів у житлово-будівельній сфері та задовольнити потреби населення у житлі [313, р. 45].

Мінімальне втручання держави у ринок житла є одним із ключових постулатів цієї концепції. Держава, на думку прихильників ринкового саморегулювання, має зосередитися на забезпеченні захисту прав власності, створенні стабільного макроекономічного середовища та прозорих правил гри для всіх учасників ринку. Надмірне регулювання, на їхню думку, може призводити до деформації ринкових процесів, зниження ефективності та виникнення дефіциту житла. А. Бертауд пише, що надмірне державне втручання у ринок житла може призводити до викривлення ринкових сигналів, зниження ефективності та обмеження вибору для споживачів [298, р. 128].

Найбільш яскравим прикладом країни, де домінує ліберальна модель управління житлово-будівельною сферою, є Сполучені Штати Америки. У США держава відіграє обмежену роль у безпосередньому забезпеченні громадян житлом, концентруючись на підтримці функціонування ринку іпотечного кредитування. Важливу роль відіграють федеральні агентства, такі як Федеральна національна іпотечна асоціація (Fannie Mae) [310] та Федеральна корпорація житлових позик (Freddie Mac), які гарантують ліквідність іпотечних кредитів та сприяють розвитку вторинного іпотечного ринку [312]. Програма Section 8, що передбачає надання житлових ваучерів малозабезпеченим сім'ям, є одним із небагатьох прикладів прямої державної підтримки у житловій сфері [345]. Варто також згадати про податкові стимули для домовласників, зокрема, можливість відрахування з оподаткованого доходу відсотків за іпотечним кредитом.

Концепція "ринкового саморегулювання" у житлово-будівельній сфері базується на пріоритеті ринкових механізмів, обмеженому втручанні держави та розвитку інституту приватної власності на житло. Ця модель, найяскравіше втілена у США, демонструє як свої переваги, так і недоліки. З одного боку,

вона сприяє розвитку конкуренції, стимулює інвестиції у житлове будівництво та забезпечує широкий вибір житла. З іншого боку, вона може призводити до поглиблення соціальної нерівності, проблем із доступністю житла для малозабезпечених верств населення та виникнення "бульбашок" на ринку нерухомості.

Наступною розглянемо концепцію "соціального партнерства" у житлово-будівельній сфері є альтернативою як жорсткому державному регулюванню, так і чисто ринковим підходам (див. табл. 1.4). Вона передбачає поєднання державного регулювання з ринковими механізмами та активною участю громадськості, некомерційних організацій та інших інститутів громадянського суспільства у вирішенні житлової проблеми. Ця концепція виходить з того, що забезпечення громадян доступним та якісним житлом є спільною відповідальністю держави, бізнесу та суспільства.

Поєднання державного регулювання з ринковими механізмами у рамках даної концепції проявляється у тому, що держава, з одного боку, встановлює загальні правила гри на ринку житла, забезпечує захист прав власності, здійснює контроль за дотриманням будівельних норм і стандартів, а з іншого боку, стимулює розвиток ринкових інститутів, конкуренції та інвестиційної діяльності. Важливим аспектом є також активна участь громадськості у формуванні та реалізації житлової політики. Це може здійснюватися через участь у громадських слуханнях, діяльність громадських рад при органах влади, а також через розвиток інститутів самоорганізації населення, таких як ОСББ. С. Файнштейн наголошує, що соціальне партнерство у житлово-будівельній сфері передбачає не лише діалог між державою та бізнесом, але й активну участь громадянського суспільства у вирішенні житлових проблем. Це дозволяє враховувати інтереси різних груп населення та забезпечувати соціальну справедливість у розподілі житлових благ [309, р. 89].

Таблиця 1.4 – Концепція "соціального партнерства" у житлово-будівельній сфері

Складові концепції	
Основні положення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Поєднання державного регулювання з ринковими механізмами</li> <li>- Розвиток державно-приватного партнерства (ДПП)</li> <li>- Активна участь громадянського суспільства</li> <li>- Підтримка некомерційних житлових організацій і кооперативів</li> <li>- Забезпечення соціальної справедливості у житловій політиці</li> <li>- Інноваційні фінансові механізми підтримки житлового будівництва</li> <li>- Прозорість і відповідальність суб'єктів житлово-будівельної сфери</li> <li>- Екологічна та енергоефективна спрямованість</li> </ul>
Переваги	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Поєднання ринкових механізмів і державного регулювання</li> <li>- Підвищення доступності житла</li> <li>- Активна участь громадян та некомерційних організацій</li> <li>- Зниження навантаження на державний бюджет</li> <li>- Розвиток сучасних будівельних стандартів та технологій</li> <li>- Соціальна справедливість у розподілі житла</li> <li>- Гнучкість і адаптивність</li> </ul>
Недоліки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Складність та бюрократизованість процесу прийняття рішень через необхідність узгодження позицій трьох сторін.</li> <li>- Ризик "захоплення" партнерства одним із учасників, коли інтереси бізнесу або держави починають домінувати над соціальними цілями.</li> <li>- Високі транзакційні витрати на координацію, переговори та моніторинг діяльності всіх учасників.</li> <li>- Низька ефективність у країнах зі слабкими інституціями, зокрема з недорозвиненим громадянським суспільством та високим рівнем корупції.</li> <li>- Вразливість до економічних циклів, коли під час кризи приватний сектор може вийти з проєктів, залишаючи соціальні зобов'язання на державу.</li> <li>- Невизначеність та політичні ризики для приватного сектору, пов'язані з довгостроковістю проєктів та можливою зміною державної політики.</li> <li>- Розмивання відповідальності, коли у разі невдачі проєкту кожна зі сторін може перекладати провину на інших.</li> </ul>

Джерело: складено самостійно

Підтримка некомерційних житлових організацій та кооперативів є ще одним важливим напрямом реалізації концепції соціального партнерства. Такі організації, як житлові кооперативи, житлові асоціації, фонди доступного житла, відіграють важливу роль у забезпеченні громадян доступним житлом, особливо у країнах з розвинутою системою соціального захисту. У Франції, наприклад, некомерційні організації, що управляють соціальним житлом (HLM – Habitation à Loyer Modéré), отримують значну державну підтримку, включаючи субсидії, пільгові кредити та податкові пільги [335]. Це дозволяє їм будувати та надавати в оренду житло за цінами, нижчими від ринкових. Німеччина також має давню традицію підтримки житлових кооперативів, які

є важливою частиною житлового ринку країни [305]. К. Сканлон стверджує, що некомерційні житлові організації та кооперативи відіграють важливу роль у забезпеченні доступності житла та формуванні соціально орієнтованої житлової політики [331, р. 82].

Приклади країн з розвинутою системою соціального партнерства у житлово-будівельній сфері включають Німеччину, Францію, Австрію, Нідерланди. У цих країнах держава активно співпрацює з приватним сектором, некомерційними організаціями та громадськістю у вирішенні житлової проблеми, забезпечуючи баланс між ринковими механізмами та соціальними цілями.

Концепція соціального партнерства у житлово-будівельній сфері є перспективним підходом до вирішення житлової проблеми, що дозволяє поєднати переваги державного регулювання та ринкових механізмів, а також залучити до цього процесу широкі верстви населення. Розвиток ДПП, підтримка некомерційних житлових організацій та кооперативів, а також активна участь громадськості є ключовими інструментами реалізації цієї концепції. Досвід Німеччини та Франції, а також інших країн з розвинутою системою соціального партнерства, є цінним для України у контексті реформування житлово-будівельної сфери та забезпечення громадян доступним та якісним житлом.

Концепція "сталого розвитку" набуває дедалі більшого значення у сучасному світі, і житлово-будівельна сфера не є винятком. Ця концепція передбачає інтеграцію економічних, соціальних та екологічних аспектів у житлову політику, спрямовану на забезпечення потреб нинішнього покоління без шкоди для можливостей майбутніх поколінь задовольняти власні потреби. О. Пігуль та В. Сьомушкін наголошують, що загалом концепція сталого розвитку ґрунтується на трьох системних складових: екологічному, економічному й соціальному. Всі вони відображені в процесах житлового будівництва. [185].

Підвищення енергоефективності житла є одним із ключових напрямів

реалізації концепції сталого розвитку. Це досягається шляхом впровадження нових будівельних технологій та матеріалів, що забезпечують кращу теплоізоляцію, використання енергоефективних інженерних систем, а також застосування відновлюваних джерел енергії.

Використання екологічно чистих технологій та матеріалів у житловому будівництві є ще одним важливим аспектом сталого розвитку. Це передбачає використання екологічно сертифікованих будівельних матеріалів, зменшення обсягів будівельних відходів, застосування технологій повторного використання матеріалів, а також мінімізацію негативного впливу будівельних робіт на навколишнє середовище. Ю. Орловська та О. Кухтін стверджують, що зростаюча увага до екологічних проблем, таких як зміна клімату, забруднення довкілля та виснаження природних ресурсів, стимулює розвиток нових підходів до будівництва, орієнтованих на зменшення негативного впливу на довкілля [175, С. 93].

Створення комфортного та безпечного життєвого середовища є невід'ємною складовою сталого розвитку житлово-будівельної сфери. Це передбачає не лише забезпечення громадян якісним житлом, але й розвиток соціальної інфраструктури, створення зелених зон та громадських просторів, забезпечення транспортної доступності та безпеки проживання.

Приклади країн, що активно впроваджують принципи сталого розвитку у житлово-будівельній сфері, включають Швецію, Данію, Нідерланди, Німеччину. Ці країни досягли значних успіхів у підвищенні енергоефективності житла, використанні екологічно чистих технологій та створенні комфортного життєвого середовища. Їхній досвід є цінним для інших країн, що прагнуть забезпечити сталий розвиток житлово-будівельної сфери.

Концепція сталого розвитку є основоположним принципом формування сучасної житлової політики у розвинених країнах світу. Інтеграція економічних, соціальних та екологічних аспектів, підвищення енергоефективності житла, використання екологічно чистих технологій та

створення комфортного життєвого середовища є ключовими напрямками забезпечення сталого розвитку житлово-будівельної сфери. Досвід Швеції, Данії, Нідерландів та інших країн, що активно впроваджують ці принципи, є корисним для України у контексті реформування житлової політики та забезпечення громадян якісним, доступним та екологічно безпечним житлом.

Далі ми пропонуємо розглянути основні моделі управління житлово-будівельною сферою. Так адміністративно-командна (централізована) модель управління житлово-будівельною сферою характеризується високим ступенем втручання держави у процеси планування, фінансування, будівництва та розподілу житла (див. табл. 1.5). Ця модель була характерною для колишнього Радянського Союзу та інших країн з плановою економікою, її відголоски досі відчуваються у деяких пострадянських країнах, включаючи Україну.

Зарубіжні дослідники критично оцінюють адміністративно-командну модель управління житлово-будівельною сферою. А. Шелений підкреслює, що централізоване планування та розподіл житла у соціалістичних країнах призводили до неефективності, низької якості житла та соціальної несправедливості [334, р. 76]. Б. Тернер наголошує на важливості ринкових механізмів та участі громадян у вирішенні житлових проблем [337, р. 15].

Адміністративно-командна модель управління житлово-будівельною сферою, що домінувала у колишньому Радянському Союзі та інших країнах з плановою економікою, мала як певні переваги, так і суттєві недоліки. Її негнучкість, неефективність та нездатність задовольнити потреби населення в умовах ринкової економіки призвели до її поступового демонтажу у більшості пострадянських країн. Проте, розуміння її особливостей є важливим для аналізу сучасного стану житлово-будівельної сфери України та розробки ефективної державної політики у цій галузі.

Ринкова модель публічного управління житлово-будівельною сферою ґрунтується на принципах економічного лібералізму, який передбачає мінімальне втручання держави у ринкові процеси та свободу підприємницької діяльності (див. табл. 1.6). У цій моделі ринок розглядається як основний

механізм розподілу ресурсів, а державні органи зосереджуються на створенні сприятливого нормативно-правового середовища для розвитку конкуренції та захисту прав споживачів.

Таблиця 1.5 – Адміністративно-командна (централізована) модель управління житлово-будівельною сферою

Складові моделі	
Основні положення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Централізоване планування: Держава визначає обсяги та темпи житлового будівництва, типологію житла, розподіл житлової площі.</li> <li>- Державна власність на житловий фонд. Приватна власність на житло була обмежена.</li> <li>- Державне фінансування житлового будівництва.</li> <li>- Адміністративний розподіл житла.</li> <li>- Жорсткий контроль за діяльністю будівельних організацій.</li> <li>- Відсутність ринку житла як такого</li> </ul>
Переваги	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Можливість концентрації ресурсів на пріоритетних напрямках: Держава могла спрямовувати значні кошти на будівництво житла, особливо у період індустріалізації та післявоєнної відбудови.</li> <li>- Забезпечення єдиних стандартів будівництва: Жорсткий контроль за дотриманням будівельних норм і правил гарантував певний рівень якості та безпеки житла.</li> <li>- Можливість швидкого нарощування обсягів житлового фонду.</li> <li>- Забезпечення житлом (хоч і мінімальними соціальними нормами) широких верств населення.</li> </ul>
Недоліки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Низька економічна ефективність: Відсутність ринкових стимулів, конкуренції та матеріальної зацікавленості призводили до неефективного використання ресурсів, затягування строків будівництва.</li> <li>- Ігнорування потреб споживачів: Типове житло часто не відповідало потребам та вподобанням громадян, не враховувало демографічні зміни.</li> <li>- Бюрократизація та корупція.</li> <li>- Дефіцит житла: Незважаючи на значні обсяги будівництва, попит на житло, особливо у великих містах, постійно перевищував пропозицію.</li> <li>- Відсутність мотивації до утримання житла в належному стані</li> </ul>

Джерело: складено самостійно за даними [328; 331]

Ринкова модель є ефективним механізмом розвитку житлово-будівельної сфери, що забезпечує гнучкість, інноваційність та доступність житла для населення. Досвід США свідчить, що ефективне функціонування цієї моделі можливе за умови розвиненої інфраструктури іпотечного кредитування, державних програм підтримки та конкурентного середовища.

Водночас для уникнення соціальних диспропорцій ринкову модель необхідно доповнювати точковим державним втручанням, особливо у періоди економічної нестабільності.

Таблиця 1.6 – Ринкова модель публічного управління житлово-будівельною сферою

Складові моделі	
Основні положення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Свобода конкуренції, яка сприяє підвищенню якості житла та зниженню витрат на будівництво.</li> <li>- Саморегулювання ринку, за якого забудовники та інвестори самостійно ухвалюють рішення про будівництво, орієнтуючись на попит і пропозицію.</li> <li>- Обмежене втручання держави, яка виконує функцію регулятора, а не активного учасника ринку.</li> </ul>
Інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Іпотечне кредитування, яке забезпечує доступність житла для широких верств населення. Наприклад, у США програми іпотечного кредитування охоплюють понад 60% населення, а ринок іпотеки є одним із найбільших у світі [311].</li> <li>- Стимулювання інвестицій, зокрема через податкові пільги для забудовників і покупців житла. У багатьох країнах застосовуються знижки на податки для осіб, які вперше купують житло.</li> <li>- Приватизація житлового фонду, яка дозволяє державі зосередитися на стратегічних завданнях, а не на управлінні житлом. Наприклад, у 1980-х роках у Великобританії програма "Right to Buy" дозволила приватизувати значну частину соціального житла, що сприяло розвитку ринку нерухомості [336].</li> </ul>
Переваги	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ефективність розподілу ресурсів. Ринковий механізм сприяє оптимальному розподілу земельних, фінансових та матеріальних ресурсів завдяки конкуренції між забудовниками.</li> <li>- Конкуренція як стимул для якості та інновацій.</li> <li>- Диверсифікація джерел фінансування. У ринковій моделі залучаються різні фінансові механізми – банківське кредитування, інвестиційні фонди, державні та приватні субсидії, міжнародні гранти.</li> <li>- Залучення приватного сектору та механізмів публічно-приватного партнерства (ППП). - Гнучкість регуляторної політики</li> </ul>
Недоліки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Низька економічна ефективність: Відсутність ринкових стимулів, конкуренції та матеріальної зацікавленості призводили до неефективного використання ресурсів, затягування строків будівництва.</li> <li>- Ігнорування потреб споживачів: Типове житло часто не відповідало потребам та вподобанням громадян, не враховувало демографічні зміни.</li> <li>- Бюрократизація та корупція.</li> <li>- Дефіцит житла: Незважаючи на значні обсяги будівництва, попит на житло, особливо у великих містах, постійно перевищував пропозицію.</li> <li>- Відсутність мотивації до утримання житла в належному стані</li> </ul>

Джерело: складено самостійно за даними [328; 331]

Соціал-демократична модель управління житлово-будівельною сферою

є альтернативою як ліберальній моделі, так і адміністративно-командній (див. табл. 1.7). Вона ґрунтується на активній ролі держави у забезпеченні громадян житлом, особливо соціально незахищених верств населення, та поєднує ринкові механізми з розгалуженою системою соціального захисту. Найбільш яскраво ця модель представлена у країнах Скандинавії, таких як Швеція, Данія, а також у Нідерландах.

Таблиця 1.7 – Соціал-демократична модель публічного управління житлово-будівельною сферою

Складові моделі	
Основні положення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Визнання житла як соціального права: Держава бере на себе зобов'язання щодо забезпечення громадян гідними житловими умовами, незалежно від їхнього рівня доходів.</li> <li>- Розвинений сектор соціального житла: Значна частка житлового фонду перебуває у власності муніципалітетів або некомерційних житлових організацій та надається в оренду за регульованими цінами.</li> <li>- Державне регулювання ринку оренди: Держава встановлює правила орендних відносин, контролює рівень орендної плати та захищає права орендарів.</li> <li>- Система житлових субсидій та допомоги: Малозабезпеченим громадянам надаються субсидії на оплату житла або інші види допомоги.</li> <li>- Активна участь громадських організацій: Житлові кооперативи, асоціації орендарів та інші громадські організації відіграють важливу роль у формуванні та реалізації житлової політики.</li> </ul>
Переваги	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Соціальна рівність: модель забезпечує доступність житла для всіх верств населення.</li> <li>- Сталий розвиток: інтеграція екологічних стандартів у житлову політику.</li> <li>- Стабільність ринку: державне регулювання оренди запобігає ціновим спекуляціям.</li> </ul>
Недоліки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Фінансова залежність: висока частка державного фінансування створює навантаження на бюджет.</li> <li>- Черги на соціальне житло: попит перевищує пропозицію, особливо у великих містах.</li> <li>- Інституційна складність: необхідність узгодження між різними рівнями управління.</li> </ul>

Джерело: складено самостійно за даними [328; 331]

Роль соціального житла та державного регулювання ринку оренди у соціал-демократичній моделі є визначальною. Соціальне житло дозволяє забезпечити житлом ті верстви населення, які не можуть самостійно вирішити

житлове питання на ринкових умовах [329]. Державне регулювання ринку оренди, своєю чергою, захищає права орендарів, запобігає спекулятивному зростанню цін та робить оренду доступною альтернативою придбанню житла у власність.

У соціал-демократичній моделі значна увага приділяється контролю за ринком оренди. У Данії та Нідерландах державні органи встановлюють максимальні розміри орендної плати для соціального житла, щоб уникнути спекуляцій на ринку.

Соціал-демократична модель управління житлово-будівельною сферою, представлена прикладом Швеції, Данії та Нідерландів, демонструє ефективність активної участі держави у забезпеченні громадян доступним та якісним житлом. Розвинений сектор соціального житла, державне регулювання ринку оренди та система житлових субсидій є ключовими інструментами реалізації цієї моделі. Досвід цих країн може бути корисним для України у контексті реформування житлової політики та посилення її соціальної спрямованості.

Континентальна модель управління житлово-будівельною сферою, що знайшла своє втілення у таких країнах, як Німеччина та Франція, поєднує ринкові механізми з активною регулюючою роллю держави та розвинутою системою соціального захисту (див. табл. 1.8). Ця модель характеризується значною увагою до забезпечення доступності житла, підтримкою різних форм власності та оренди, а також активним використанням механізмів державно-приватного партнерства (ДПП) та спеціалізованих фінансових інститутів, зокрема, житлових ощадних кас.

Континентальна модель управління житлово-будівельною сферою, представлена прикладом Німеччини та Франції, демонструє ефективність поєднання ринкових механізмів з активною регулюючою роллю держави та розвинутою системою соціального захисту. Розвиток державно-приватного партнерства, підтримка житлових кооперативів та асоціацій, а також функціонування системи житлових ощадних кас є важливими інструментами

забезпечення громадян доступним житлом та стимулювання розвитку галузі. Досвід цих країн може бути корисним для України у контексті вдосконалення державної житлової політики та пошуку оптимального балансу між ринковими механізмами та соціальними цілями.

Таблиця 1.8 – Континентальна модель публічного управління житлово-будівельною сферою

Складові моделі	
Основні положення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Розвинута система соціального житла: Держава відіграє активну роль у забезпеченні громадян доступним житлом, підтримуючи будівництво та функціонування соціального житлового фонду.</li> <li>- Підтримка різних форм власності та оренди: Поряд із заохоченням приватної власності на житло, значна увага приділяється розвитку орендного сектору, включаючи як приватний, так і соціальний.</li> <li>- Активне використання механізмів ДПП: Держава співпрацює з приватним сектором у реалізації проєктів житлового будівництва, реконструкції та управління житловим фондом.</li> <li>- Спеціалізовані фінансові інститути: Важливу роль у фінансуванні житлового будівництва відіграють житлові ощадні каси, що надають пільгові кредити громадянам, які накопичують кошти на спеціальних рахунках.</li> <li>- Регулювання ринку оренди: Держава може встановлювати певні правила та обмеження на ринку оренди.</li> </ul>
Переваги	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Стійкість системи: інтеграція ринкових і соціальних механізмів забезпечує баланс між доступністю житла та ринковою ефективністю.</li> <li>- Залучення приватного капіталу: державно-приватне партнерство дозволяє зменшити бюджетне навантаження на державу.</li> <li>- Економічна стабільність: системи ощадних кас сприяють довгостроковому накопиченню коштів для розвитку житлової сфери.</li> </ul>
Недоліки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Висока вартість житла у мегаполісах через обмеження простору для нових забудов.</li> <li>- Нерівномірний розвиток регіонів, де віддалені райони часто мають дефіцит житла.</li> <li>- Складність у координації ДПП, яка може призводити до затримок у реалізації проєктів.</li> </ul>

Джерело: складено самостійно за даними [328; 331]

На практиці чисті моделі управління житлово-будівельною сферою зустрічаються рідко. Більшість країн світу використовують змішані моделі, що поєднують елементи різних підходів залежно від національних особливостей, історичного контексту, економічних умов, соціальних пріоритетів та політичної кон'юнктури. Такий підхід дозволяє гнучко реагувати на виклики

та досягати балансу між ринковими механізмами та державним регулюванням.

Канада є показовим прикладом країни зі змішаною моделлю управління житлово-будівельною сферою. З одного боку, у Канаді діє розвинений ринок житла, де домінують приватна власність та іпотечне кредитування. З іншого боку, держава відіграє активну роль у забезпеченні доступності житла, підтримці некомерційного житлового сектору та регулюванні орендних відносин. Як зазначає Дж Хулчанскі, канадська модель є прикладом збалансованого підходу, що поєднує ринкові механізми з елементами соціального захисту [317, р. 95].

Переваги змішаних моделей: 1. Баланс соціальної орієнтації та ринкової ефективності: дозволяє одночасно задовольняти потреби ринку та забезпечувати соціальну справедливість. 2. Гнучкість у політиці: адаптація до національних особливостей і змін у соціально-економічній ситуації. 3. Мобілізація ресурсів: залучення приватного капіталу через механізми державно-приватного партнерства. Виклики: 1. Складність координації: необхідність узгодження інтересів держави, приватного сектора та громадянського суспільства. 2. Ризики корупції: високий рівень втручання держави може створювати передумови для зловживань. 3. Нерівномірний регіональний розвиток: можливість виникнення диспропорцій між регіонами через різний рівень залучення інвесторів.

Змішані моделі управління житлово-будівельною сферою є найпоширенішими у сучасному світі. Вони дозволяють поєднувати переваги ринкових механізмів з інструментами державного регулювання та соціального захисту, адаптуючи житлову політику до національних особливостей та пріоритетів. Досвід Канади та країн Центральної та Східної Європи демонструє, що ефективна житлова політика має бути гнучкою та враховувати як економічні, так і соціальні аспекти.

Вибір оптимальної моделі публічного управління житлово-будівельною сферою є ключовим фактором, що визначатиме успішність реалізації державної житлової політики та забезпечення громадян України доступним та

якісним житлом. На основі проведеного аналізу існуючих концепцій та моделей, а також з урахуванням українських реалій, можна стверджувати, що найбільш прийнятною для України є модель, що ґрунтується на принципах соціального партнерства з активним використанням механізмів державно-приватного партнерства (ДПП) та елементами соціал-демократичної та континентальної моделей.

Обґрунтування вибору полягає а наступному:

1. Відповідність соціально-економічним умовам: Україна характеризується значним рівнем соціальної нерівності, низькою платоспроможністю населення та наявністю значної кількості громадян, які потребують державної підтримки у вирішенні житлового питання. В цих умовах опора виключно на ринкові механізми, як у ліберальній моделі, може призвести до поглиблення соціальної диференціації та недоступності житла для значної частини населення. Модель соціального партнерства, навпаки, передбачає активну роль держави у забезпеченні соціальної справедливості та підтримці вразливих верств населення, що відповідає українським реаліям.

2. Необхідність залучення інвестицій: Житлово-будівельна сфера України потребує значних інвестицій, як для будівництва нового житла, так і для реконструкції та модернізації існуючого житлового фонду. Обмеженість бюджетних коштів зумовлює необхідність залучення приватних інвестицій, що може бути ефективно здійснено через механізми ДПП. Закон України "Про державно-приватне партнерство" [199] створює правові рамки для такої співпраці, проте потребує подальшого вдосконалення. С. Тульчинська, Р. Тульчинський, О. Костюнік, стверджують, що перевагами активізації державно-приватного партнерства у фінансовому механізмі житлового будівництва також виступає економічний розвиток суміжних сфер діяльності, таких як: будівельні матеріали, транспортна галузь, логістика, а також підвищення в них зайнятості населення. [271, с. 56].

3. Потреба у комплексному підході: Вирішення житлової проблеми в Україні вимагає комплексного підходу, що поєднує як ринкові механізми,

так і державне регулювання, а також активну участь громадськості. Модель соціального партнерства дозволяє забезпечити такий комплексний підхід, координуючи дії держави, бізнесу та громадських організацій.

4. Врахування європейського досвіду: Моделі, що базуються на принципах соціального партнерства, успішно функціонують у багатьох європейських країнах, зокрема, у Німеччині та Франції. Адаптація кращих європейських практик до українських умов може сприяти підвищенню ефективності державної житлової політики. Наприклад, досвід Німеччини у сфері розвитку державно-приватного партнерства та функціонування системи житлових ощадних кас є особливо цінним для України.

5. Подолання наслідків війни: В умовах війни та післявоєнного відновлення, коли значна частина житлового фонду зруйнована, а мільйони людей втратили свої домівки, активна роль держави у забезпеченні громадян житлом є безальтернативною. Модель соціального партнерства дозволяє поєднати зусилля держави, бізнесу та міжнародних партнерів для вирішення цієї проблеми. Прикладом може бути план відновлення України, розроблений урядом, що передбачає залучення значних коштів на відбудову житла та інфраструктури [188].

Модель публічного управління житлово-будівельною сферою, заснована на принципах соціального партнерства з активним використанням механізмів ДПП та елементами соціал-демократичної та континентальної моделей, є найбільш прийнятною для України. Вона дозволяє поєднати переваги ринкових механізмів з активною роллю держави у забезпеченні соціальної справедливості та вирішенні житлової проблеми. Адаптація цієї моделі до українських умов потребує вдосконалення законодавства, розвитку інституційної спроможності держави, а також активної участі громадськості у процесах формування та реалізації житлової політики.

### **1.3 Механізми публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери**

Актуальність дослідження механізмів публічного управління у житлово-будівельній сфері зумовлена винятковою соціально-економічною значущістю цієї галузі та її впливом на рівень життя громадян, розвиток міст і регіонів, а також на стан національної економіки в цілому. Забезпечення громадян доступним та якісним житлом, створення комфортного та безпечного життєвого середовища є одним із пріоритетних завдань держави, а ефективність його вирішення безпосередньо залежить від дієвості механізмів публічного управління. І. Драган наголошує, що ефективне управління житлово-будівельною сферою вимагає від органів влади не лише чіткого розуміння цілей та завдань державної політики, але й володіння широким арсеналом механізмів та інструментів, що дозволяють ці цілі досягати [71, с. 87].

Існуючі класифікації механізмів публічного управління є досить різноманітними та ґрунтуються на різних критеріях. Традиційно виділяють нормативно-правові, організаційно-економічні, фінансово-економічні, адміністративно-розпорядчі, соціально-психологічні, інформаційно-комунікаційні та інші механізми. Ряд авторів наголошують на важливості комплексного механізму серед них Т. Ганцюк [26], Н. Мирна [152], Ю. Ульянченко [273].

Варто зазначити, що питання механізмів публічного управління у житлово-будівельній сфері також є предметом наукового інтересу. М. Кізім, наприклад, приділяє увагу фінансово-економічним механізмам, зокрема, іпотечному кредитуванню та бюджетному фінансуванню [110, с. 85]. М. Корбецький Б. досліджує механізми державно-приватного партнерства у цій сфері [123, с. 56].

Проте, незважаючи на значну кількість наукових праць, присвячених окремим аспектам управління житлово-будівельною сферою, комплексного дослідження механізмів публічного управління саме у контексті сучасних викликів, що стоять перед Україною, бракує. Особливої актуальності набуває

вивчення дієвості цих механізмів в умовах війни, що зумовлює потребу у розробці дієвих інструментів відбудови та реновації житлового фонду.

Почнемо розгляд основних механізмів публічного управління з нормативно-правового. Визначення "нормативно-правового механізму публічного управління" не є усталеним у науковій літературі, і часто автори використовують схожі терміни, як "правове регулювання", "правовий механізм", "механізм правового регулювання", не акцентуючи увагу саме на публічно-управлінському аспекті. Проте, можна навести декілька визначень, які, з певними адаптаціями, можуть бути застосовані до нашого випадку.

Так О. Рогова визначає механізми правові як комплекси взаємопов'язаних юридичних засобів, які об'єктивовані на нормативному рівні, необхідні та достатні для досягнення певної мети. Вона наголошує, що у сучасній юридичній науці "механізм правовий" як загальнотеоретичну категорію не визначено. Один з класичних методологічних підходів дослідження правових механізмів в юридичній науці склався в межах так званої інструментальної концепції. Головним постулатом цієї концепції слугує ідея, що однією з сутнісних властивостей позитивного права та його окремих елементів є їх здатність бути інструментом досягнення певної мети [83, с. 423].

Натомість О. Скакун розглядає механізм правового регулювання як систему правових засобів, організованих найбільш послідовним чином з метою подолання перешкод, які стоять на шляху задоволення інтересів суб'єктів права [253, с. 325]. Це визначення можна адаптувати до нашого контексту, уточнивши, що ці засоби організовуються суб'єктами публічного управління для досягнення цілей у житлово-будівельній сфері.

В. Бакуменко визначає даний механізм як систему нормативно-правових актів, які спрямовані на регулювання, контроль та координацію діяльності суб'єктів публічного управління з метою досягнення суспільно значущих цілей [8, с. 45].

Інший відомий дослідник, Т. Король, акцентує увагу на функціональній складовій, зазначаючи, що нормативно-правовий механізм є правовою

основою забезпечення реалізації державної політики через інструменти регулювання, стимулювання та контролю [124, с. 58].

На основі наведених визначень та з урахуванням специфіки публічного управління, нормативно-правовий механізм публічного управління можна визначити як систему взаємопов'язаних правових засобів (норм, принципів, інститутів), що встановлюються, санкціонуються та забезпечуються державою та іншими суб'єктами публічної влади, з метою регулювання суспільних відносин у певній сфері та досягнення цілей публічної політики (див. рис. 1.1).



Рис. 1.1 – Основні складові нормативно-правового механізму публічного управління житлово-будівельною сферою

Джерело: складено самостійно

Стосовно житлово-будівельної сфери із врахуванням попереднього аналізу, нормативно-правовий механізм публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери – це ієрархічно побудована система загальнообов'язкових, формально визначених норм, встановлених, санкціонованих та гарантованих державою, а також ратифікованих міжнародних нормативно-правових актів, що регулюють суспільні відносини у сфері житлового будівництва, містобудування, архітектури, житлово-комунального господарства та пов'язаних з ними сферах.

Огляд ключових законів України, що регулюють житлово-будівельну сферу, є досить широким та охоплює різні аспекти галузі (див. дод А, табл. 1).

Поряд із законами України, важливу роль у нормативно-правовому механізмі управління житлово-будівельною сферою відіграють підзаконні нормативно-правові акти. Ці акти, що приймаються органами виконавчої влади, деталізують положення законів, встановлюють конкретні правила,

процедури та механізми реалізації державної політики у галузі. Роль постанов Кабінету Міністрів України є особливо значущою. Кабінет Міністрів, як вищий орган у системі органів виконавчої влади, ухвалює постанови, що регулюють широке коло питань у житлово-будівельній сфері (див. дод А, табл. 1).

Важливу роль у регулюванні житлово-будівельної сфери відіграють Державні будівельні норми (ДБН) та Державні стандарти України (ДСТУ) (див. дод А, табл. 1).

Формування та реалізація державної політики у житлово-будівельній сфері України відбувається не лише під впливом внутрішніх чинників, але й з урахуванням міжнародних зобов'язань та стандартів, закріплених у низці міжнародно-правових актів. Ці акти визначають загальні принципи та напрями розвитку житлової політики, а також встановлюють мінімальні стандарти у сфері житлового будівництва, яких Україна має дотримуватися.

Одним із ключових міжнародних документів, що має безпосередній вплив на житлово-будівельну сферу, є Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права 1966 року [153], який у статті 11 визнає право кожної людини на достатній життєвий рівень, що включає право на житло. Хоча Пакт має загальний характер, він встановлює зобов'язання держав-учасниць вживати заходів для забезпечення цього права. Комітет ООН з економічних, соціальних і культурних прав у своєму Зауваженні загального порядку №4 (1991) "Право на достатнє житло" [117] деталізує зміст цього права, наголошуючи на таких аспектах, як доступність житла, його придатність для проживання, наявність інфраструктури, юридична захищеність володіння тощо.

Важливе значення має Європейська соціальна хартія (переглянута) 1996 року [74], ратифікована Україною у 2006 році. Ст. 31 Хартії зобов'язує держави вживати заходів, спрямованих на забезпечення доступу до житла належного рівня, запобігання та скорочення бездомності, а також на забезпечення доступності житла для осіб з низькими доходами.

Угода про асоціацію між Україною та ЄС [272], підписана у 2014 році, також містить положення, що стосуються житлово-будівельної сфери. Наприклад, Україна взяла на себе зобов'язання імплементувати Директиву 2010/31/ЄС про енергетичну ефективність будівель [303], що вимагає підвищення енергоефективності житлового фонду та впровадження системи сертифікації енергетичної ефективності будівель.

Цілі сталого розвитку ООН до 2030 року, схвалені у 2015 році, також мають безпосередній стосунок до житлово-будівельної сфери. Ціль №11 "Сталий розвиток міст і громад" [343] передбачає забезпечення доступу до безпечного, доступного та сталого житла, а також покращення умов проживання у нетрях. Дж. Котарі підкреслює, що досягнення Цілей сталого розвитку ООН неможливе без вирішення житлової проблеми та забезпечення громадян гідними житловими умовами [321, р. 48].

Окрім вищезазначених, на розвиток житлово-будівельної сфери в Україні впливають й інші міжнародні документи, такі як: Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року [120] (стаття 8 - право на повагу до приватного і сімейного життя, житла); Рекомендації Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам про житлову політику для малозабезпечених сімей [301]; Керівні принципи ООН для бізнесу в сфері прав людини [342], які включають питання відповідальності забудовників за дотримання прав людини.

Таким чином міжнародні нормативно-правові акти відіграють важливу роль у формуванні державної політики України у житлово-будівельній сфері. Вони встановлюють загальні принципи та стандарти, яких має дотримуватися Україна, а також визначають пріоритетні напрями розвитку галузі.

Наступним пропонуємо розглянути визначення організаційно-економічного механізму публічного управління у житлово-будівельній сфері, які зустрічаються у науковій літературі.

Так на думку Ю. Лисенко та П. Єгорова організаційно-економічний механізм це система формування цілей і стимулів, яка дозволяє перетворити в

процесі трудової діяльності рух матеріальних і духовних потреб членів суспільства в рух засобів виробництва та його кінцевих результатів, спрямованих на задоволення платоспроможного попиту споживачів [138, с. 86].

Натомість А. Гончарук, розглядає організаційно-економічний механізм як систему методів, операцій, важелів, організаційних структур і їх взаємозв'язків, що визначають зміст процесу управління [30, с. 170].

О. Грішнова та О. Василик визначають організаційно-економічний механізм, як цілісну систему елементів організаційного та економічного впливу на управлінський процес, в якій відбувається цілеспрямоване перетворення впливу елементів управління на об'єкт управління і яка має результуючу реакцію [34, с. 22].

На нашу думку організаційно-економічний механізм публічного управління розвитку житлово-будівельної сфери – це сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих організаційних структур, економічних інструментів, методів та важелів, а також управлінських процесів та процедур, що цілеспрямовано застосовуються органами державної влади та місцевого самоврядування у партнерстві з інститутами громадянського суспільства для регулювання, координації та стимулювання діяльності у житлово-будівельній сфері, з метою забезпечення її сталого розвитку, підвищення доступності та якості житла, створення сприятливих умов для залучення інвестицій та запровадження інновацій, а також для задоволення житлових потреб населення. (див. рис. 1.2).

В умовах обмеженості ресурсів та необхідності вирішення складних соціально-економічних проблем, програмно-цільовий метод набуває особливої актуальності у публічному управлінні. Цей метод є важливою складовою організаційно-економічного механізму управління житлово-будівельною сферою, оскільки дозволяє концентрувати зусилля та ресурси на досягненні чітко визначених цілей та завдань у встановлені терміни.

Сутність програмно-цільового методу полягає у формуванні цілісної

системи управління, яка охоплює всі етапи: від визначення цілей та пріоритетів до розробки конкретних заходів, їх ресурсного забезпечення, організації виконання, моніторингу та оцінки результатів.

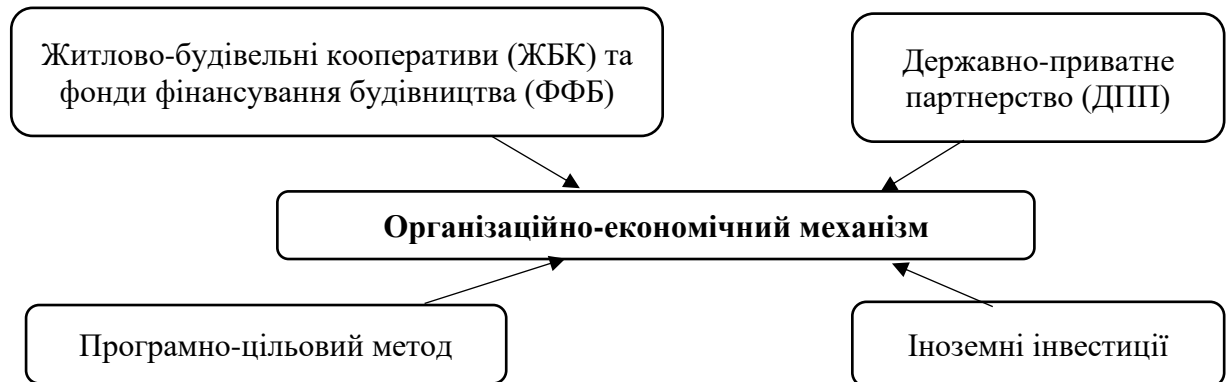


Рис. 1.2 – Основні складові організаційно-економічного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою

Джерело: складено самостійно

Державно-приватне партнерство (ДПП) є дієвим організаційно-економічним засобом. Аналіз законодавчої бази ДПП в Україні свідчить про наявність базових правових рамок для застосування цього механізму. Закон України "Про державно-приватне партнерство" [199] визначає основні принципи, форми та сфери застосування ДПП, а також регулює відносини між державним та приватним партнерами. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [226] передбачає можливість здійснення містобудівної діяльності на основі ДПП.

Житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) та фонди фінансування будівництва (ФФБ) є альтернативними засобами залучення коштів громадян для фінансування житлового будівництва. Роль ЖБК та ФФБ полягає у акумулюванні коштів громадян та спрямуванні їх на будівництво житла. ЖБК є неприбутковими організаціями, що створюються громадянами з метою забезпечення їх житлом. Члени кооперативу вносять пайові внески, за рахунок яких здійснюється будівництво. ФФБ є фінансовими установами, що

створюються забудовниками або уповноваженими банками для фінансування будівництва конкретного об'єкта. Інвестори укладають з ФФБ договори про участь у фонді та вносять кошти, а забудовник зобов'язується збудувати та передати їм житло.

Розвиток інститутів колективного інвестування у житлове будівництво, таких як ЖБК та ФФБ, може сприяти підвищенню доступності житла та залученню коштів населення у галузь. Проте, для цього необхідно вдосконалити законодавство, посилити контроль за діяльністю забудовників та управителів, а також підвищити рівень інформованості громадян, – стверджує Л. Лісогор [140, с. 128].

Іноземні інвестиції відіграють важливу роль у фінансуванні житлового будівництва, особливо в умовах обмеженості внутрішніх ресурсів. Вони можуть надходити у формі прямих інвестицій у будівельні проекти, інвестицій у цінні папери українських забудовників, а також у формі кредитів, що надаються іноземними банками та фінансовими інституціями.

Створення сприятливого інвестиційного клімату є ключовим завданням держави для залучення іноземних інвестицій у житлово-будівельну сферу. Це передбачає: забезпечення політичної та економічної стабільності; спрощення дозвільних процедур та зменшення адміністративного тиску на бізнес; забезпечення прозорості та передбачуваності регуляторного середовища; захист прав власності та інвесторів; боротьбу з корупцією; розвиток інфраструктури.

А. Богданенко зазначає, що залучення іноземних інвестицій у житлово-будівельну сферу є важливим фактором її розвитку. Для цього необхідно створити сприятливий інвестиційний клімат, що ґрунтується на прозорих правилах гри, захисті прав власності та ефективній судовій системі [15, С. 176].

Термін "фінансово-економічний механізм публічного управління" є відносно новим та не має загальноприйнятого визначення у науковій літературі. Він часто розглядається як складова організаційно-економічного

механізму. Проте, можна навести декілька визначень, які розкривають сутність цього поняття. Так М. Латинін та А. Гнатенко, у своєму дослідженні під фінансово-економічним механізмом державного управління стратегічним плануванням регіонального розвитку, розуміють сукупність інструментів, які ґрунтуються на певних принципах з використанням відповідних методів, ресурсів, що забезпечують досягнення визначеної стратегічної мети [136, С. 51].

Натомість Ю. Сафонов, Г. Григор'єв визначає, механізм державного регулювання фінансово-економічних процесів, як складну багатокомпонентну систему, яка характеризується високою ефективністю, функціональністю, результативністю та узгодженістю сегментів, та включає стратегічну мету, функції, принципи та комплекс заходів державного регулювання, який дає можливість цілеспрямованого впливу суб'єктів макроекономічного середовища та об'єкти регулювання за допомогою методів, важелів та сегментного забезпечення, враховуючи векторіальну спрямованість національної економіки [251].

І. Розпутенко розглядає фінансово-економічний механізм як систему фінансових та економічних важелів, інструментів, методів та форм, що використовуються органами державної влади та місцевого самоврядування для регулювання соціально-економічних процесів та забезпечення реалізації поставлених цілей [279, с. 112]. Це визначення є більш широким і може бути застосоване до публічного управління, оскільки включає діяльність не лише органів державної влади, але й місцевого самоврядування.

На основі наведених визначень та з урахуванням специфіки публічного управління, фінансово-економічний механізм публічного управління житлово-будівельною сферою можна визначити як сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих фінансових та економічних інструментів, методів, важелів та процедур, що цілеспрямовано застосовуються суб'єктами публічного управління для мобілізації, розподілу та використання фінансових ресурсів, регулювання економічних відносин та стимулювання розвитку

житлово-будівельної сфери з метою забезпечення громадян доступним та якісним житлом, а також досягнення інших цілей державної житлової політики (див. рис. 1.3.).

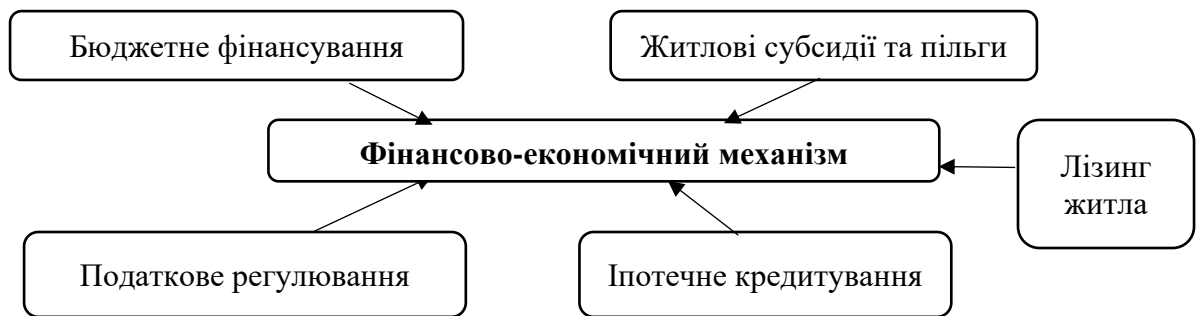


Рис. 1.3 – Основні складові фінансово-економічного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою

Джерело: складено самостійно

Бюджетне фінансування є одним із ключових елементів фінансово-економічного механізму публічного управління у житлово-будівельній сфері. Воно являє собою виділення коштів з державного та місцевих бюджетів на реалізацію житлових програм, будівництво соціального житла, реконструкцію та модернізацію житлового фонду, а також на надання фінансової підтримки громадянам у вирішенні житлового питання.

Фінансування державних та місцевих житлових програм є важливим інструментом реалізації державної житлової політики. В Україні у різні роки діяли такі державні програми, як "Доступне житло", "Власний дім", "Забезпечення молоді житлом" [204] (втратила чинність). Наразі діє програма "єОселя", що передбачає надання пільгових іпотечних кредитів під 3% та 7% річних [80]. Її фінансування здійснюється через Українську фінансову житлову компанію.

Надання субвенцій з державного бюджету місцевим бюджетам на будівництво житла є ще одним напрямом бюджетного фінансування. Такі субвенції можуть спрямовуватися на будівництво житла для окремих категорій громадян, наприклад, для внутрішньо переміщених осіб, учасників

бойових дій, осіб, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи. Порядок надання таких субвенцій визначається Кабінетом Міністрів України.

Фінансування будівництва соціального житла та реконструкції житлового фонду є важливою функцією держави, особливо в умовах, коли значна частина населення не може самостійно вирішити житлове питання на ринкових умовах. Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" [202] визначає правові, організаційні та фінансові засади формування та функціонування житлового фонду соціального призначення. Проте, обсяги фінансування будівництва соціального житла в Україні є вкрай недостатніми.

Вплив податкової політики проявляється через різні податки та збори, що сплачуються учасниками ринку нерухомості та будівельними компаніями. Податок на прибуток підприємств, податок на додану вартість (ПДВ), податок на нерухоме майно, земельний податок, податок на доходи фізичних осіб – всі ці податки безпосередньо впливають на фінансові показники діяльності забудовників, інвесторів та громадян, які купують або орендують житло.

Податкові пільги можуть бути дієвим інструментом стимулювання розвитку пріоритетних напрямів у житлово-будівельній сфері.

Іпотечне кредитування є одним із найважливіших фінансово-економічних інструментів, що забезпечують громадян житлом в умовах ринкової економіки. Роль іпотеки полягає у наданні довгострокових кредитів під заставу нерухомого майна, що дозволяє громадянам придбати житло, не маючи повної суми коштів на момент купівлі.

В Україні Закон України "Про іпотеку" [214] регулює відносини, що виникають при іпотечному кредитуванні. Проте, іпотечний ринок в Україні залишається нерозвиненим, а іпотека – малодоступною для більшості громадян.

Державні програми підтримки іпотечного кредитування покликані підвищити доступність іпотеки для окремих категорій громадян. В Україні у різні роки діяли програми, що передбачали здешевлення вартості іпотечних

кредитів, надання державних гарантій, часткову компенсацію відсотків за кредитами. Важливим кроком може стати розвиток вторинного іпотечного ринку та рефінансування іпотечних кредитів, зокрема, за участі Державної іпотечної установи (ДІУ) [42].

Житлові субсидії та пільги є важливими інструментами соціальної політики, спрямованими на підтримку малозабезпечених та соціально вразливих верств населення у сфері забезпечення житлом.

Надання житлових субсидій є поширеною практикою у багатьох країнах світу. В Україні Порядок надання житлових субсидій регулюється Постановою Кабінету Міністрів України "Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива" [227]. Субсидії надаються громадянам, чії витрати на оплату житлово-комунальних послуг перевищують встановлений відсоток від сукупного доходу сім'ї.

Пільги на придбання житла надаються окремим категоріям населення, які потребують особливої підтримки з боку держави. В Україні право на пільгове житло мають, зокрема, молоді сім'ї, військовослужбовці, внутрішньо переміщені особи (ВПО), учасники бойових дій, особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи. Пільги можуть надаватися у формі пільгових іпотечних кредитів, часткової компенсації вартості житла, надання житла у соціальний найм.

Лізинг житла є альтернативним механізмом фінансування придбання житла, що передбачає довгострокову оренду з правом викупу. Цей механізм може бути особливо привабливим для громадян, які не мають можливості отримати іпотечний кредит або не бажають брати на себе довгострокові кредитні зобов'язання.

Перспективи розвитку житлового лізингу в Україні є, проте, наразі обмеженими. Це пов'язано з відсутністю спеціального законодавства, що регулює лізинг житла, а також з недостатньою розвиненістю ринку лізингових

послуг. С. Іванов стверджує, що розвиток лізингу житла може стати перспективним напрямом підвищення доступності житла в Україні. Проте, для цього необхідно створити відповідні законодавчі та економічні умови [96, с. 56]. Закон України "Про фінансовий лізинг" [231] створює загальні правові рамки для лізингових операцій, але не враховує специфіки житлової сфери.

В українській науковій літературі інформаційно-аналітичний механізм розглядається як важливий інструмент забезпечення ефективного управління. В. Бакуменко визначає його як сукупність засобів, методів і технологій, спрямованих на збирання, обробку, аналіз та використання інформації для прийняття управлінських рішень у публічному управлінні [6, с. 35].

О. Оболенський наголошує, що інформаційно-аналітичний механізм є основою формування науково обґрунтованих рішень у системі публічного управління, яка базується на сучасних методах аналізу даних та інформаційних технологіях [172, с. 42].

У зарубіжній літературі інформаційно-аналітичний механізм розглядається через призму його ролі у стратегічному плануванні. Т. Дай зазначає, що це система, яка об'єднує дані, знання та аналітичні методи для підтримки прийняття рішень у сфері державної політики [307, р. 102].

М. Андерсон визначає цей механізм як структуровану систему збору, обробки та інтерпретації даних, яка дозволяє органам управління адаптувати свої дії до змін у зовнішньому середовищі [295, р. 85].

На основі наведених визначень та з урахуванням контексту публічного управління, інформаційно-аналітичний механізм публічного управління можна визначити як сукупність організаційних структур, інформаційних систем, технологій, методів та процедур, що забезпечують збір, обробку, аналіз, зберігання та поширення інформації, необхідної для прийняття обґрунтованих управлінських рішень, моніторингу та оцінки ефективності державної політики у певній сфері, а також для інформування громадськості.

Стосовно житлово-будівельної сфери, дане визначення може бути уточнене наступним чином:

Інформаційно-аналітичний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це сукупність організаційних структур, інформаційних систем, технологій, методів та процедур, що забезпечують збір, обробку, аналіз, зберігання та поширення інформації стосовно стану житлового фонду, ринку житла, діяльності забудовників, реалізації житлових програм, а також іншої релевантної інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень, моніторингу, прогнозування та оцінки ефективності державної політики у житлово-будівельній сфері, а також для інформування громадськості та учасників ринку (див. рис. 1.4.).

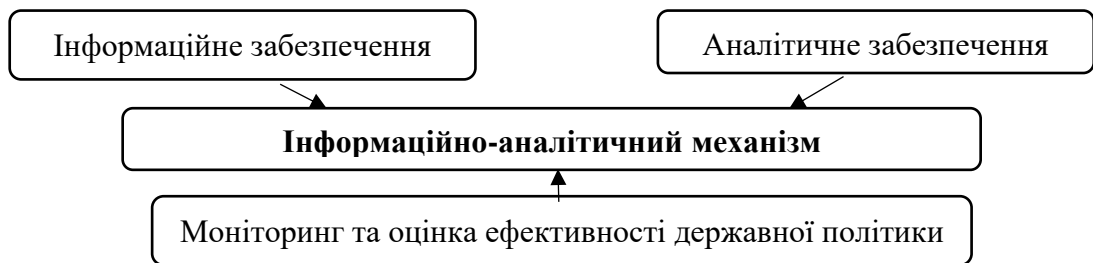


Рис. 1.4 – Основні складові інформаційно-аналітичного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою

Джерело: складено самостійно

Ефективне публічне управління у житлово-будівельній сфері неможливе без застосування дієвих інформаційно-аналітичних засобів, що забезпечують зворотний зв'язок між органами влади та суспільством, дозволяють відстежувати результативність політики та своєчасно її коригувати. Центральне місце серед цих засобів займає моніторинг та оцінка ефективності державної політики.

Розробка системи індикаторів є першочерговим завданням для здійснення моніторингу стану житлово-будівельної сфери. Ця система має бути комплексною, охоплювати різні аспекти галузі та дозволяти оцінювати як кількісні, так і якісні показники. Використання результатів моніторингу та оцінки для коригування політики є ключовим завданням, що дозволяє підвищити її ефективність та адаптувати до змінних умов. Результати

моніторингу та оцінки мають бути покладені в основу прийняття управлінських рішень, розробки нових та коригування існуючих програм, удосконалення законодавства. Наприклад, якщо моніторинг показує низьку ефективність програми пільгового іпотечного кредитування через надмірно жорсткі вимоги до позичальників, необхідно переглянути умови програми та зробити її більш доступною.

Створення єдиної інформаційної системи у сфері житлового будівництва є одним із пріоритетних завдань. Певні кроки у цьому напрямку вже зроблені. Наприклад, функціонує Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ) [79], яка має на меті забезпечити прозорість процесів будівництва та надати доступ до інформації про об'єкти будівництва. Проте, її функціонал все ще потребує вдосконалення та розширення.

Забезпечення відкритого доступу до інформації про житлові програми, діяльність забудовників, містобудівну документацію є важливим аспектом інформаційного забезпечення. Закон України "Про доступ до публічної інформації" [200] гарантує право кожного на доступ до інформації, що знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень. Органи влади зобов'язані оприлюднювати інформацію про свою діяльність, у тому числі у сфері житлового будівництва, на офіційних веб-сайтах та у інших загальнодоступних джерелах. Наприклад, на сайті Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України [155] має бути розміщена інформація про державні житлові програми, плани та стратегії розвитку галузі, а на сайтах органів місцевого самоврядування – містобудівна документація, дані про забудовників та об'єкти будівництва.

Проведення інформаційних кампаній для підвищення обізнаності громадян є важливим інструментом реалізації державної житлової політики. Громадяни мають бути поінформовані про свої права та обов'язки у житловій сфері, про існуючі механізми державної підтримки, про можливості участі у житлових програмах, про діяльність забудовників та управителів житловим фондом. Інформаційні кампанії можуть проводитися через засоби масової

інформації, соціальні мережі, шляхом розповсюдження друкованих матеріалів, проведення семінарів та тренінгів. Наприклад, інформаційна кампанія щодо роз'яснення переваг створення ОСББ може стимулювати громадян до активної участі в управлінні своїми будинками.

Аналітичне забезпечення є невід'ємною складовою ефективного публічного управління у житлово-будівельній сфері. Воно передбачає систематичний збір, обробку та аналіз інформації, необхідної для прийняття обґрунтованих управлінських рішень, а також для оцінки ефективності державної політики у цій галузі.

Проведення досліджень ринку житла, аналіз попиту та пропозиції є важливим напрямом аналітичної роботи. Такі дослідження дозволяють виявити тенденції розвитку ринку, оцінити рівень задоволеності населення житловими умовами, визначити фактори, що впливають на ціни на житло, а також спрогнозувати потребу у житлі на перспективу. В Україні проведення таких досліджень покладається на Державну службу статистики України, а також на аналітичні центри та наукові установи.

Розробка прогнозів розвитку житлово-будівельної сфери є ще одним важливим напрямом аналітичного забезпечення. Такі прогнози мають ґрунтуватися на аналізі демографічних тенденцій, міграційних процесів, економічного розвитку, а також на оцінці впливу державної політики на розвиток галузі. Прогнозування дозволяє органам влади завчасно реагувати на потенційні виклики та планувати свою діяльність у довгостроковій перспективі.

Підготовка аналітичних матеріалів для органів влади є важливою функцією аналітичного забезпечення. Такі матеріали мають містити результати досліджень, оцінки ефективності державної політики, пропозиції щодо її вдосконалення, а також огляди зарубіжного досвіду. Якісна аналітична підтримка є необхідною умовою для прийняття обґрунтованих та ефективних управлінських рішень у житлово-будівельній сфері.

Інформаційно-аналітичне забезпечення є важливим механізмом

публічного управління у житлово-будівельній сфері, що сприяє підвищенню його ефективності, прозорості та обґрунтованості. Створення єдиної інформаційної системи, забезпечення відкритого доступу до інформації, проведення інформаційних кампаній, а також здійснення аналітичної роботи, включаючи дослідження ринку житла, прогнозування розвитку галузі та підготовку аналітичних матеріалів, є необхідними умовами для успішної реалізації державної житлової політики та досягнення її цілей.

Наступним пропонуємо розглянути «контрольно-наглядовий механізм», він не є загально визнаним у науковій літературі, особливо у зарубіжній. Проте, можна навести декілька визначень, що розкривають сутність цього поняття з точки зору вітчизняних та зарубіжних дослідників, а також спробувати сформулювати авторське бачення.

О. Пархоменко-Куцевіл, В. Шойко визначає контроль у системі публічного управління як спостереження за відповідністю функціонування об'єкта управління встановленим стандартам, виявлення відхилень, що допускаються в процесі виконання завдань, визначення їх причин та наслідків для керованої системи з метою забезпечення законності, дисципліни, підвищення ефективності управління [181, С. 80]. Це визначення можна розширити, включивши до нього наглядову функцію та адаптувавши до контексту механізму.

З точки зору О. Оболенського та Н. Обушної державний контроль є системою спостереження і перевірки відповідності процесу функціонування об'єкта прийнятним управлінським рішенням, виявлення результатів впливу суб'єкта на об'єкт, відхилень, що допускаються у ході виконання цих рішень [171, с. 122]. Це визначення акцентує увагу на державі як суб'єкті контролю, але його можна розширити до публічного управління.

Аналіз здійснений М. Терещенко, дозволив ідентифікувати державний контроль як форму реалізації державного управління, яка забезпечує перевірку виконання законів та інших нормативних актів із метою недопущення відхилень від встановлених законодавством норма та правил [265, с. 120].

На нашу думку контрольно-наглядовий механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих інститутів (органи державного архітектурно-будівельного контролю, органи місцевого самоврядування, громадські організації), норм (будівельні норми, стандарти, правила), методів (перевірки, моніторинг, експертиза), процедур (ліцензування, сертифікація, дозвільні процедури) та інструментів (інформаційні системи, штрафні санкції, судові позови), за допомогою яких суб'єкти публічного управління здійснюють систематичне спостереження, перевірку та оцінку діяльності у сфері житлового будівництва, містобудування та управління житловим фондом на відповідність встановленим вимогам, стандартам і правилам, з метою забезпечення законності, якості, безпеки та ефективності у цій сфері, а також захисту прав та інтересів громадян.

Контрольно-наглядовий механізм є невід'ємною складовою системи публічного управління у житлово-будівельній сфері, що забезпечує дотримання законодавства, будівельних норм, стандартів та правил усіма учасниками будівельного процесу. Ефективний контроль та нагляд є запорукою якості та безпеки житлового будівництва, а також захисту прав та інтересів громадян (див. рис. 1.5.).

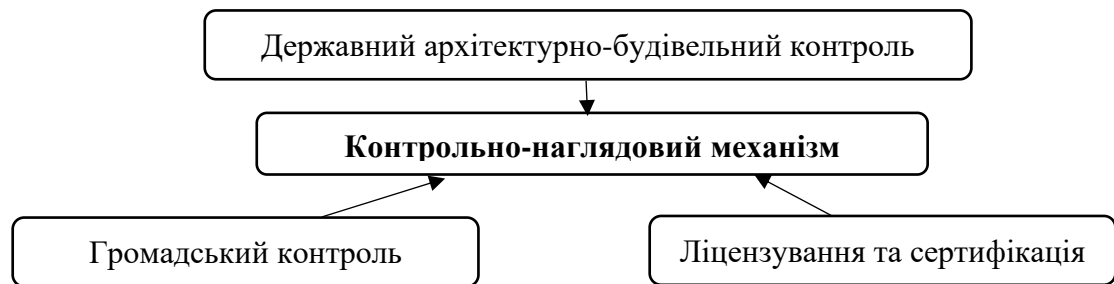


Рис. 1.5 – Основні складові контрольно-наглядового механізму публічного управління житлово-будівельною сферою

Джерело: складено самостійно

Державний архітектурно-будівельний контроль (ДАБК) є ключовим

елементом контрольно-наглядового механізму, що здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. В Україні, після реформування системи ДАБК, ці функції покладено на Державну інспекцію архітектури та містобудування (ДІАМ), створену у 2020 році [41].

Громадський контроль є важливим доповненням до державного контролю у житлово-будівельній сфері. Він здійснюється громадськими організаціями, об'єднаннями громадян, а також окремими активістами, які зацікавлені у дотриманні законодавства та захисті прав громадян у цій сфері.

Громадський контроль є ефективним інструментом забезпечення прозорості та підзвітності у житлово-будівельній сфері. Він дозволяє громадянам безпосередньо впливати на ситуацію, захищати свої права та інтереси, а також сприяє підвищенню якості будівництва, – стверджує Ю. Заїка [88, с. 54].

Засоби громадського контролю включають: громадські слухання та обговорення містобудівної документації та проєктів будівництва; громадський моніторинг об'єктів будівництва; звернення до органів влади та забудовників з вимогами усунення порушень; оскарження незаконних дій у судовому порядку; проведення інформаційних кампаній для привернення уваги до проблем у житлово-будівельній сфері; створення громадських рад при органах ДАБК. Закон України "Про громадські об'єднання" [198] та Закон України "Про звернення громадян" [212] є правовою основою для здійснення громадського контролю.

Ліцензування та сертифікація є важливими інструментами регулювання житлово-будівельної сфери, спрямованими на забезпечення якості та безпеки будівництва. Ліцензування будівельної діяльності здійснюється відповідно до Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності" [218] та Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними

наслідками" [207]. Ліцензування дозволяє державі контролювати професійний рівень учасників ринку, встановлювати кваліфікаційні вимоги до будівельних компаній та гарантувати певний рівень якості будівельних робіт.

Сертифікація будівельних матеріалів та виробів є обов'язковою вимогою для забезпечення відповідності продукції встановленим стандартам якості та безпеки. В Україні діє система сертифікації УкрСЕПРО, яка передбачає проведення випробувань продукції та видачу сертифікатів відповідності. Х. Біркеланд зазначає, що сертифікація будівельних матеріалів є важливим інструментом захисту прав споживачів та забезпечення безпеки житлового середовища [299, р. 56].

Термін "інноваційний механізм" не має єдиного загальноприйнятого визначення у науковій літературі. Його зміст може варіюватися залежно від контексту та сфери застосування. Проте, можна навести декілька визначень, що розкривають сутність цього поняття з точки зору різних дослідників.

О. Амоша, В. Вишневський та Л. Збаразька у своїй роботі розглядають інноваційний механізм як сукупність організаційно-економічних, правових та інституційних заходів, спрямованих на стимулювання інноваційної діяльності, створення сприятливих умов для розробки, впровадження та комерціалізації інновацій [2, с. 115]. Це визначення акцентує увагу на інструментальній складовій механізму та його спрямованості на стимулювання інновацій.

Л. Федулова визначає інноваційний механізм як систему взаємопов'язаних елементів, що включає інституційне середовище, інфраструктуру, фінансові ресурси, кадрові ресурси, інформаційне забезпечення, а також методи та інструменти управління інноваційною діяльністю [277, с. 48]. Це визначення підкреслює системний характер механізму та виокремлює його ключові елементи.

І. Крюкова та І. Крюкова розглядають інноваційний механізм як комплекс взаємопов'язаних та взаємообумовлених інструментів, методів та форм управлінського впливу на інноваційні процеси, що забезпечують досягнення цілей інноваційного розвитку [115, с. 76]. Це визначення акцентує

увагу на управлінському аспекті механізму та його спрямованості на досягнення цілей інноваційного розвитку. Стосовно публічного управління у житлово-будівельній сфері: сукупність взаємопов'язаних інституційних, організаційних, економічних, правових та соціально-культурних факторів, інструментів, методів та форм управлінського впливу, що спрямовані на стимулювання інноваційної діяльності, створення, впровадження та поширення інновацій у певній сфері з метою забезпечення її сталого розвитку та підвищення конкурентоспроможності.

Інноваційний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це сукупність взаємопов'язаних інституційних, організаційних, економічних, правових, технологічних та інформаційних інструментів, методів та форм, що цілеспрямовано застосовуються суб'єктами публічного управління для стимулювання розробки, впровадження та поширення інновацій у сфері житлового будівництва, реконструкції, експлуатації та управління житловим фондом, а також у сфері містобудування, з метою підвищення ефективності галузі, забезпечення її сталого розвитку, покращення якості та доступності житла, а також створення комфортного та безпечного життєвого середовища (див. рис. 1.6).

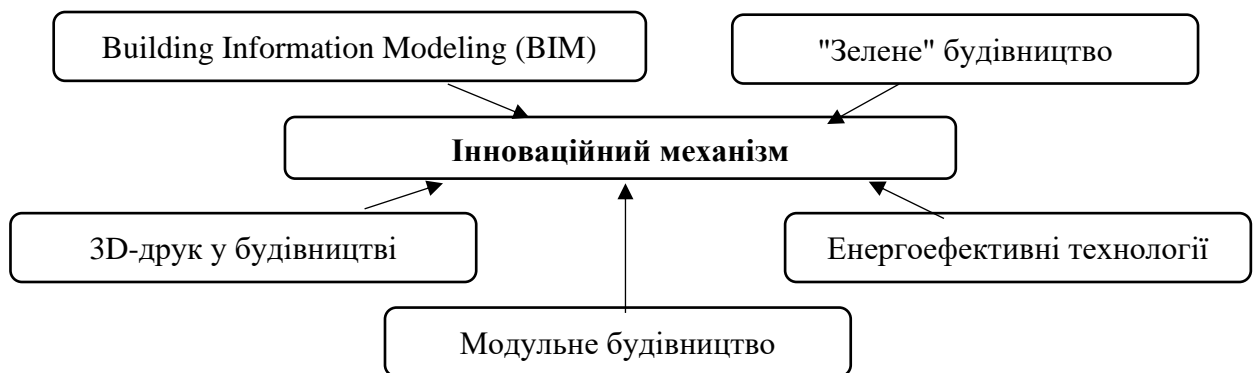


Рис. 1.6 – Основні складові інноваційного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою

Джерело: складено самостійно

Впровадження інновацій є ключовим фактором забезпечення сталого

розвитку житлово-будівельної сфери та підвищення її ефективності. Інноваційний механізм у контексті публічного управління галуззю являє собою сукупність методів, інструментів та організаційних заходів, спрямованих на стимулювання розробки, впровадження та поширення інноваційних технологій, матеріалів, управлінських підходів на всіх етапах життєвого циклу будівель – від проектування та будівництва до експлуатації та утилізації.

Впровадження Building Information Modeling (BIM) є одним із найбільш перспективних напрямів інноваційного розвитку житлово-будівельної сфери. BIM-технології передбачають створення та використання цифрової моделі об'єкта будівництва, що містить вичерпну інформацію про його архітектурні, конструктивні, інженерні та експлуатаційні характеристики.

В Україні використання BIM-технологій поки що не є обов'язковим, проте Концепція впровадження в будівництві України технології будівельного інформаційного моделювання (BIM-технології), схвалена Розпорядженням КМУ у 2023 році [229], є важливим кроком у цьому напрямі. Згідно з документом, починаючи з 2025 року, застосування BIM стане обов'язковим для об'єктів, що споруджуються за бюджетні кошти.

Використання 3D-друку у будівництві є ще однією інноваційною технологією, що має значний потенціал для трансформації галузі. 3D-друк дозволяє створювати будівельні конструкції та навіть цілі будівлі шляхом пошарового нанесення будівельного матеріалу відповідно до цифрової моделі. За оцінками експертів, використання 3D-друку може зменшити витрати на будівництво до 30% [4, с. 34]. В Україні використання 3D-друку у будівництві поки що перебуває на початковій стадії, проте у світі вже є приклади успішної реалізації проєктів з використанням цієї технології. Наприклад, у 2019 році в Дубаї було надруковано офісну будівлю площею 250 м. кв.[5].

Інноваційний механізм є важливим інструментом публічного управління, що сприяє підвищенню ефективності та якості житлового будівництва, а також забезпеченню сталого розвитку галузі. Впровадження

ВІМ-технологій та використання 3D-друку у будівництві є перспективними напрямками інноваційного розвитку, що мають значний потенціал для трансформації житлово-будівельної сфери України. Подальше стимулювання інновацій, розробка відповідної нормативно-правової бази та підготовка кваліфікованих кадрів є необхідними умовами для успішного впровадження новітніх технологій у вітчизняну практику.

Узагальнивши складові функціональних механізмів можливо надати загальне визначення «механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері» – це взаємопов'язана та цілеспрямована сукупність інститутів (органів державної влади, місцевого самоврядування, громадських організацій), правових норм (законів, підзаконних актів, будівельних норм і стандартів), організаційно-економічних, фінансових, інформаційно-аналітичних та контрольно-наглядових інструментів, методів і процедур, що застосовуються суб'єктами публічного управління для впливу на об'єкти управління (відносини у сфері житлового будівництва, реконструкції, управління житловим фондом, містобудування) з метою реалізації державної житлової політики, забезпечення громадян доступним та якісним житлом, створення комфортного життєвого середовища та сталого розвитку галузі.

## **Висновки до розділу 1**

1. Запропоновано визначення житлово-будівельної сфери, як комплексної, багатосуб'єктної системи, що охоплює сукупність економічних, соціальних, екологічних, технологічних та управлінських процесів, видів діяльності, інститутів та відносин, пов'язаних із проєктуванням, будівництвом, реконструкцією, експлуатацією, фінансуванням та управлінням житловим фондом і пов'язаною з ним інженерною та соціальною інфраструктурою, з метою задоволення потреб населення в житлі, забезпечення сталого розвитку територій та підвищення якості життя.

Житлово-будівельна сфера є складним об'єктом публічного управління,

що характеризується високою соціальною значущістю, значним економічним впливом, екологічними аспектами, капіталомісткістю, тривалим інвестиційним циклом, багатосуб'єктністю та залежністю від демографічних та міграційних процесів. Ці особливості мають враховуватися при формуванні та реалізації державної політики у цій сфері, розробці управлінських рішень та виборі інструментів регулювання.

2. Публічне управління у житлово-будівельній сфері є цілеспрямованою діяльністю органів державної влади та місцевого самоврядування, а також інститутів громадянського суспільства, що покликана створити ефективне, справедливе та стале середовище для забезпечення громадян житлом. Діяльність у цій сфері керується низкою взаємопов'язаних цілей та завдань, що відображають як загальнодержавні інтереси, так і потреби окремих громадян.

Запропоновано наступне визначення: публічне управління житлово-будівельною сферою – це цілеспрямована діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, інститутів громадянського суспільства та інших суб'єктів, що спрямована на формування та реалізацію державної житлової політики, регулювання відносин у сфері житлового будівництва, містобудування, реконструкції та управління житловим фондом, а також на створення умов для забезпечення громадян України доступним, якісним та комфортним житлом, враховуючи принципи доброго врядування, сталого розвитку та інноваційної спрямованості.

Поняття "публічне управління" є найбільш адекватним для характеристики управлінської діяльності у житлово-будівельній сфері, оскільки воно відображає її комплексний характер, багатосуб'єктність та орієнтацію на задоволення суспільних потреб. Ефективне публічне управління у цій сфері ґрунтується на принципах доброго врядування, передбачає тісну взаємодію між органами влади, бізнесом та громадськістю, а також враховує специфіку об'єкта управління та сучасні тенденції розвитку житлового будівництва.

3. Визначено, що суб'єктами публічного управління у житлово-будівельній сфері є органи державної влади, органи місцевого самоврядування, а також уповноважені ними організації та інститути громадянського суспільства, які наділені повноваженнями щодо формування та реалізації політики у цій сфері, регулювання діяльності учасників ринку та здійснення контролю за дотриманням законодавства.

Об'єктами публічного управління у житлово-будівельній сфері є суспільні відносини, процеси та явища, пов'язані з: формуванням та реалізацією державної житлової політики; житловим будівництвом; виробництвом будівельних матеріалів, виробів та конструкцій; ринком житла; управлінням житловим фондом; містобудівною діяльністю; інвестиційною діяльністю у житлово-будівельній сфері; інноваційним розвитком галузі; демографічними та міграційними процесами, що впливають на попит та пропозицію на ринку житла.

4. З'ясовано, що публічне управління у житлово-будівельній сфері, як і в будь-якій іншій галузі, реалізується через систему взаємопов'язаних функцій, що відображають основні напрями діяльності органів влади та інших суб'єктів управління, серед них стратегічне планування та прогнозування; нормативно-правове регулювання; організаційно-розпорядча діяльність; координація та взаємодія суб'єктів управління; фінансово-економічне забезпечення; контроль та нагляд; інформаційно-аналітичне забезпечення. Ефективна реалізація цих функцій є необхідною умовою для досягнення цілей державної політики у цій сфері.

5. Розглянуто основні концепції та моделі публічного управління житлово-будівельною сферою. Існуючі концепції управління варіюються від активного державного регулювання (Японія, Південна Корея, Сінгапур) до ринкового саморегулювання (США). Проте, більшість розвинених країн використовують змішані моделі, що поєднують різні підходи.

Державне регулювання дозволяє концентрувати ресурси, забезпечувати єдині стандарти та швидко нарощувати обсяги житла, але може бути

неефективним та ігнорувати потреби споживачів. Ринкова модель стимулює конкуренцію та інновації, проте може посилювати соціальну нерівність.

Соціал-демократична модель (Швеція, Данія, Нідерланди) акцентує увагу на соціальному житті, регулюванні оренди та субсидіях, забезпечуючи високий рівень соціального захисту. Континентальна модель (Німеччина, Франція) поєднує ринкові механізми з державно-приватним партнерством та системою житлових ощадних кас.

Змішані моделі є найпоширенішими, дозволяючи адаптувати житлову політику до національних особливостей (Канада, країни Центральної та Східної Європи).

Для України найбільш прийнятною є модель, заснована на принципах соціального партнерства з активним використанням механізмів державно-приватного партнерства та елементами соціал-демократичної та континентальної моделей. Це дозволить поєднати ринкові механізми з державною підтримкою соціально вразливих верств населення та стимулюванням інвестицій. Важливим є не сліпе копіювання, а адаптація зарубіжного досвіду до українських реалій. Ключовими напрямками є вдосконалення законодавства, розвиток інституційної спроможності держави та активна участь громадськості.

6. Визначено основні механізми публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери. Нормативно-правовий механізм – це система національних і міжнародних норм, що регулюють житлово-будівельну сферу, визначають повноваження органів влади та механізми реалізації державної політики. Він забезпечує правові засади управління галуззю, встановлює стандарти, регулює дозвільні процедури та визначає відповідальність за порушення. Важливими аспектами є гармонізація з європейськими нормами та усунення правових колізій.

Організаційно-економічний механізм охоплює управлінські структури, фінансово-економічні інструменти та механізми координації діяльності учасників будівельного процесу. Його основними складовими є програмно-

цільове управління, державно-приватне партнерство (ДПП), житлово-будівельні кооперативи та залучення інвестицій. Його ефективність залежить від прозорості процедур та дієвості регулювання.

Фінансово-економічний механізм включає бюджетне фінансування, податкове регулювання, іпотечне кредитування та житлові субсидії. Він спрямований на забезпечення доступності житла, мобілізацію фінансових ресурсів та стимулювання інвестування в галузь. Проблеми, такі як недостатнє фінансування програм та високі кредитні ставки, обмежують його ефективність.

Інформаційно-аналітичний механізм забезпечує збір, обробку та аналіз даних про житловий фонд, ринок житла, виконання державних програм. Він включає моніторинг та прогнозування розвитку галузі, створення відкритих реєстрів, що сприяють підвищенню прозорості та ефективності управління.

Контрольно-наглядовий механізм охоплює державний та громадський контроль, ліцензування, сертифікацію, перевірку відповідності будівельним нормам. Він спрямований на забезпечення якості, безпеки та законності у житлово-будівельній сфері. Його ефективність залежить від інституційної спроможності наглядових органів та рівня громадського контролю.

Інноваційний механізм спрямований на стимулювання технологічних розробок та їх впровадження у сфері житлового будівництва. Включає розвиток BIM-технологій, "зеленого" будівництва, цифрових інструментів управління. Його реалізація потребує вдосконалення нормативної бази, інвестицій у наукові дослідження та підготовки фахівців.

## РОЗДІЛ 2

### СУЧАСНИЙ СТАН ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ

#### 2.1 Оцінка стану та тенденцій розвитку житлово-будівельної сфери України

Житлово-будівельна сфера є не лише важливою галуззю національної економіки, але й відіграє ключову роль у забезпеченні соціального добробуту громадян, формуванні комфортного та безпечного життєвого середовища. Наприклад, дослідження Європейської комісії свідчать, що кожне євро, вкладене в будівництво, генерує від 1,5 до 2 євро додаткового ВВП [308]. Будівельна галузь є одним із провідних драйверів економіки, генеруючи значний обсяг ВВП та створюючи нові робочі місця. У 2021 році частка будівельної галузі в структурі ВВП України становила 2,9% (див. табл. 2.1), що свідчить про її економічну значущість [49]. Крім того, галузь стимулює розвиток суміжних секторів, таких як виробництво будівельних матеріалів, транспорт та фінанси. Також за даними Державної служби статистики України, у 2021 році у будівництві було зайнято близько 635 тисяч осіб. [49].

Таблиця 2.1. Динаміка частки будівництва у структурі ВВП за 2015 - 2021 рр.

Роки	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ВВП %	2,2%	2,6%	2,5%	2,7%	2,5%	2,7	2,9

Джерело: складено за даними [48]

Так А. Євтушенко підкреслює, що житлово-будівельна сфера є важливим сектором економіки, що здійснює значний внесок у створення валового внутрішнього продукту, забезпечення зайнятості та стимулювання

економічного зростання [77, С. 12]. Обґрунтування важливості аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку цієї сфери полягає у тому, що такий аналіз є необхідною передумовою для розробки та реалізації ефективної державної політики, спрямованої на вирішення існуючих проблем, задоволення потреб населення у житлі та сталий розвиток галузі. Без глибокого розуміння поточної ситуації, основних трендів та факторів, що впливають на житлово-будівельну сферу, неможливо розробити адекватні та дієві управлінські рішення.

Методологія даного дослідження базується на комплексному підході, що передбачає використання різноманітних методів збору та аналізу інформації. Основними методами є:

- Статистичний аналіз даних Державної служби статистики України, Національного банку України, Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, інших відомств та аналітичних центрів.
- Порівняльний аналіз показників розвитку житлово-будівельної сфери України з показниками інших країн, а також з попередніми періодами.
- Якісний аналіз нормативно-правових актів, програмних документів, наукових публікацій, експертних оцінок, матеріалів ЗМІ.
- Системний аналіз, що дозволяє розглядати житлово-будівельну сферу як складну систему взаємопов'язаних елементів та виявляти причинно-наслідкові зв'язки між різними явищами та процесами.

Сучасний стан житлово-будівельної сфери України характеризується як позитивними тенденціями, так і низкою гострих проблем, що потребують вирішення. Аналіз статистичних даних свідчить про те, що, незважаючи на певні коливання, у довоєнний період спостерігалось зростання обсягів житлового будівництва. Так, у 2021 році, за даними Державної служби статистики України, було введено в експлуатацію 11,4 млн кв. м житла, що на 14,4% більше, ніж у 2020 році [49]. Проте, повномасштабне вторгнення Росії у 2022 році призвело до різкого падіння показників: у 2022 році обсяги введення житла в експлуатацію скоротилися на 38% [48] (див. рис. 2.1).

Ю. Харазішвілі та Є. Дронь, аналізуючи тенденції розвитку житлового будівництва, зазначають, що обсяги та темпи житлового будівництва є важливими індикаторами стану економіки та рівня життя населення. Вони відображають як платоспроможний попит на житло, так і інвестиційну активність у галузі [233, р. 187]. В Україні, окрім загального падіння, спостерігаються суттєві регіональні диспропорції: якщо у західних областях, куди переїхало багато ВПО, сектор житлового будівництва у 2022 році впав у середньому на 10-20% (у порівнянні з 2021 роком), то у областях, де велися чи ведуться активні бойові дії, падіння складає 80-95%.

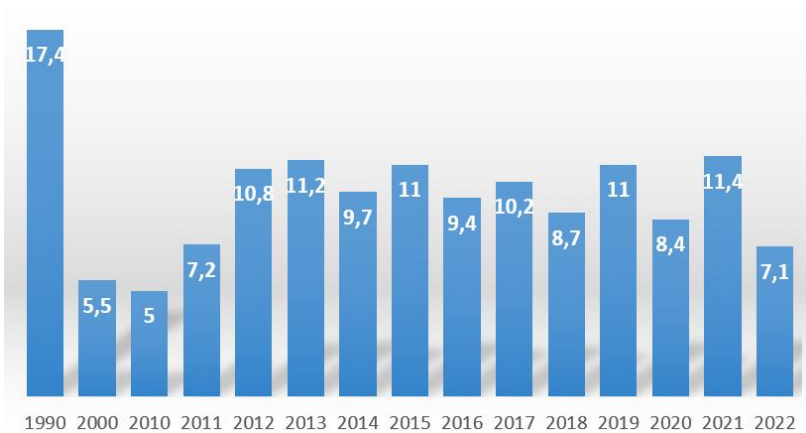


Рис. 2.1. Динаміка введення в експлуатацію житла у млн кв. м

Джерело: Складено за даними [48]

Структура житлового будівництва також зазнає змін. Зростає частка індивідуального житлового будівництва, що частково пояснюється підвищеним попитом на замиське житло в умовах карантинних обмежень та війни. За даними Держстату, у 2021 році частка індивідуальних будинків у загальному обсязі прийнятого в експлуатацію житла становила 35%, а у 2023 році – вже 47% [49].

Цінова динаміка на ринку житла є нерівномірною. Після стрибка цін на початку повномасштабного вторгнення, з другої половини 2022 року спостерігається стабілізація та навіть певне зниження цін на первинному ринку у більшості регіонів, окрім західних. Це пов'язано зі зниженням попиту, дорожчанням собівартості будівництва та загальною невизначеністю.

Водночас, ціни на оренду житла, особливо у західних регіонах України, суттєво зросли через вплив внутрішньо переміщених осіб.

Доступність житла залишається однією з найгостріших проблем. За даними опитувань, проведених соціологічною групою "Рейтинг" у 2021 році, 65% українців вважали житлове питання найгострішою проблемою [160]. Невідповідність між доходами населення та вартістю житла є ключовою проблемою, що обмежує доступність житла для значної частини громадян України (див. рис. 2.2.).

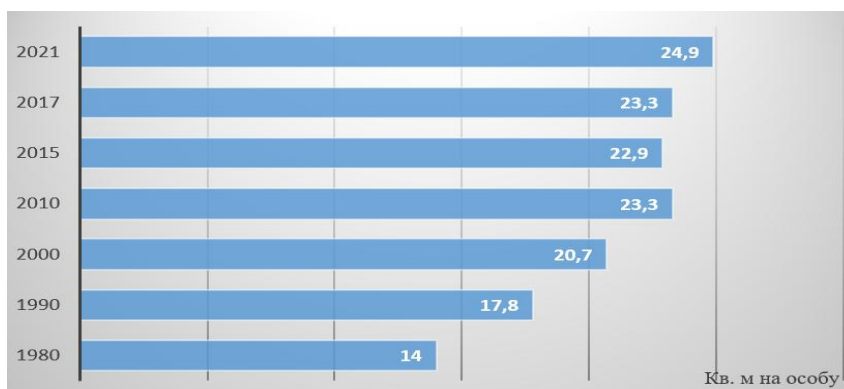


Рис. 2.2. Середньостатистична забезпеченість житлом громадян України

Джерело: Складено за даними [48]

Сучасний стан житлово-будівельної сфери України характеризується складними та суперечливими тенденціями. З одного боку, у довоєнний період спостерігалось пожвавлення у галузі, з іншого – повномасштабна війна призвела до значного падіння обсягів будівництва, руйнування житлового фонду та загострення проблеми доступності житла. Подальший розвиток галузі та ефективність державної політики у цій сфері будуть залежати від здатності держави подолати існуючі виклики, забезпечити сприятливі умови для інвестицій, а також відновити зруйноване та забезпечити житлом тих, хто його втратив внаслідок війни.

Стан житлового фонду є одним із ключових індикаторів, що характеризують рівень соціально-економічного розвитку країни та якість життя населення. Аналіз динаміки та структури житлового фонду дозволяє

виявити основні тенденції у цій сфері та є необхідною передумовою для розробки та реалізації ефективної державної житлової політики.

Динаміка житлового фонду України протягом останніх десятиліть характеризується повільними темпами зростання. За даними Державної служби статистики України, загальний обсяг житлового фонду країни станом на 1 січня 2022 року становив 1172,5 млн кв. м загальної площі [48]. У порівнянні з 1990 роком, коли цей показник складав, за даними того ж Держстату, 987,5 млн кв. м [48], спостерігається зростання на 18,74%. Проте, після повномасштабного вторгнення у 2022 році, за даними Київської школи економіки (KSE Institute), станом на вересень 2023 року, загальна кількість пошкоджених або зруйнованих житлових будинків внаслідок бойових дій становить понад 167 тисяч, а загальні збитки, завдані житловій інфраструктурі, оцінюються в 55,9 мільярдів доларів США [108]. Враховуючи, що через бойові дії, окупацію частини території України, а також міграційні процеси, наразі неможливо провести достовірний підрахунок житлового фонду, наявна офіційна статистика дає лише приблизні уявлення.

Структура житлового фонду за типами будинків свідчить про домінування багатоквартирних будинків. За даними Держстату, станом на 1 січня 2022 року, частка багатоквартирних будинків становила 68% від загального житлового фонду, тоді як частка індивідуальних будинків – 32% [48]. Варто зазначити, що у загальному обсязі прийнятого в експлуатацію житла частка індивідуальних будинків у 2023 році сягнула 47%, натомість у 2021 році цей показник складав лише 35% [46], що може свідчити про тенденцію до зростання популярності індивідуального житлового будівництва, особливо враховуючи наслідки пандемії COVID-19 та війни.

За формами власності переважна частина житлового фонду України перебуває у приватній власності громадян. Станом на 1 січня 2021 року, за даними Держстату, частка приватного житлового фонду становила 94% [37]. Державний та комунальний житловий фонд становить, відповідно, 3% та 3% [48]. Така структура власності сформувалася внаслідок процесів приватизації,

що відбувалися у 1990-х роках. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" [224] відіграв ключову роль у цьому процесі.

Аналіз житлового фонду за роками забудови показує, що значна його частина була зведена ще у радянський період. За даними Держстату, станом на 1 січня 2022 року, близько 60% житлового фонду України було збудовано до 1990 року [48]. Це свідчить про необхідність масштабної реконструкції та модернізації застарілого житла (див. рис. 2.3).

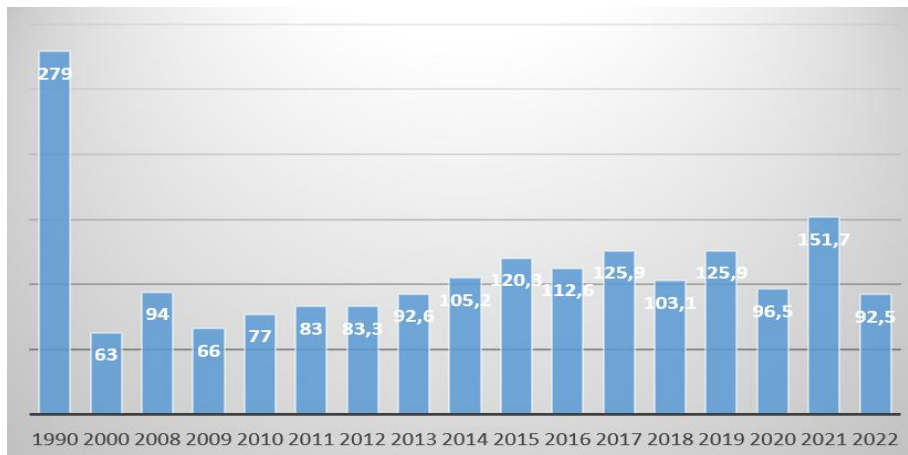


Рис. 2.3. Кількість збудованих квартир у 1990 – 2022 рр. (тис. одиниць)

Джерело: Складено за даними [48]

Рівень забезпеченості житлом в Україні залишається нижчим, ніж у більшості європейських країн (див. рис. 2.4). За даними Держстату, у 2021 році середній показник забезпеченості житлом становив 28,4 кв. м загальної площі на одну особу [49]. Для порівняння, у країнах ЄС цей показник коливається у межах 35-50 кв. м на особу. Низький рівень забезпеченості житлом є однією з найгостріших соціальних проблем в Україні. Це негативно позначається на якості життя населення, демографічній ситуації та соціальній стабільності.

Аналіз динаміки та структури житлового фонду України свідчить про наявність низки проблем, таких як повільні темпи зростання житлового фонду, домінування застарілого житла, низький рівень забезпеченості житлом порівняно з європейськими країнами. Ці проблеми поглиблюються внаслідок

повномасштабної війни, що зумовлює необхідність розробки та реалізації комплексних заходів, спрямованих на покращення стану житлового фонду та забезпечення громадян доступним та якісним житлом.

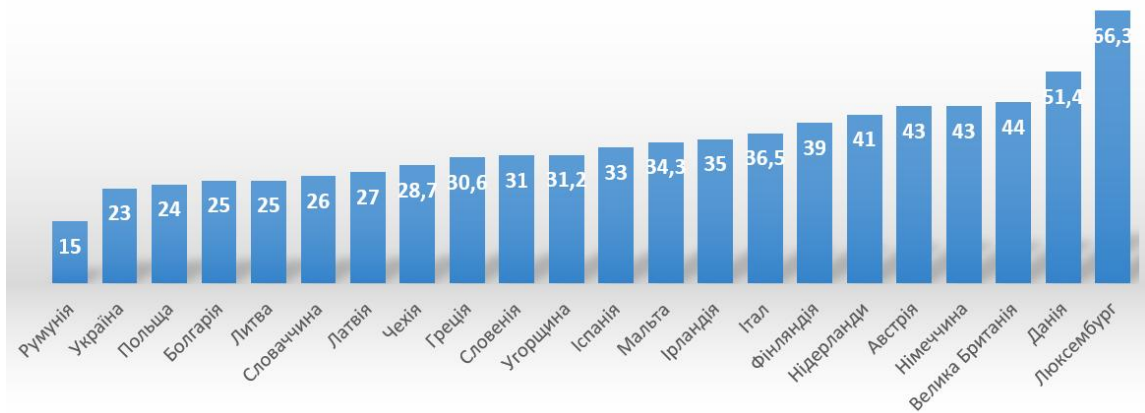


Рис. 2.4. Рівень забезпеченості житловою площею в розрахунку на одного жителя в деяких європейських країнах

Джерело: складено за даними [315]

Оцінка якості та технічного стану житлового фонду є важливим елементом аналізу житлово-будівельної сфери, що дозволяє визначити рівень комфорту та безпеки проживання громадян, а також виявити проблеми, що потребують першочергового вирішення. Цей аналіз охоплює декілька ключових аспектів.

Аналіз рівня зносу житлових будинків є одним із найважливіших показників, що характеризують технічний стан житлового фонду (див. рис. 2.5). За даними Державної служби статистики України, станом на 1 січня 2022 року, частка житлових будинків із зносом понад 60% становила 14,5% від загального житлового фонду [48]. При цьому, у деяких регіонах, особливо у малих містах та сільській місцевості, цей показник є значно вищим. Таким чином високий рівень зносу житлового фонду є серйозною проблемою, що потребує комплексного вирішення. Він призводить до погіршення умов проживання, зростання ризиків виникнення аварійних ситуацій та потребує значних інвестицій у реконструкцію та модернізацію. Варто зазначити, що методика визначення ступеню зносу, яка використовується в Україні,

базується на застарілих нормативах і не враховує сучасних вимог до якості житла, що може призводити до зниження реального рівня зносу.

Потрібно відзначити, що тривала експлуатація без належного технічного обслуговування та оновлення є основною причиною фізичного і морального зносу житлових будинків, що створює ризики для безпеки мешканців. На сьогодні лише 10% багатоквартирних будинків проходять регулярний капітальний ремонт, що значно нижче за нормативи, рекомендовані у країнах ЄС [157, с. 30].

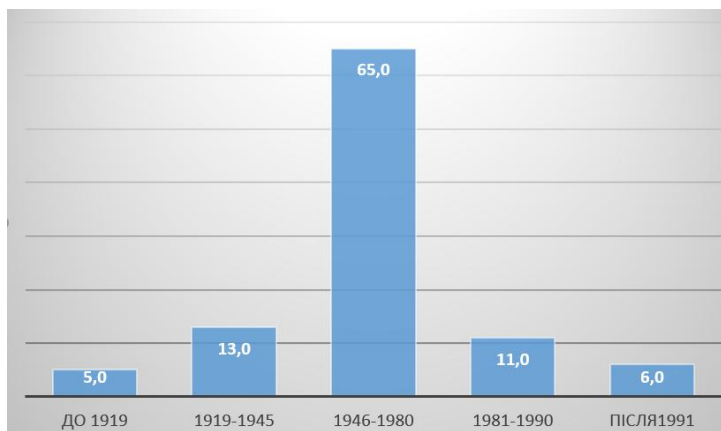


Рис. 2.5. Структура житлового фонду України за роками забудови

Джерело: складено за даними [48]

Дослідження стану інженерних мереж та комунікацій є невід'ємною складовою оцінки якості житлового фонду. Зношеність систем водопостачання, каналізації, опалення, електропостачання не лише знижує комфортність проживання, але й створює загрозу виникнення аварійних ситуацій. За даними Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, у 2021 році понад 40% водопровідних та каналізаційних мереж потребували заміни або капітального ремонту [157]. Особливо гострою є проблема у малих містах та сільській місцевості, де зношеність інженерних мереж може перевищувати 70%. Програма "Питна вода України" на 2022-2026 роки, затверджена Законом України [206],

передбачає заходи з модернізації систем водопостачання та водовідведення, проте її фінансування є недостатнім.

Оцінка рівня благоустрою житлового фонду та прибудинкових територій є важливим аспектом, що впливає на якість життя громадян. Наявність дитячих та спортивних майданчиків, зелених зон, паркувальних місць, належне освітлення та санітарний стан території – все це формує комфортне та безпечне життєве середовище. В Україні, особливо у великих містах, часто спостерігається нестача об'єктів благоустрою, а існуючі – перебувають у незадовільному стані. Це пов'язано як з недостатнім фінансуванням, так і з проблемами у сфері управління житловим фондом.

Аналіз енергоефективності житлового фонду набуває особливої актуальності в умовах зростання цін на енергоносії та глобальних екологічних викликів. Значна частина житлового фонду України, особливо збудованого у радянський період, характеризується низькою енергоефективністю, що призводить до значних втрат тепла та високих витрат на опалення. За оцінками Державного агентства з енергоефективності, понад 80% будівель в Україні не відповідають сучасним стандартам енергоефективності, що вимагає значних інвестицій у їх модернізацію [52].

Підвищення енергоефективності житлового фонду є одним із ключових пріоритетів державної політики у сфері житлового будівництва. Це не лише питання економії енергоресурсів та зменшення витрат домогосподарств, але й питання екологічної безпеки та сталого розвитку. В Україні діє програма з підвищення енергоефективності, зокрема, "Теплі кредити" [53], що передбачає часткове відшкодування державою витрат на термомодернізацію житла. Проте, масштаби проблеми потребують більш системних та комплексних рішень, включаючи впровадження обов'язкової сертифікації енергетичної ефективності будівель та стимулювання використання енергозберігаючих технологій у новому будівництві.

Виявлення частки аварійного та ветхого житла є необхідним для забезпечення безпеки громадян та запобігання виникненню надзвичайних

ситуацій. За даними Мінрегіону, станом на 2021 рік, в Україні налічувалося понад 75 тис. житлових будинків, визнаних аварійними або ветхими [157]. Проживання у такому житлі становить загрозу для життя та здоров'я людей. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для реалізації загальнодержавної цільової програми "Питна вода України" [209] частково спрямована на вирішення цієї проблеми, проте її ефективність залишається низькою через обмежене фінансування.

Оцінка якості та технічного стану житлового фонду України свідчить про наявність низки серйозних проблем, що потребують вирішення. Високий рівень зносу житлових будинків та інженерних мереж, недостатній рівень благоустрою, низька енергоефективність та значна частка аварійного та ветхого житла негативно впливають на якість життя громадян та створюють загрозу їхній безпеці. Вирішення цих проблем потребує комплексного підходу, що включає як удосконалення нормативно-правової бази, так і реалізацію програм з реконструкції, модернізації та підвищення енергоефективності житлового фонду, а також забезпечення належного фінансування цих заходів.

Аналіз стану житлового фонду у розрізі регіонів України свідчить про значні диспропорції у рівні забезпеченості житлом, його якості та технічному стані. Найбільш гострі проблеми характерні для промислових регіонів Сходу України, а також для малих міст та сільської місцевості. Вирішення цих проблем потребує диференційованого підходу до реалізації державної житлової політики, що враховує регіональні особливості та передбачає розробку та впровадження регіональних програм, спрямованих на покращення стану житлового фонду та забезпечення громадян доступним та якісним житлом. Особливої уваги потребують регіони, що постраждали від бойових дій, де необхідне масштабне відновлення та будівництво житла.

Житлове будівництво в Україні за останнє десятиліття демонструвало значну залежність від соціально-економічних умов і макроекономічних

факторів. За даними Державної служби статистики, у 2021 році в Україні було введено в експлуатацію на 3,5% більше, ніж у 2020 році [46, с. 18]. Основний приріст забезпечували Київська, Львівська та Одеська області, де спостерігалася висока активність будівельних компаній.

Однак після початку повномасштабної війни 24 лютого 2022 року обсяги житлового будівництва суттєво скоротилися. У 2022 році введено в експлуатацію лише 7,1 млн м<sup>2</sup> житла, що на 41% менше, ніж у довоєнний період [48, с. 22]. Основні причини такого скорочення пов'язані з руйнуванням інфраструктури, дефіцитом матеріально-технічних ресурсів та падінням платоспроможного попиту населення.

Регіональна структура будівництва зазнала суттєвих змін: у прифронтових регіонах (Донецька, Луганська, Харківська області) будівельна діяльність майже повністю припинилася, тоді як у західних областях (Львівська, Закарпатська) обсяги будівництва зросли через внутрішню міграцію населення (див. рис. 2.6). Наприклад, у Львівській області у 2022 році обсяг введеного житла зріс на 12%, що частково компенсувало втрати в інших регіонах [3, с. 28].

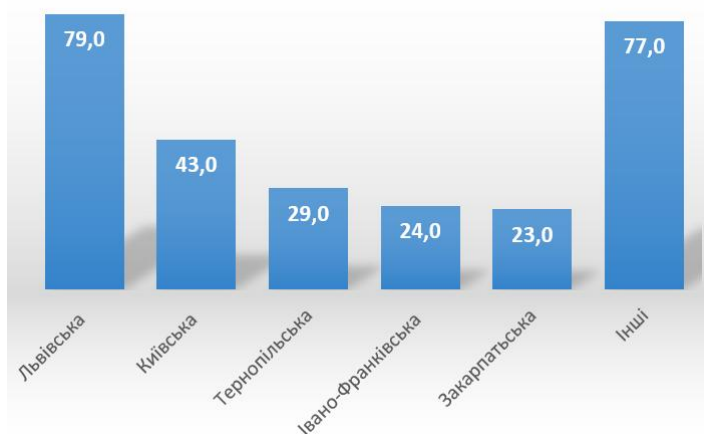


Рис. 2.6. Кількість нових житлових комплексів, які почали будуватись після 24.02.2022 в Україні по регіонам

Джерело: складено за даними [3]

Інвестиції у житлове будівництво є ключовим драйвером розвитку

галузі. За даними Міністерства фінансів України, у 2021 році загальний обсяг інвестицій у житлове будівництво склав 75 млрд грн, що на 7% більше, ніж у 2020 році [87]. Основну частину інвестицій забезпечували приватні забудовники, тоді як державне фінансування складало лише 10% від загального обсягу.

У 2022 році інвестиції у житлове будівництво значно скоротилися – до 35 млрд грн, що на 53% менше порівняно з довоєнним періодом. Це скорочення обумовлено економічною невизначеністю, зниженням платоспроможності населення та ризиками, пов'язаними з воєнними діями [156].

Незважаючи на це, у західних регіонах спостерігалось зростання інвестиційної активності, зокрема у межах державно-приватного партнерства (ДПП).

Для стимулювання будівельної галузі уряд України впроваджує низку програм, таких як "єОселя", що спрямована на забезпечення пільгового кредитування для молодих сімей та внутрішньо переміщених осіб. У 2022 році в межах цієї програми було видано кредити на загальну суму 4,2 млрд грн, що дозволило профінансувати будівництво 0,8 млн м<sup>2</sup> житла [156].

Аналіз динаміки обсягів житлового будівництва та інвестицій показує, що галузь сильно залежить від економічної та соціальної стабільності. Після початку війни галузь зазнала значного скорочення, однак у західних регіонах спостерігається адаптація до нових умов через перерозподіл внутрішніх інвестицій та реалізацію державних програм. У майбутньому необхідно посилити підтримку з боку держави, залучати міжнародні інвестиції та розвивати механізми державно-приватного партнерства для забезпечення стабільного розвитку житлово-будівельної сфери.

Структура житлового будівництва в Україні демонструє значну залежність від демографічних, економічних і регіональних факторів. Згідно з даними Державної служби статистики, частка багатоквартирних будинків у загальному обсязі введеного в експлуатацію житла в 2021 році становила 58%,

тоді як індивідуальне житло складало 42% [49, с. 18]. Така структура обумовлена високим попитом на багатоквартирне житло у великих містах (Київ, Харків, Львів) і переважанням індивідуального житла в сільській місцевості.

Війна 2022 року суттєво вплинула на структуру житлового будівництва. У західних регіонах (Львівська, Закарпатська області) спостерігається зростання будівництва багатоквартирних будинків для розміщення внутрішньо переміщених осіб, тоді як у центральних та східних регіонах відзначається скорочення обсягів індивідуального будівництва через міграцію населення [48, с. 22].

Ринок житла в Україні розподіляється на чотири основні класи: економ, комфорт, бізнес та еліт. Найбільшу частку займає житло класу "економ", яке становить близько 60% від загального обсягу житлового будівництва, тоді як частка житла класу "комфорт" і "бізнес" становить відповідно 25% та 10% [140, с. 28]. Частка елітного житла є незначною – лише 5% і зосереджена переважно у великих містах, таких як Київ та Одеса.

Як зазначать У. Ватаманюк-Зелінська та В. Марцеховська, економічна криза і війна значно змінили попит на житло. Громадяни переважно шукають доступні варіанти, що зумовлює збільшення частки житла класу економ і комфорт [18, С. 79]. У 2022 році програма "єОселя" сприяла зростанню попиту на житло класу економ, оскільки пільгове кредитування зробило його доступним для молодих сімей та внутрішньо переміщених осіб [80].

Регіональний розподіл житлового будівництва вказує на значні відмінності між областями. У Київській області будівництво багатоквартирного житла переважає (70% від загального обсягу), тоді як у західних регіонах, таких як Львівська та Івано-Франківська області, більша частка припадає на індивідуальне житло (60–65%) [157, с. 22].

У східних регіонах, що постраждали від війни (Донецька, Луганська області), будівництво майже повністю припинилося, тоді як у південних регіонах (Одеська область) спостерігається зростання попиту на житло

середньо-високого класу через активний розвиток курортної інфраструктури [49, с. 15].

Технології будівництва також відіграють важливу роль у структурі житлового фонду. У 2021 році 40% житлових будинків збудовано за цегляною технологією, яка традиційно переважає на ринку через її надійність та довговічність [52, с. 30]. Частка монолітного будівництва становила 35%, і ця технологія активно використовується в багатоквартирному житловому будівництві у великих містах. Збірне будівництво знизило свою частку до 25% через низький рівень інвестицій у модернізацію будівельних комбінатів [177, с. 18].

Як свідчить досвід європейських країн, наприклад Німеччини, розвиток збірного будівництва може значно скоротити терміни реалізації проєктів та знизити витрати на будівництво на 15–20% [177, с. 22]. У контексті України модернізація збірного будівництва є важливим завданням для післявоєнного відновлення житлового фонду.

Аналіз структури житлового будівництва в Україні вказує на її динамічні зміни, спричинені як економічними факторами, так і впливом війни. Для стабілізації галузі та забезпечення доступу громадян до якісного житла необхідно розробити комплексну стратегію розвитку, яка передбачає підтримку будівництва економ-житла, модернізацію технологій будівництва та вирівнювання регіональних диспропорцій. Особливу увагу слід приділити розвитку монолітного та збірного будівництва для пришвидшення темпів реалізації проєктів у післявоєнний період.

Ринок забудовників в Україні є досить різномірним за складом. За даними Міністерства розвитку громад та територій, станом на початок 2022 року на ринку працювало близько 4,5 тис. компаній, серед яких 90% складали малі та середні підприємства [157, с. 22]. Великі забудовники, такі як "Київміськбуд", "Інтергал-Буд" і "Укрбуд", забезпечують понад 50% обсягу новобудов, що свідчить про високу концентрацію ринку.

За формою власності більшість забудовників є приватними компаніями,

хоча також існують проєкти, реалізовані в рамках державно-приватного партнерства (ДПП). Наприклад, проєкт "Доступне житло для переселенців" у Львівській області реалізовано із залученням коштів місцевих бюджетів і приватних інвесторів [234, с. 18].

Рівень конкуренції на ринку залишається високим у великих містах (Київ, Львів, Одеса), тоді як у менших населених пунктах спостерігається монополізація. Як зазначають Н. Дуляба та Р. Жишко, ринок житлового будівництва в Україні характеризується асиметрією між великими містами та регіонами, що обмежує доступ громадян до якісного житла у сільській місцевості [73].

Концентрація ринку є важливим показником його розвитку. Індекс Херфіндаля-Гіршмана (ННІ), який використовується для оцінки рівня концентрації, показує, що у великих містах України рівень концентрації є помірним (ННІ близько 1800), тоді як у менш урбанізованих регіонах він значно вищий (ННІ понад 2500) [178, с. 20]. Це свідчить про необхідність стимулювання конкуренції, особливо в регіональних центрах.

Програми, такі як "Доступне житло", сприяють залученню малого та середнього бізнесу до ринку, що потенційно може знизити рівень монополізації [204].

Війна 2022 року спричинила катастрофічні наслідки для житлового фонду України. За оцінками Київської школи економіки, станом на початок 2023 року було пошкоджено або зруйновано понад 135 млн м<sup>2</sup> житла, що становить близько 10% від загального житлового фонду країни [108, с. 30]. Найбільші втрати зазнали східні регіони (Донецька, Луганська області) та південні області (Херсонська, Запорізька), де ступінь руйнувань у деяких населених пунктах перевищує 50%.

Для оцінки збитків уряд запровадив програму "Міжнародний Реєстр збитків про пошкодження житла", яка дозволяє фіксувати пошкодження і визначати обсяги необхідних коштів на відновлення [154].

Війна змінила географію попиту на житло, що призвело до суттєвих змін

у структурі ринку. У західних регіонах (Львівська, Закарпатська області) спостерігається значне зростання попиту на житло, зумовлене переселенням населення із зон активних бойових дій. У 2022 році в цих регіонах було введено в експлуатацію 1,5 млн м<sup>2</sup> житла, що на 20% більше, ніж у довоєнний період [46, с. 15].

У той же час, у східних і південних регіонах попит на житло знизився на 80–90%, що фактично зупинило будівельну діяльність у цих зонах. Це створює значні виклики для державної політики у сфері відновлення житлового фонду [48, с. 18].

Загальні обсяги житлового будівництва у 2022 році скоротилися на 28% порівняно з 2021 роком, досягнувши 6,5 млн м<sup>2</sup> [48, с. 22]. Це найнижчий показник за останнє десятиліття. Основними причинами стали зниження інвестиційної активності, порушення логістичних ланцюгів та дефіцит будівельних матеріалів.

Відновлення житлово-будівельної сфери потребує значних зусиль з боку держави, зокрема у сфері інвестицій, відновлення логістики та залучення міжнародної допомоги.

Війна суттєво вплинула на діяльність забудовників та обсяги житлового будівництва в Україні. Основними викликами залишаються руйнування житлового фонду, зміна географії попиту на житло та скорочення інвестицій. Для подолання цих викликів необхідно посилити державну підтримку, розвивати механізми державно-приватного партнерства та залучати міжнародну допомогу для відновлення галузі.

Одним із найгостріших викликів, що постали перед Україною внаслідок повномасштабної російської агресії, є відновлення інфраструктури у постконфліктних регіонах, зокрема, житлової. Руйнування житлового фонду, інженерних мереж, об'єктів соціальної інфраструктури внаслідок бойових дій набули катастрофічних масштабів. Це вимагає від держави розробки та реалізації комплексної стратегії відновлення, що має враховувати як нагальні потреби у забезпеченні громадян житлом, так і довгострокові цілі сталого

розвитку цих регіонів.

Стратегія відновлення житлової інфраструктури має бути спрямована на вирішення таких першочергових завдань:

1. **Забезпечення житлом громадян, які втратили свої домівки:** Це може здійснюватися шляхом надання тимчасового житла, компенсації за зруйноване житло, пільгового кредитування на придбання або будівництво нового житла. Постанова КМУ №495 від 29 квітня 2022 р. [66] частково окреслює механізми виплат за зруйноване майно. Проте, дана постанова врегульовує лише питання компенсації у вигляді сертифікатів, у той час, як механізм компенсації коштами не визначено.

2. **Відновлення пошкодженого житлового фонду:** Необхідно провести інвентаризацію та оцінку пошкоджень житлових будинків, розробити проєкти їх відновлення та забезпечити фінансування ремонтних робіт.

3. **Будівництво нового житла:** У деяких випадках, коли відновлення зруйнованого житла є неможливим або недоцільним, необхідно передбачити будівництво нових житлових будинків, у тому числі з використанням швидкокомонтованих конструкцій.

4. **Відновлення інженерної інфраструктури:** Відновлення систем водопостачання, каналізації, електропостачання, опалення є необхідною умовою для забезпечення життєдіяльності населених пунктів та повернення людей до своїх домівок.

5. **Розбудова соціальної інфраструктури:** Відновлення та будівництво шкіл, дитячих садків, медичних закладів, а також інших об'єктів соціальної сфери є важливим фактором створення умов для повернення людей та нормалізації життя у постраждалих регіонах.

Прикладом часткової реалізації такої стратегії є розроблений урядом План відновлення України, що передбачає комплекс заходів з відновлення житлового фонду, інфраструктури та економіки у регіонах, які постраждали від воєнних дій [188]. Зокрема, програма передбачає надання адресної

допомоги громадянам, які втратили житло, фінансування капітального ремонту та реконструкції пошкоджених будинків, а також будівництво нового житла для ВПО. Окрім цього, з 2022 року та кожний рік, проводяться Міжнародні конференції з питань відновлення України, на якій, зокрема, обговорюються питання відбудови житлового сектору [338].

Також, прикладом може слугувати ініціатива Президента України UNITED 24, у рамках якої було запущено програму відновлення "Відбудова України", яка включає в себе відбудову житлового фонду [341]. У Харківській та Київській областях ця програма передбачає співпрацю з місцевою владою у питаннях виділення земельних ділянок під забудову, розробки проєктно-кошторисної документації, проведення тендерів на виконання будівельних робіт.

Проте, наразі, реалізація програми відновлення ускладнюється через брак фінансування, проблеми з координацією дій між різними органами влади, а також через корупційні ризики. Відновлення житлового фонду у постраждалих регіонах потребує значних фінансових ресурсів, ефективного управління та прозорих механізмів контролю за використанням коштів.

Відновлення житлової інфраструктури у постконфліктних регіонах є одним із найважливіших завдань, що стоять перед Україною. Це потребує розробки та реалізації комплексної стратегії, що включає як невідкладні заходи із забезпечення житлом громадян, які втратили свої домівки, так і довгострокові програми з відбудови та розвитку постраждалих територій. Вирішення цього завдання вимагатиме значних фінансових ресурсів, ефективного управління, прозорості процесів та залучення міжнародної допомоги.

Доступність житла є одним із ключових показників, що характеризують ефективність державної житлової політики та рівень соціально-економічного розвитку країни. Цей показник відображає можливість громадян придбати або орендувати житло, що відповідає їхнім потребам та фінансовим можливостям.

Оцінка рівня доступності житла передбачає використання різних

методологічних підходів. Одним із найпоширеніших є розрахунок коефіцієнтів доступності житла, які показують співвідношення між вартістю житла та доходами населення. Найбільш поширеним є коефіцієнт доступності, що розраховується як відношення середньої вартості квартири до середньорічного доходу домогосподарства. Наприклад, якщо середня вартість квартири у місті становить 1 млн. грн, а середньорічний дохід домогосподарства – 200 тис. грн, то коефіцієнт доступності дорівнюватиме 5. Як наголошує В. Омельчук високий коефіцієнт доступності житла, що перевищує 3-4, свідчить про низьку доступність житла для більшості населення та наявність серйозних проблем на ринку житла [173, С. 42].

Аналіз співвідношення між доходами населення та вартістю житла є важливим для розуміння проблеми доступності. За даними Державної служби статистики України, у 2022 році середня заробітна плата в Україні становила 14 847 грн на місяць [261]. Водночас, середня вартість квадратного метра житла у новобудовах Києва, за даними порталу ЛУН, у 2023 році коливається у межах 48300 грн [259]. Таке співвідношення свідчить про низьку доступність житла для громадян із середнім рівнем доходів, особливо у великих містах. Невідповідність між доходами населення та вартістю житла є однією з головних причин житлової проблеми в Україні.

Дослідження доступності житла для молодих сімей, ВПО та інших соціально вразливих груп є особливо актуальним. Ці категорії громадян, як правило, мають обмежені фінансові можливості та потребують державної підтримки у вирішенні житлового питання. Наприклад, для внутрішньо переміщених осіб (ВПО), які втратили свої домівки внаслідок війни, проблема доступності житла є надзвичайно гострою. За даними Міністерства соціальної політики України, станом на 1 жовтня 2023 року, в Україні зареєстровано понад 4,9 мільйонів ВПО [21]. Для багатьох із них придбання або оренда житла за ринковими цінами є неможливою.

В Україні діє низка державних програм, спрямованих на підвищення доступності житла, зокрема, для молодих сімей, військовослужбовців, ВПО.

Оцінка результативності цих програм є важливим завданням для удосконалення державної житлової політики.

Однією з таких програм є "єОселя", запущена у 2022 році, що передбачає надання пільгових іпотечних кредитів під 3% та 7% річних [80]. Станом на кінець жовтня 2023 року, за даними порталу "Дія", було видано близько 4200 кредитів на загальну суму у 6 мільярдів гривень [80]. Хоча програма і демонструє певну результативність, її масштаби є поки що недостатніми для вирішення житлової проблеми в країні.

Аналіз ефективності програм будівництва соціального та доступного житла також є важливим. Такі програми реалізуються як на державному, так і на місцевому рівнях, проте їх ефективність часто є низькою через обмежене фінансування, бюрократичні перепони та корупційні ризики. Наприклад, Державна цільова програма "Доступне житло", що діяла у різних варіаціях, не призвела до значного збільшення обсягів будівництва доступного житла [204].

Дослідження ефективності надання житлових субсидій є важливим у контексті забезпечення доступності житлово-комунальних послуг. За даними Міністерства соціальної політики України, у 2022 році житлові субсидії отримували понад 2,4 мільйона домогосподарств [263]. Проте, система надання субсидій потребує подальшого вдосконалення, зокрема, щодо спрощення процедур отримання субсидій та підвищення їх розміру.

Іпотечне кредитування є одним із ключових механізмів, що дозволяють громадянам придбати житло у власність. Аналіз обсягів та умов іпотечного кредитування є важливим для оцінки його ролі у забезпеченні громадян житлом.

За даними Національного банку України, обсяг іпотечних кредитів, наданих банками у 2021 році, становив 10,5 млрд грн. Проте, через війну, у 2022 році цей показник скоротився до 2 млрд грн [92]. Середня ефективна ставка за іпотечними кредитами на вторинному ринку у гривні у 2023 році коливається у межах 22-25% річних, що робить іпотеку недоступною для більшості громадян.

Виявлення проблем та перспектив розвитку іпотечного ринку в Україні є важливим завданням для удосконалення державної житлової політики. Основними проблемами є високі відсоткові ставки, жорсткі вимоги банків до позичальників, нестабільна економічна ситуація та високі ризики для кредиторів. Перспективи розвитку іпотечного ринку пов'язані зі стабілізацією економічної ситуації, зниженням інфляції та відсоткових ставок, а також із вдосконаленням законодавства та посиленням захисту прав як кредиторів, так і позичальників.

Аналіз доступності житла в Україні свідчить про наявність серйозних проблем, що потребують комплексного вирішення. Низька платоспроможність населення, високі ціни на житло, нерозвиненість іпотечного ринку та неефективність державних програм забезпечення житлом у минулі роки, ускладнюють доступ до нього для значної частини громадян, особливо для молодих сімей, ВПО та інших соціально вразливих груп. З іншого боку, такі програми як "єОселя", демонструють можливість покращення ситуації. Вирішення проблеми доступності житла потребує активної участі держави, розробки та реалізації ефективних програм підтримки, а також створення сприятливих умов для розвитку житлового будівництва та іпотечного кредитування.

## **2.2 Основні фактори, що впливають на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері**

Ефективна реалізація державної політики у житлово-будівельній сфері є запорукою забезпечення громадян України доступним та якісним житлом, створення комфортного життєвого середовища та сталого розвитку галузі. Проте, на шляху досягнення цілей державної політики постає низка факторів, які можуть як сприяти, так і перешкоджати її успішній реалізації. Обґрунтування важливості вивчення цих факторів полягає у тому, що їх глибоке розуміння дозволяє виявити проблемні аспекти, розробити дієві

механізми подолання перешкод та підвищити результативність управлінських рішень.

Основні групи факторів, що впливають на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері, можна класифікувати таким чином:

1. Інституційні фактори: ефективність системи державного управління, якість нормативно-правового забезпечення, рівень кваліфікації кадрів, розвиток інститутів громадянського суспільства.

2. Фінансово-економічні фактори: обсяги бюджетного фінансування, інвестиційний клімат, стан іпотечного ринку, ефективність використання коштів, рівень тінізації економіки, платоспроможність населення.

3. Соціально-психологічні фактори: довіра до органів влади, правова культура населення, соціальна відповідальність бізнесу, громадська активність.

4. Фактори демографічні, міграційні та урбаністичні.

5. Зовнішні фактори: політична та економічна стабільність в країні, міжнародне співробітництво та інтеграційні процеси, світові тенденції розвитку житлово-будівельної сфери, військові конфлікти.

Таким чином реалізація державної політики у житлово-будівельній сфері залежить від комплексу взаємопов'язаних факторів, що охоплюють інституційні, фінансово-економічні, соціально-психологічні та зовнішні аспекти.

Ефективність системи публічного управління є визначальним інституційним фактором, що впливає на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Від злагодженості роботи органів влади, чіткого розподілу повноважень, професіоналізму кадрів та ефективною координації залежить досягнення цілей державної політики та забезпечення громадян доступним та якісним житлом.

Розподіл повноважень між органами влади різних рівнів є ключовим аспектом ефективного управління. В Україні повноваження у сфері житлово-будівельної політики розподілені між органами державної влади та органами

місцевого самоврядування. На центральному рівні ключову роль відіграє Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінрегіон), яке формує та реалізує державну політику у сферах будівництва, містобудування, архітектури та житлової політики. ДІАМ здійснює державний архітектурно-будівельний контроль. На місцевому рівні значні повноваження мають органи місцевого самоврядування, які затверджують містобудівну документацію, надають дозволи на будівництво, контролюють хід будівельних робіт, а також розробляють та реалізують місцеві житлові програми. Проте, розподіл повноважень між органами влади різних рівнів у сфері житлово-будівельної політики залишається нечітким, що призводить до дублювання функцій, неузгодженості дій та зниження ефективності управління. Наприклад, Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" [219] надає широкі повноваження органам місцевого самоврядування у сфері містобудування, але механізми реалізації цих повноважень та взаємодії з центральними органами влади потребують удосконалення.

Координація діяльності органів влади та інших суб'єктів управління є необхідною умовою для ефективної реалізації державної політики. Налагодження ефективної взаємодії між Мінрегіоном, ДІАМ, органами місцевого самоврядування, забудовниками, інвесторами, громадськими організаціями та іншими учасниками ринку є складним, але вкрай важливим завданням. Відсутність належної координації між органами влади різних рівнів, а також між органами влади та іншими суб'єктами управління, призводить до неузгодженості дій, затягування строків реалізації проектів та зниження ефективності використання ресурсів. Для покращення координації може бути доцільним створення єдиного координуючого органу у сфері житлової політики на державному рівні.

Кадрове забезпечення органів управління та рівень професіоналізму та компетентності державних службовців є визначальними факторами ефективності державного управління. Наявність кваліфікованих фахівців, які володіють сучасними знаннями та навичками у сфері містобудування,

будівництва, фінансів, права, є необхідною умовою для прийняття обґрунтованих управлінських рішень, розробки та реалізації ефективних програм та проєктів. На нашу думку кадрова політика у сфері державного управління житлово-будівельною галуззю має бути спрямована на залучення висококваліфікованих фахівців, здатних ефективно вирішувати складні завдання, що стоять перед галуззю, впроваджувати інноваційні підходи та забезпечувати сталий розвиток. Наразі, система підготовки та підвищення кваліфікації державних службовців у цій сфері потребує вдосконалення.

Якість нормативно-правового забезпечення є фундаментом для ефективної реалізації державної політики у житлово-будівельній сфері. Повнота, узгодженість та стабільність законодавства, а також наявність дієвих механізмів контролю за його дотриманням та захисту прав учасників ринку є ключовими факторами, що визначають ефективність управління галуззю.

Повнота, узгодженість та стабільність законодавства є необхідними умовами для створення сприятливого середовища для розвитку житлово-будівельної сфери. Наявність прогалін, суперечностей та неузгодженостей у законодавстві створює правову невизначеність, ускладнює діяльність забудовників та інвесторів, а також породжує корупційні ризики. Недосконалість та нестабільність законодавства у сфері житлового будівництва є одним із головних факторів, що стримують розвиток галузі та перешкоджають залученню інвестицій. Наприклад, Житловий кодекс України [85], прийнятий ще у 1983 році, застарів та не відповідає сучасним реаліям, що зумовлює необхідність розробки та прийняття нового Житлового кодексу України.

Ефективність механізмів контролю за дотриманням законодавства є важливою складовою якісного нормативно-правового забезпечення. Державний архітектурно-будівельний контроль, що здійснюється ДІАМ, покликаний забезпечувати дотримання будівельних норм, стандартів та правил на всіх етапах будівництва. Проте, як свідчить практика, ефективність цього контролю залишається недостатньо високою через корупцію, брак

кадрів та недосконалість процедур. Наявність дієвих механізмів контролю за дотриманням законодавства у сфері житлового будівництва є необхідною умовою забезпечення якості та безпеки будівництва, а також захисту прав громадян.

Наявність дієвих механізмів захисту прав та інтересів учасників ринку є ще одним важливим аспектом нормативно-правового забезпечення. Наприклад, Закон України «Про захист прав споживачів» [211] передбачає механізми захисту покупців житла, зокрема у разі недотримання умов договорів забудовниками. Проте реалізація цих механізмів залишається проблемною через тривалий судовий розгляд та низький рівень правової обізнаності громадян.

Ефективність системи державного управління та якість нормативно-правового забезпечення є визначальними інституційними факторами, що впливають на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Подальше вдосконалення цих аспектів, зокрема, чіткий розподіл повноважень, підвищення професіоналізму кадрів, забезпечення повноти, узгодженості та стабільності законодавства, а також впровадження дієвих механізмів контролю та захисту прав є необхідними умовами для досягнення цілей державної політики у цій галузі.

Дослідження інституційних факторів, що впливають на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері, є ключовим для забезпечення її ефективності. Прозорість, підзвітність органів управління, участь громадян та розвиток самоорганізаційних інститутів є тими чинниками, які здатні суттєво покращити якість управління та сприяти досягненню стратегічних цілей галузі.

Прозорість та підзвітність органів державної влади й забудовників є основними складовими «доброго врядування», що закріплено у рекомендаціях Організації Об'єднаних Націй [70]. У контексті житлово-будівельної сфери ці принципи набувають особливого значення, враховуючи соціальну значущість галузі та високі корупційні ризики.

Доступність інформації про діяльність органів влади та забудовників. Відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» [200], органи влади зобов'язані надавати громадянам інформацію про містобудівну документацію, плани розвитку інфраструктури, а також дані щодо державних програм у сфері житлового будівництва. Наприклад, запуск ЄДЕСБ дозволив зробити доступною інформацію про дозвільну документацію, що сприяло зменшенню корупційних ризиків [79].

Наявність механізмів громадського контролю забезпечує можливість залучення громадян до моніторингу діяльності органів влади та забудовників. Проте низький рівень обізнаності населення про механізми участі у таких процесах обмежує їх використання.

Ефективність боротьби з корупцією є критичним фактором у забезпеченні прозорості. Корупція у сфері житлового будівництва залишається значною перешкодою для залучення інвестицій та реалізації соціально значущих проєктів. За даними Transparency International, у 2022 році рівень корупції у будівельній галузі України залишався високим, що обумовлено як недостатньою прозорістю дозвільних процедур, так і відсутністю дієвих механізмів контролю [99]. Водночас запровадження системи Prozorro сприяло зменшенню корупційних ризиків при проведенні державних закупівель у галузі.

Інститути самоорганізації населення, такі як ОСББ та асоціації власників житла, відіграють дедалі важливішу роль в управлінні житловим фондом та реалізації державної політики у цій сфері.

Роль ОСББ та асоціацій власників житла в управлінні житловим фондом є особливо актуальною в умовах реформування житлово-комунального господарства. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [220] визначає ОСББ як ключового суб'єкта управління спільним майном багатоквартирних будинків. Дослідження А. Гуменюк свідчать, що будинки, якими управляють ОСББ, характеризуються вищою якістю обслуговування та нижчими витратами на утримання [36, С.

260].

Ступінь залучення громадян до прийняття рішень на місцевому рівні є важливим показником демократизації управлінських процесів. Реформа децентралізації створила можливості для активнішої участі громадян у формуванні місцевої політики, зокрема через механізми громадських слухань та ініціатив. Проте, лише 12% громадян беруть участь у процесах прийняття рішень на місцевому рівні, що свідчить про необхідність активізації роботи у цьому напрямі [25, с. 62].

Посилення ролі місцевих громад у регулюванні забудови є ще одним важливим аспектом децентралізації. Наприклад, у Львівській області запроваджено практику розробки місцевих стратегій просторового розвитку, що враховують думку громади та забезпечують прозоре регулювання забудови [25, с. 78].

Вплив реформи децентралізації на ефективність управління житлово-будівельною сферою є багатовимірним. Децентралізація сприяла підвищенню відповідальності місцевих органів за розвиток територій, проте створила нові виклики, пов'язані з недостатністю фінансування та браком кваліфікованих кадрів.

Прозорість та підзвітність, а також розвиток інститутів самоорганізації населення є фундаментальними факторами, що впливають на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Підвищення рівня прозорості через вдосконалення механізмів громадського контролю, забезпечення доступу до інформації та боротьбу з корупцією є ключовими завданнями. Інститути самоорганізації населення, такі як ОСББ, демонструють високу ефективність у покращенні якості управління житловим фондом, проте потребують подальшої підтримки та розвитку.

Фінансування житлового будівництва є одним із ключових факторів, що впливають на реалізацію державної політики у цій сфері. Обсяги та джерела фінансування визначають можливості як держави, так і приватних інвесторів щодо забезпечення громадян житлом, оновлення житлового фонду та розвитку

будівельної галузі.

Бюджетне фінансування відіграє важливу роль у реалізації державних та місцевих житлових програм. Кошти з державного та місцевих бюджетів спрямовуються на будівництво соціального житла, реконструкцію та модернізацію житлового фонду, надання пільгових кредитів та субсидій громадянам. Наприклад, Державна програма "Доступне житло" [204] у різних своїх варіаціях передбачала фінансування з державного бюджету частини вартості житла для певних категорій громадян. Проте, як свідчить практика, обсяги бюджетного фінансування житлових програм в Україні є недостатніми. Наприклад, у 2023 році на фінансування житлових програм у державному бюджеті було передбачено близько 2 млрд грн, що становить менше 0,1% від загальних видатків [92].

Залучення приватних інвестицій є важливим джерелом фінансування житлового будівництва. Інвестиції можуть надходити як від вітчизняних, так і від іноземних інвесторів. Закон України "Про інвестиційну діяльність" [213] створює правові рамки для здійснення інвестиційної діяльності в Україні, у тому числі у сфері житлового будівництва. Проте, інвестиційний клімат в Україні залишається несприятливим через високі ризики, пов'язані з економічною та політичною нестабільністю, корупцією, недосконалістю законодавства та судовою реформою, а також війною. Іноземні інвестиції у житлове будівництво в Україні є незначними та сконцентровані переважно у великих містах.

Роль банківського сектору у фінансуванні житлового будівництва є вагомим, передусім через іпотечне кредитування. Банки надають кредити як забудовникам на будівництво житла, так і громадянам на його придбання. Проте, обсяги банківського кредитування житлового будівництва в Україні є обмеженими через високі відсоткові ставки, жорсткі вимоги до позичальників та загальну економічну нестабільність.

Іпотечний ринок є важливим елементом фінансово-економічного механізму забезпечення громадян житлом. Його розвиток сприяє підвищенню

доступності житла, стимулює житлове будівництво та активізує економічне зростання.

Доступність іпотечних кредитів для населення в Україні залишається низькою. За даними Національного банку України, середньозважена ставка за іпотечними кредитами у гривні у 2023 році становила близько 20% [80], що є суттєво вищим, ніж у більшості європейських країн (див. рис. 2.7). Окрім високих ставок, складність отримання іпотеки для певних категорій громадян (неофіційно працевлаштовані, молоді сім'ї, ВПО) також обмежує розвиток іпотечного ринку. Наприклад, вимоги банків щодо першого внеску, який може становити 30-50% від вартості житла, є непосильними для багатьох потенційних позичальників.

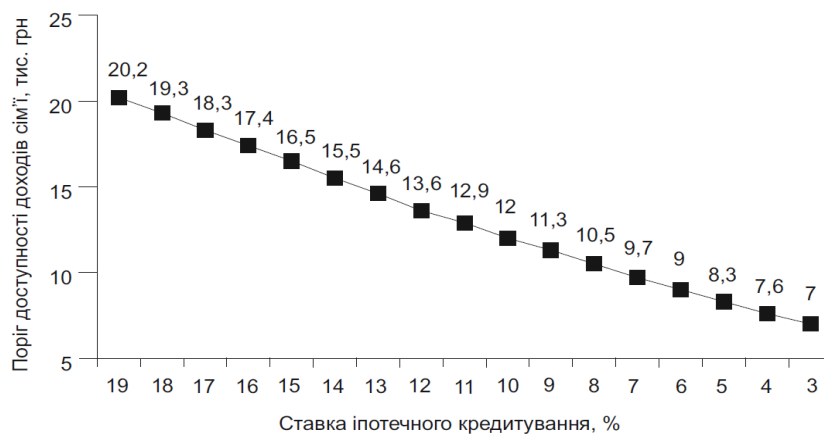


Рис. 2.7. Співвідношення доступності іпотечного кредитування від розміру відсоткової ставки та доходів сім'ї

Джерело: складено за даними [134]

Ефективність державних програм підтримки іпотечного кредитування є неоднозначною. В Україні у різні роки реалізовувалися програми, що передбачали здешевлення вартості іпотечних кредитів, надання державних гарантій, часткову компенсацію відсотків за кредитами. Зокрема, у 2022 році було запущено програму "єОселя", яка передбачає надання пільгових іпотечних кредитів під 3% та 7% річних [80]. Проте, через обмежене фінансування, бюрократичні процедури та війну, ці програми не мали

значного впливу на ринок іпотечного кредитування. Станом на кінець жовтня 2023 року, за даними порталу "Дія", у рамках програми "єОселя" було видано близько 4200 кредитів на загальну суму у 6 млрд грн. [80].

Розвиток вторинного іпотечного ринку є важливим для підвищення ліквідності іпотечних кредитів та зниження відсоткових ставок. Вторинний ринок передбачає купівлю-продаж іпотечних кредитів між фінансовими установами, що дозволяє банкам рефінансувати свої кредитні портфелі та залучати додаткові ресурси для іпотечного кредитування. В Україні вторинний іпотечний ринок перебуває на стадії становлення. Державна іпотечна установа (ДІУ), створена у 2004 році, здійснює рефінансування іпотечних кредитів, проте її діяльність є недостатньо масштабною [41].

Фінансово-економічні фактори, зокрема, обсяги та джерела фінансування житлового будівництва, а також стан іпотечного ринку, мають визначальний вплив на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Обмеженість бюджетного фінансування, несприятливий інвестиційний клімат, високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами та низька ефективність державних програм підтримки є основними проблемами, що потребують вирішення. Подальший розвиток галузі потребує комплексного підходу, що включає як залучення приватних інвестицій, так і вдосконалення механізмів державної підтримки, а також розвиток іпотечного ринку та створення умов для його ефективного функціонування.

Податкова політика є одним із найважливіших фінансово-економічних факторів, що мають безпосередній вплив на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Вона може як стимулювати, так і стримувати інвестиційну активність у галузі, впливати на ціни на житло та його доступність для громадян.

Вплив податкової політики на інвестиційну активність проявляється через систему податків, зборів та обов'язкових платежів, що сплачуються учасниками ринку нерухомості та будівельними компаніями. Основними податками, що впливають на інвестиційну діяльність у цій сфері, є податок на

прибуток підприємств, податок на додану вартість (ПДВ), податок на нерухоме майно, земельний податок, а також податок на доходи фізичних осіб.

Податковий кодекс України [189] є основним законодавчим актом, що регулює питання оподаткування у житлово-будівельній сфері. Ефективна податкова політика у житлово-будівельній сфері має створювати сприятливі умови для залучення інвестицій, стимулювати будівництво доступного житла та впровадження енергоефективних технологій. Наприклад, застосування пільгової ставки ПДВ при продажу соціального житла або використанні енергозберігаючих технологій може стимулювати розвиток цих напрямів.

Ефективність податкових пільг та стимулів. Податкові пільги для забудовників, зокрема звільнення від сплати ПДВ на певні види робіт (енергоефективне будівництво, реконструкція застарілого житлового фонду), сприяють розвитку галузі.

Вплив інфляції та економічної нестабільності на купівельну спроможність населення. Економічна нестабільність, посилена воєнними діями, значно впливає на купівельну спроможність населення. Інфляція у 2022 році становила 26,6%, що суттєво знизило реальні доходи населення [92]. За даними Державної служби статистики України, середньомісячний дохід громадян у 2022 році зменшився на 18% у порівнянні з 2021 роком, тоді як вартість житла зросла на 12% [49]. Це створює серйозні бар'єри для доступу до житла, особливо для молодих сімей, внутрішньо переміщених осіб та інших вразливих категорій (див. рис. 2.8).

Податкова політика та рівень платоспроможності населення є ключовими фінансово-економічними факторами, які визначають можливості реалізації державної політики у житлово-будівельній сфері. Податкова система України потребує перегляду для створення більш сприятливих умов для інвестицій у галузь, зокрема через зниження податкового навантаження на забудовників та розширення податкових пільг. Водночас низький рівень доходів населення та вплив інфляції значно обмежують доступність житла, що вимагає запровадження додаткових державних програм підтримки.

Збалансована податкова політика, стабільність економічного середовища та розвиток механізмів соціальної підтримки можуть сприяти вирішенню проблем доступності житла та забезпечити стаке зростання галузі.

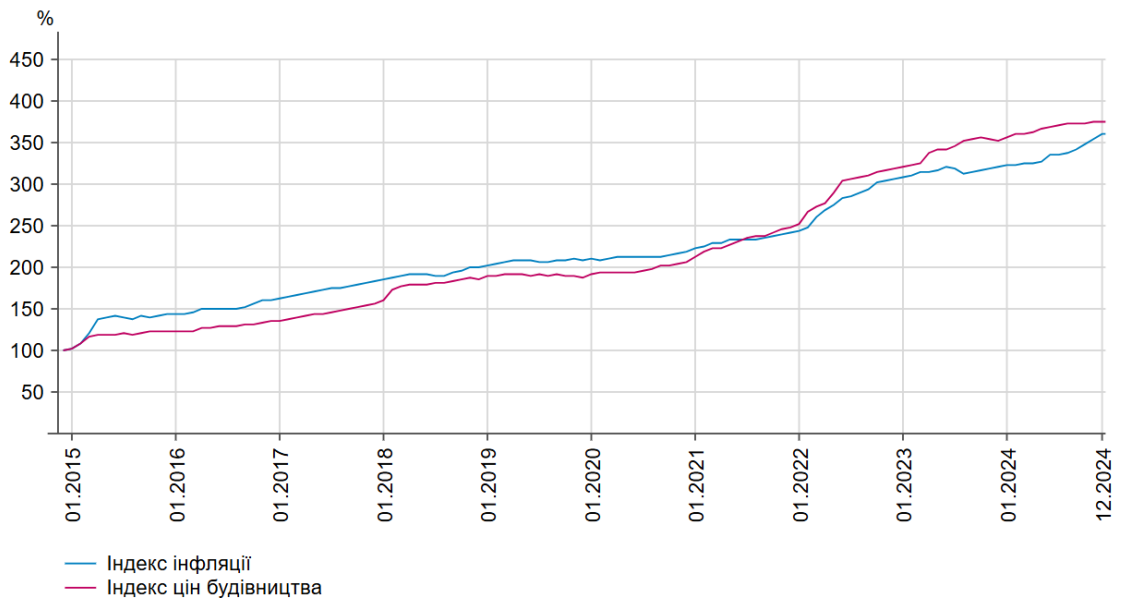


Рисунок 2.7. Співвідношення індексів інфляції та цін будівництва, у відсотках

Джерело: [100]

Довіра до органів влади та забудовників є важливим соціально-психологічним фактором, що впливає на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Високий рівень довіри сприяє підтримці громадянами ініціатив держави, залученню інвестицій у галузь, а також формуванню сприятливого соціального клімату. І навпаки, низький рівень довіри може призводити до опору реформам, поширення неформальних практик та зниження ефективності державної політики.

Вплив рівня довіри на ефективність реалізації державної політики проявляється у різних аспектах. По-перше, громадяни, які довіряють органам влади, більш схильні брати участь у державних житлових програмах, таких як пільгове іпотечне кредитування чи програми доступного житла. Вони також більш охоче співпрацюють з органами влади у питаннях, пов'язаних з управлінням житловим фондом, реконструкцією та модернізацією будинків.

По-друге, довіра до забудовників є важливою передумовою для залучення інвестицій у житлове будівництво. Інвестори, як вітчизняні, так і іноземні, більш охоче вкладають кошти у проєкти, якщо вони впевнені у прозорості та законності діяльності забудовників, а також у надійності та ефективності державного контролю. По-третє, високий рівень довіри сприяє формуванню культури відповідального власника, коли громадяни дбайливо ставляться до свого житла та беруть активну участь у його утриманні та покращенні.

Фактори, що формують довіру або недовіру до влади та забудовників, є різноманітними та включають:

- Попередній досвід взаємодії: Наявність позитивного або негативного досвіду взаємодії з органами влади та забудовниками у минулому суттєво впливає на рівень довіри. Наприклад, випадки корупції, невиконання зобов'язань, порушення будівельних норм підривають довіру громадян.

- Прозорість та відкритість інформації: Доступність інформації про діяльність органів влади та забудовників, про реалізацію житлових програм, про плани забудови територій є важливим фактором формування довіри. Непрозорість, закритість та брак інформації, навпаки, породжують підозри та недовіру.

- Ефективність роботи органів влади: Спроможність органів влади ефективно вирішувати проблеми у житлово-будівельній сфері, забезпечувати дотримання законодавства та захист прав громадян формує позитивне ставлення до влади та підвищує рівень довіри.

- Рівень корупції: Високий рівень корупції у житлово-будівельній сфері є одним із головних факторів, що підривають довіру до органів влади та забудовників. Наприклад, корупційні схеми при розподілі земельних ділянок, видачі дозвільної документації, проведенні тендерів на будівництво викликають обурення громадян та формують негативний імідж влади.

- Якість комунікації: Налагодження ефективної комунікації між органами влади, забудовниками та громадянами, оперативне реагування на звернення та скарги, проведення роз'яснювальної роботи сприяють

підвищенню рівня довіри.

- Репутація забудовників: Дотримання забудовниками своїх зобов'язань, забезпечення якості будівництва, виконання гарантійних зобов'язань формують позитивну репутацію та підвищують довіру з боку громадян.

Довіра є ключовим фактором соціального капіталу, що визначає ефективність взаємодії між громадянами, бізнесом та державою. У житлово-будівельній сфері довіра є необхідною умовою для успішної реалізації державних програм, залучення інвестицій та формування культури відповідального власника.

Правова культура та обізнаність населення є важливими соціально-психологічними факторами, що впливають на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Під правовою культурою розуміється система правових знань, цінностей, установок та моделей поведінки, що існують у суспільстві. Обізнаність населення передбачає володіння громадянами інформацією про свої права та обов'язки у житловій сфері, про діяльність органів влади та забудовників, про існуючі механізми захисту прав та інтересів.

Рівень знань громадян про свої права та обов'язки у житловій сфері є визначальним фактором їхньої здатності ефективно захищати свої інтереси та брати участь у процесах управління житловим фондом. Наприклад, знання громадянами положень Житлового кодексу України [85], Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" [220], є необхідною умовою для відстоювання своїх прав у відносинах з управителями, забудовниками, органами влади. Недостатній рівень правової обізнаності громадян у сфері житлово-комунального господарства є однією з причин порушення їхніх прав та інтересів, а також низької ефективності управління житловим фондом.

Готовність громадян захищати свої права та законні інтереси є важливим індикатором рівня правової культури та громадської активності. Ця готовність

може проявлятися у різних формах, включаючи звернення до органів влади та контролюючих органів, участь у громадських слуханнях та обговореннях, оскарження незаконних дій у судовому порядку, участь у діяльності громадських організацій, що захищають права громадян у житловій сфері. Наприклад, активна позиція громадян у питаннях незаконної забудови, порушення будівельних норм, неналежного надання житлово-комунальних послуг може сприяти вирішенню цих проблем та підвищенню відповідальності забудовників та органів влади. Таким чином громадянська активність є важливим фактором забезпечення ефективності житлової політики. Готовність громадян захищати свої права та законні інтереси є необхідною умовою для формування правового суспільства та забезпечення сталого розвитку житлово-будівельної сфери.

Соціально-психологічні фактори, зокрема, рівень довіри до органів влади та забудовників, а також правова культура та обізнаність населення, мають суттєвий вплив на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Підвищення рівня довіри, правової культури та громадської активності є важливими завданнями, що стоять перед державою та суспільством. Вирішення цих завдань потребує комплексного підходу, що включає як удосконалення законодавства, так і проведення інформаційно-просвітницької роботи серед населення, а також забезпечення прозорості та підзвітності органів влади та забудовників.

Соціальна відповідальність бізнесу у житлово-будівельній сфері є важливим соціально-психологічним фактором, що впливає на ефективність реалізації державної політики. Вона передбачає добровільне зобов'язання забудовників дотримуватися не лише вимог законодавства, але й етичних норм, а також враховувати інтереси суспільства та сприяти вирішенню соціальних проблем.

Дотримання забудовниками будівельних норм і правил є першочерговим проявом соціальної відповідальності. Це стосується не лише забезпечення якості та безпеки будівельних робіт, але й дотримання

екологічних норм, вимог щодо енергоефективності, доступності для маломобільних груп населення. Соціально відповідальний забудовник не лише дотримується вимог законодавства, але й прагне перевищити їх, впроваджуючи інноваційні рішення, що підвищують якість, екологічність та комфортність житла [256]. На жаль, в Україні нерідко трапляються випадки порушення будівельних норм, використання неякісних матеріалів, що призводить до зниження якості житла та створює загрозу для безпеки мешканців.

Громадська активність є важливим елементом демократичного суспільства та невід'ємною складовою успішної реалізації державної політики у житлово-будівельній сфері.

Залучення громадян до прийняття рішень щодо житлової політики є обов'язковою умовою ефективного публічного управління. Закон України "Про місцеве самоврядування" передбачає проведення громадських слухань, де мешканці можуть висловлювати свої пропозиції щодо забудови територій [219].

Механізми громадського контролю забезпечують прозорість і підзвітність діяльності органів влади та забудовників. Одним із таких механізмів є громадські ради при місцевих адміністраціях, а також ініціативи, пов'язані зі спостереженням за виконанням будівельних робіт. Наприклад, платформа "ProZorro" забезпечує громадський контроль за тендерами у будівельній галузі [35].

Водночас ефективність громадського контролю часто залишається низькою через недостатню обізнаність населення та обмеженість доступу до інформації. Посилення громадського контролю можливе через впровадження цифрових інструментів і навчальні кампанії для громадян.

Соціальна відповідальність бізнесу та громадська активність є важливими факторами впливу на житлово-будівельну сферу. Дотримання будівельних норм, врахування інтересів громад та участь забудовників у соціальних ініціативах сприяють підвищенню довіри населення та сталому

розвитку галузі. У свою чергу, активність громадян і механізми громадського контролю забезпечують прозорість процесів та врахування суспільних інтересів у прийнятті управлінських рішень.

Житлово-будівельна сфера є не лише відображенням соціально-економічних умов, але й чутливим індикатором демографічних, міграційних та урбаністичних процесів, що відбуваються в країні. Ці процеси формують попит на житло, впливають на його структуру, географію та доступність, а отже, мають враховуватися при формуванні та реалізації державної політики у цій галузі.

Природний рух населення, що характеризується показниками народжуваності, смертності та природного приросту/скорочення, має безпосередній вплив на обсяги та структуру попиту на житло (див. рис. 2.8).

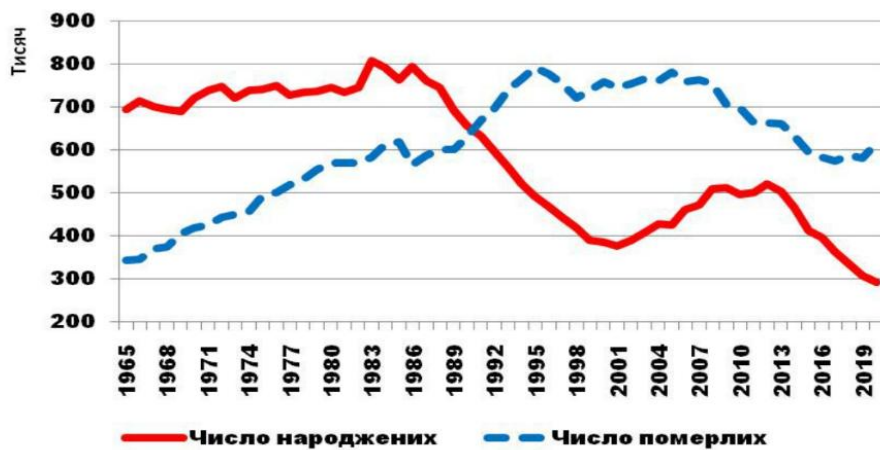


Рис. 2.8. Природний рух населення України

Джерело: [28]

Зростання чисельності населення, зумовлене природним приростом, веде до збільшення потреби у житлі, особливо у сегменті доступного житла для молодих сімей (див. дод. Б, рис. 9). Натомість депопуляція, яка спостерігається в Україні протягом останніх десятиліть, призводить до скорочення попиту на нове житло та може спричинити появу надлишку житлової площі, особливо у депресивних регіонах (див. рис. 2.9). За даними Державної служби статистики України, у 2021 році коефіцієнт народжуваності

становив 7,3 народжених на 1000 осіб населення, а коефіцієнт смертності – 15,8 померлих на 1000 осіб, що свідчить про природне скорочення населення [47].

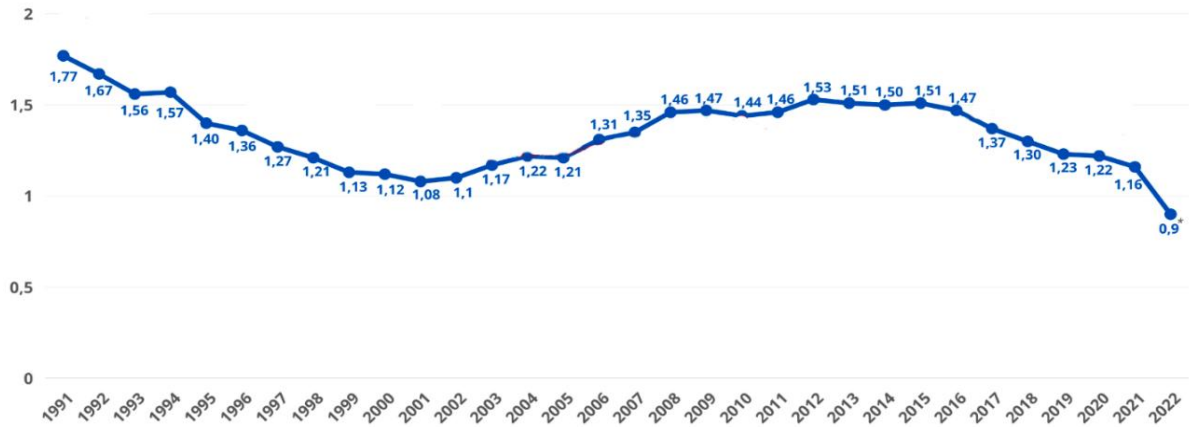


Рис. 2.9. Індекс народжуваності в Україні

Джерело: складено за даними [134]

Вікова структура населення також є важливим фактором. Зростання частки молодих сімей, як правило, супроводжується підвищеним попитом на первинному ринку житла, тоді як старіння населення зумовлює потребу у житлі, адаптованому до потреб людей похилого віку (наявність пандусів, ліфтів, спеціального обладнання) (див. дод. Б, рис. 10). Так І. Пономаренко наголошує, що старіння населення є одним із ключових демографічних викликів для багатьох країн, включаючи Україну. Це вимагає адаптації житлової політики до потреб людей похилого віку, зокрема, у частині забезпечення доступності та безпеки житла [192].

Зміна сімейного стану, зокрема, зростання кількості одноосібних домогосподарств або неповних сімей, також впливає на структуру попиту, підвищуючи потребу у малогабаритних квартирах.

Внутрішня міграція, тобто переміщення населення в межах країни, має суттєвий вплив на регіональні ринки житла. В Україні протягом останніх десятиліть спостерігалася тенденція до відтоку населення з сільської місцевості та малих міст до великих міст, особливо до Києва, Харкова, Одеси,

Львова, Дніпра. Це було зумовлено, насамперед, економічними факторами – пошуком роботи, вищим рівнем заробітної плати, кращими можливостями для самореалізації. Внутрішня міграція є важливим фактором, що формує регіональні диспропорції на ринку житла. Вона призводить до зростання попиту на житло у великих містах та загострення житлової проблеми, тоді як у малих містах та сільській місцевості може виникати надлишок житла та занепад житлово-будівельної сфери.

Повномасштабна війна, розв'язана Росією проти України у 2022 році, кардинально змінила характер внутрішньої міграції. Масове переміщення населення із зони бойових дій та окупованих територій до більш безпечних регіонів, переважно у західні та центральні області України, спричинило безпрецедентне навантаження на ринок житла у цих регіонах.

Вторгнення Росії в Україну у 2022 році призвело до найбільшої хвилі вимушеного переміщення населення в Європі з часів Другої світової війни. За даними Управління Верховного комісара ООН у справах біженців (УВКБ ООН), станом на 27 жовтня 2023 року, понад 6,3 мільйона українців стали біженцями за кордоном, а кількість ВПО перевищила 3,6 мільйона [340]. Вимушене переміщення населення, спричинене війною, стало величезним викликом для України. Забезпечення житлом ВПО є першочерговим завданням гуманітарного реагування та потребує комплексних та невідкладних рішень.

Наслідки вимушеної міграції для житлово-будівельної сфери є багатовимірними:

- Різке зростання попиту на оренду житла у західних та центральних областях України, що призвело до значного підвищення орендних плат та загострення проблеми доступності житла.

- Посилення навантаження на інфраструктуру приймаючих громад, включаючи житловий фонд, інженерні мережі, соціальні об'єкти.

- Зміна структури попиту на житло: зростання попиту на тимчасове житло, малогабаритні квартири, житло у сільській місцевості.

- Невизначеність щодо повернення ВПО до місць постійного проживання, що ускладнює планування розвитку житлово-будівельної сфери у довгостроковій перспективі.

- Збільшення кількості покинутих/зруйнованих домівок на територіях, що наближені до ведення бойових дій, а також на окупованих територіях.

Зовнішня міграція, тобто виїзд громадян за кордон на постійне або тимчасове проживання, також має певний вплив на ринок житла в Україні. Трудова міграція, що набула значних масштабів у 2000-х роках, призводила до відтоку економічно активного населення, що, з одного боку, зменшувало попит на житло, а з іншого – могло стимулювати інвестиції у житлову нерухомість за рахунок грошових переказів мігрантів. Е. Лібанова зазначає, що вплив трудової міграції на ринок житла є неоднозначним. З одного боку, виїзд працездатного населення може знижувати попит, а з іншого – грошові перекази мігрантів можуть бути інвестовані у придбання або будівництво житла [139, с. 25].

Урбанізація, тобто зростання частки міського населення та розвиток міст, є ще одним важливим фактором, що впливає на житлово-будівельну сферу. В Україні, як і в усьому світі, спостерігається тенденція до концентрації населення у великих містах, що зумовлено економічними, соціальними та інфраструктурними факторами. Це призводить до зростання попиту на житло у містах, стимулює житлове будівництво, але водночас загострює проблеми щільності забудови, транспортної доступності, екологічної безпеки та забезпеченості соціальною інфраструктурою.

Нерівномірність урбанізаційних процесів в Україні призводить до дисбалансів у розвитку територій та поглиблення соціально-економічних проблем. Необхідне впровадження комплексних підходів до управління міським розвитком, що враховують демографічні тенденції та потреби різних територіальних громад.

Демографічні, міграційні та урбаністичні процеси мають суттєвий та багатогранний вплив на стан та розвиток житлово-будівельної сфери України.

Вони формують попит на житло, визначають його структуру, географію та доступність, а також ставлять перед державою завдання щодо адаптації житлової політики до нових реалій. Особливо гостро ці питання постали в умовах повномасштабної війни, що спричинила безпрецедентні міграційні потоки та значні руйнування житлового фонду. Врахування цих факторів є необхідною умовою для забезпечення сталого розвитку житлово-будівельної галузі, створення комфортних умов проживання та відновлення країни.

Політична та економічна стабільність є визначальними зовнішніми факторами, що мають фундаментальний вплив на реалізацію державної політики у житлово-будівельній сфері. Стабільність створює сприятливе середовище для довгострокового планування, залучення інвестицій та розвитку галузі, тоді як нестабільність, економічні кризи та, особливо, військові конфлікти призводять до руйнівних наслідків.

Вплив загальноекономічної ситуації на інвестиційний клімат та розвиток житлово-будівельної сфери є беззаперечним. Економічне зростання, низький рівень інфляції, стабільність національної валюти, доступність кредитних ресурсів створюють сприятливі умови для інвестування у житлове будівництво. П. Гайдуцький відзначає, що стабільне макроекономічне середовище є необхідною передумовою для залучення інвестицій у будь-яку галузь, у тому числі й у житлово-будівельну. Інвестори потребують передбачуваності та впевненості у завтрашньому дні [24, с. 85]. Натомість економічні кризи, девальвація, висока інфляція та політична турбулентність різко погіршують інвестиційний клімат, призводять до скорочення обсягів будівництва, заморожування проєктів та зростання цін на житло. Наприклад, фінансова криза 2008-2009 років та економічна криза 2014-2015 років мали вкрай негативний вплив на житлово-будівельну сферу України, спричинивши різке падіння обсягів будівництва та заморожування багатьох проєктів.

Вплив політичних факторів на прийняття рішень у сфері житлової політики також є суттєвим. Політична стабільність, наявність чіткої та послідовної державної політики, підтримка реформ у будівельній галузі

створюють сприятливі умови для її розвитку. Політична воля та підтримка реформ є вирішальними факторами успіху будь-якої державної політики, у тому числі й у сфері житлового будівництва. Натомість, політична нестабільність, часта зміна влади, лобювання інтересів окремих забудовників, корупція призводять до прийняття неефективних рішень, спотворення конкурентного середовища та зниження довіри до держави.

Вплив війни на стан галузі та реалізацію державної політики є безпрецедентно руйнівним. Повномасштабна російська агресія проти України, що розпочалася у лютому 2022 року, призвела до катастрофічних наслідків для житлово-будівельної сфери. Прямі збитки включають руйнування та пошкодження житлових будинків, об'єктів інфраструктури, будівельних підприємств. Непрямі збитки пов'язані з зупинкою будівельних робіт, падінням попиту на житло, згортанням іпотечного кредитування, відтоком інвестицій та робочої сили, руйнуванням логістичних ланцюгів та здорожчанням будівельних матеріалів. Повномасштабна війна стала найтяжчим випробуванням для України за часів незалежності. Вона завдала нищівного удару по всіх сферах життя, включаючи житлово-будівельну. Відновлення зруйнованого та забезпечення житлом постраждалих громадян стане одним із найскладніших завдань повоєнного періоду.

Міжнародне співробітництво та інтеграційні процеси відіграють дедалі важливішу роль у розвитку житлово-будівельної сфери України. Вони відкривають можливості для залучення іноземних інвестицій, отримання технічної допомоги, вивчення та адаптації кращого зарубіжного досвіду, а також сприяють гармонізації національного законодавства з міжнародними стандартами.

Вплив євроінтеграційних процесів на розвиток житлово-будівельної сфери України є особливо значущим. Угода про асоціацію між Україною та ЄС, підписана у 2014 році [272], передбачає, зокрема, зближення законодавства України з нормами та стандартами ЄС у сфері будівництва, енергоефективності та житлової політики. "Європейська інтеграція є

стратегічним пріоритетом для України, і вона має суттєвий вплив на розвиток житлово-будівельної сфери. Адаптація до європейських стандартів та норм сприятиме підвищенню якості та безпеки будівництва, а також покращенню інвестиційного клімату. Наприклад, імплементація Директиви 2010/31/ЄС про енергетичну ефективність будівель [303] вимагає від України впровадження системи сертифікації енергетичної ефективності будівель, підвищення вимог до теплоізоляції та стимулювання використання відновлюваних джерел енергії у житловому секторі.

Можливості залучення іноземних інвестицій та технічної допомоги є важливим аспектом міжнародного співробітництва. Україна може залучати кошти міжнародних фінансових організацій, таких як Світовий банк, Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР), Європейський інвестиційний банк, а також урядів країн-партнерів для реалізації проєктів у сфері житлового будівництва, реконструкції та модернізації житлового фонду, підвищення енергоефективності будівель. Наприклад, ЄБРР фінансує в Україні програму IQ energy, що спрямована на підтримку енергоефективних технологій в житловому секторі [319]. Крім того, технічна допомога, що надається Україні міжнародними організаціями та країнами-партнерами, сприяє розробці та впровадженню реформ у житлово-будівельній сфері, розбудові інституційної спроможності органів влади, підвищенню кваліфікації фахівців.

Вплив Угоди про асоціацію з ЄС на гармонізацію законодавства у сфері будівництва та житлової політики є багатоаспектним. Він передбачає не лише адаптацію технічних регламентів та стандартів, але й реформування системи державного управління, впровадження принципів прозорості та підзвітності, посилення захисту прав споживачів. Гармонізація законодавства України з нормами та стандартами ЄС у сфері будівництва та житлової політики є необхідною умовою для європейської інтеграції України та сприятиме підвищенню якості та безпеки житла, а також покращенню інвестиційного клімату.

Світові тенденції розвитку житлово-будівельної сфери мають значний вплив на формування державної політики у цій галузі в Україні. До найважливіших трендів, що визначають розвиток галузі у глобальному масштабі, належать:

- Сталий розвиток та "зелене" будівництво: Зростання уваги до екологічних аспектів житлового будівництва, впровадження стандартів "зеленого" будівництва, використання екологічно чистих матеріалів та технологій, підвищення енергоефективності будівель. "Зелене" будівництво стає не лише екологічним, але й економічно вигідним, оскільки дозволяє знизити витрати на експлуатацію будівель та підвищити їхню ринкову вартість.

- Цифровізація галузі: Широке застосування цифрових технологій на всіх етапах життєвого циклу будівель, включаючи проектування (BIM-технології), будівництво (3D-друк, автоматизація будівельних процесів), експлуатацію ("розумний будинок", "розумне місто") та управління житловим фондом (електронні платформи для взаємодії з мешканцями).

- Зростання попиту на доступне та орендне житло: Ця тенденція пов'язана зі зміною способу життя, зростанням мобільності населення, а також з обмеженою платоспроможністю громадян у багатьох країнах. Розвиток ринку орендного житла, у тому числі соціального, стає важливим напрямом державної житлової політики.

- Зміна підходів до міського планування та забудови: Поширення концепцій "компактного міста", "15-хвилинного міста", транзитно-орієнтованого проектування (TOD), що спрямовані на створення зручних, екологічних та соціально інтегрованих міських просторів.

Вплив глобальних трендів, зокрема зміни клімату, "зеленого" будівництва, цифровізації, на розвиток галузі в Україні є дедалі відчутнішим. Зміна клімату вимагає адаптації житлового фонду до нових кліматичних умов, підвищення його стійкості до екстремальних погодних явищ, а також впровадження заходів з енергозбереження та скорочення викидів парникових

газів. "Зміна клімату є одним із найсерйозніших викликів ХХІ століття, і житлово-будівельна сфера має відігравати важливу роль у його подоланні. "Зелене" будівництво стає не лише екологічною, але й економічною необхідністю, оскільки дозволяє знизити витрати на експлуатацію будівель та підвищити їхню ринкову вартість. Цифровізація відкриває нові можливості для підвищення ефективності управління житлово-будівельною сферою, покращення якості будівництва та створення комфортного життєвого середовища.

Зовнішні фактори, зокрема міжнародне співробітництво, інтеграційні процеси та світові тенденції розвитку житлово-будівельної сфери, мають суттєвий вплив на формування та реалізацію державної політики у цій галузі в Україні. Врахування цих факторів є необхідною умовою для забезпечення сталого розвитку галузі, підвищення її конкурентоспроможності та забезпечення громадян України якісним, доступним та екологічно безпечним житлом.

### **2.3 Ідентифікація проблем та перешкод для публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери**

Ефективне публічне управління розвитком житлово-будівельної сфери є запорукою забезпечення громадян України доступним та якісним житлом, створення комфортного життєвого середовища та сталого розвитку галузі. Проте, на шляху досягнення цих цілей існує низка проблем та перешкод, що мають як об'єктивний, так і суб'єктивний характер. Обґрунтування необхідності ідентифікації цих проблем та перешкод полягає у тому, що без їх чіткого розуміння неможливо розробити та реалізувати дієві заходи, спрямовані на вдосконалення системи управління, подолання негативних тенденцій та забезпечення ефективного функціонування житлово-будівельної сфери. Ідентифікація та аналіз проблем та перешкод, що стоять на шляху реалізації державної політики у будь-якій сфері, є першочерговим завданням,

що передує розробці ефективних управлінських рішень.

Ефективність публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери значною мірою залежить від якості нормативно-правового забезпечення. Законодавча база відіграє фундаментальну роль у формуванні "правил гри", регулюванні діяльності учасників ринку, створенні умов для інвестицій та забезпеченні захисту прав громадян. Проте в Україні нормативно-правове регулювання у цій сфері стикається з низкою проблем, що значно ускладнює її сталий розвиток.

Однією з ключових проблем є прогалини, колізії та дублювання норм у законодавстві. Наприклад, Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [226] та Закон України "Про архітектурну діяльність" [195] містять окремі положення, що дублюють одна одну, а іноді навіть суперечать. Це створює труднощі у трактуванні законодавства, що призводить до правових конфліктів між учасниками ринку. Окрім того, сучасні виклики, такі як необхідність відновлення житлової інфраструктури після воєнних дій, не знайшли належного відображення у чинному законодавстві, яке значною мірою не адаптоване до нових реалій.

Нестабільність нормативно-правової бази ще більше ускладнює ситуацію. Часті зміни законодавства створюють невизначеність для забудовників та інвесторів. Натомість стабільність законодавства є передумовою для залучення довгострокових інвестицій у будівництво. У 2021 році до Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" було внесено понад 10 змін, що призвело до додаткових труднощів у адаптації до нових вимог.

Процес отримання дозволів на будівництво в Україні залишається надмірно складним та забюрократизованим. Наприклад, для отримання дозволу на будівництво багатоквартирного будинку забудовнику необхідно пройти кілька етапів погоджень у різних інстанціях, що включають оформлення понад 20 дозвільних документів [123, с. 18]. Як свідчить звіт Світового банку "Doing Business 2020" [304], Україна посідає 64 місце за

показником "отримання дозволів на будівництво", що свідчить про значний простір для вдосконалення (див. дод. Б, рис. 5).

Надмірна бюрократія також збільшує терміни розгляду документів. Наприклад, середній час отримання дозволу на будівництво в Україні становить близько 244 днів, що значно перевищує середні показники ЄС (120 днів). Окрім того, непрозорість процедур створює корупційні ризики. Процеси видачі дозволів у житлово-будівельній сфері часто супроводжуються вимогою неофіційних платежів, що знижує довіру до влади та відлякує інвесторів [17, с. 45].

Органи державного архітектурно-будівельного контролю відіграють ключову роль у забезпеченні дотримання законодавства, проте їхня діяльність залишається малоефективною. Наприклад, у 2022 році ДІАМ здійснила лише 35% запланованих перевірок через обмеженість ресурсів та кадровий дефіцит [41]. Крім того, відсутність дієвих механізмів притягнення до відповідальності забудовників-порушників ускладнює забезпечення законності в галузі. За даними дослідження НАЗК, лише 15% випадків порушення будівельних норм завершуються накладенням санкцій [166].

Ще однією проблемою є обмеженість повноважень контролюючих органів. Наприклад, чинне законодавство не дозволяє органам ДІАМ здійснювати перевірки без попереднього повідомлення, що ускладнює виявлення порушень на ранніх етапах. Крім того, у багатьох регіонах спостерігається недостатня кількість кваліфікованих інспекторів, що знижує якість та ефективність контролю.

Нормативно-правові проблеми залишаються одним із головних викликів для публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні. Недосконалість законодавства, складна дозвільна система та неефективність контролю створюють значні перешкоди для розвитку галузі. Для їх подолання необхідно забезпечити гармонізацію нормативно-правової бази з європейськими стандартами, спростити процедури отримання дозвільних документів, а також реформувати систему державного контролю. Залучення

сучасних цифрових технологій, таких як електронні платформи для подання документів, може значно підвищити прозорість процесів та знизити корупційні ризики.

Фінансово-економічні проблеми є одними з ключових викликів для ефективного публічного управління житлово-будівельною сферою. Ці проблеми безпосередньо впливають на можливості реалізації державної житлової політики, створення нових об'єктів житлової інфраструктури, реконструкцію існуючого житлового фонду та забезпечення громадян доступним житлом.

Однією з основних фінансових проблем у житлово-будівельній сфері є недостатнє фінансування державних житлових програм. Наприклад, у 2022 році фінансування програми «Доступне житло» було скорочено на 60% порівняно з 2021 роком [93]. Це значно знизило обсяги будівництва соціального та доступного житла, особливо для ВПО та інших соціально вразливих груп населення. За даними Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, у 2022 році лише 10% запланованих об'єктів було введено в експлуатацію через скорочення бюджетного фінансування [157].

Фінансування будівництва соціального житла також стикається зі значними труднощами. Згідно зі звітом Рахункової палати України, у 2021 році на будівництво соціального житла було спрямовано лише 0,8% від загального обсягу фінансування житлових програм, що не покриває навіть мінімальні потреби населення [93]. Брак коштів на реконструкцію та модернізацію житлового фонду погіршує стан існуючої інфраструктури. Наприклад, понад 60% житлового фонду України, за оцінками Державної служби статистики, вимагає капітального ремонту або модернізації [48].

Особливий виклик становлять наслідки скорочення фінансування через війну. Значна частина державного бюджету спрямовується на оборонні та гуманітарні потреби, що суттєво зменшує фінансування житлових програм. Водночас у постраждалих регіонах зруйновано понад 150 тисяч житлових будинків, що вимагає значних фінансових ресурсів для відновлення.

Наприклад, у Харківській області, за оцінками місцевих органів влади, для відновлення житлової інфраструктури необхідно понад 5 млрд гривень [108].

Інвестиційний клімат у житлово-будівельній сфері залишається несприятливим через високі ризики для інвесторів, зумовлені економічною та політичною нестабільністю, а також воєнними діями. За даними дослідження Національного банку України, у 2022 році прямі іноземні інвестиції в будівництво скоротилися на 45% порівняно з попереднім роком [92]. Війна та невизначеність щодо відновлення територій, що постраждали, створюють додаткові ризики для інвесторів.

Відтік інвестицій з будівельної галузі є ще одним негативним наслідком війни. Високі ризики, пов'язані з бойовими діями, невизначеність економічної ситуації, руйнування інфраструктури та проблеми з логістикою відлякують як вітчизняних, так і іноземних інвесторів. Багато будівельних компаній були змушені призупинити або заморозити свої проекти через брак коштів, проблеми з постачанням будівельних матеріалів та відтік робочої сили. Війна призвела до різкого падіння інвестиційної активності у житлово-будівельній сфері. Відновлення інвестицій стане можливим лише після завершення бойових дій та стабілізації економічної ситуації.

Недосконалість механізмів захисту прав інвесторів також є серйозною проблемою. Відсутність прозорих процедур та ефективних юридичних інструментів для захисту інвесторів створює бар'єри для залучення капіталу у будівництво. Наприклад, випадки банкрутства забудовників або неналежного виконання зобов'язань перед інвесторами значно знижують рівень довіри до ринку.

Непрозорість та корупційні ризики залишаються серйозною перешкодою для розвитку галузі. За даними Transparency International, у 2021 році будівельна галузь в Україні була однією з найбільш корумпованих, що підтверджується численними випадками зловживань під час видачі дозвільних документів [99]. Впровадження електронної системи управління будівельними проектами може частково вирішити цю проблему, однак поки

що ефективність таких заходів є недостатньою.

Фінансово-економічні проблеми, зокрема обмеженість бюджетного фінансування та несприятливий інвестиційний клімат, суттєво ускладнюють розвиток житлово-будівельної сфери в Україні. Для подолання цих викликів необхідно забезпечити стабільне фінансування житлових програм, розробити ефективні механізми залучення інвестицій, а також вдосконалити систему захисту прав інвесторів. Особливу увагу слід приділити прозорості процесів управління та боротьбі з корупцією, що сприятиме підвищенню довіри до галузі та залученню додаткових ресурсів.

Фінансово-економічні проблеми є ключовими перешкодами для розвитку житлово-будівельної сфери України, особливо в умовах економічної нестабільності та наслідків війни. До основних викликів належать нерозвиненість іпотечного ринку та вплив тіньової економіки, які суттєво ускладнюють реалізацію державної політики у цій галузі.

Однією з основних проблем житлово-будівельної сфери є низький рівень розвитку іпотечного ринку. Високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами роблять цей інструмент фінансування житла малодоступним для більшості населення. За даними Національного банку України, середня ставка за іпотечними кредитами у 2022 році становила 19,3%, що є одним із найвищих показників у Європі. Для порівняння, у країнах ЄС середні ставки коливаються в межах 2-5% [134]. Така ситуація значно звужує коло потенційних позичальників та знижує попит на іпотечні кредити.

Складність отримання іпотечного кредиту особливо відчутна для молодих сімей, ВПО та осіб із нестабільними доходами. Наприклад, програма «Доступна іпотека 7%», запущена у 2021 році, мала на меті знизити навантаження на позичальників, проте її реалізація стикається з труднощами. За даними Міністерства фінансів України, у 2022 році лише 12% заявок на участь у програмі було схвалено [158].

Ще однією проблемою є недостатній рівень захисту прав як кредиторів, так і позичальників. У разі неплатоспроможності позичальника кредитори

часто стикаються з юридичними складнощами щодо повернення коштів або майна. Водночас, позичальники стикаються з непрозорими умовами договорів, що створює додаткові ризики. Наприклад, Закон України «Про іпотеку» [214] потребує доопрацювання для кращого врегулювання правових аспектів захисту сторін.

Тіньова економіка значною мірою впливає на житлово-будівельну сферу, створюючи значні ризики для її розвитку. Однією з ключових проблем є неофіційне працевлаштування у будівництві. За даними Державної служби статистики, понад 30% працівників у будівельній галузі працюють без офіційного оформлення трудових відносин [48]. Це призводить до порушення прав працівників, зниження якості робіт та втрат для бюджету через несплачені податки.

Ще одним проявом тіньової економіки є використання неякісних будівельних матеріалів (див. дод. Б, рис. 3). Низький контроль за сертифікацією матеріалів надає недобросовісним забудовникам можливість знижувати витрати, що у підсумку призводить до проблем з якістю будівель. Наприклад, у 2021 році близько 15% будівельних об'єктів не відповідали державним стандартам через використання несертифікованих матеріалів [49].

Ухилення від сплати податків є ще одним поширеним явищем у галузі. Дослідження Інституту соціально-економічних реформ свідчать, що щорічні втрати бюджету через тіньові схеми у будівництві сягають 8-10 млрд гривень [96, с. 30]. Це включає несплату податку на прибуток, ПДВ та інших зборів. Непрозорість фінансових потоків також створює умови для корупції.

Масштаби тіньової економіки суттєво гальмують розвиток житлово-будівельної сфери, знижують її конкурентоспроможність та створюють ризики для інвесторів. Для вирішення цих проблем необхідне посилення контролю за сертифікацією матеріалів, боротьба з неофіційним працевлаштуванням та впровадження електронних систем для моніторингу фінансових потоків у галузі.

Фінансово-економічні проблеми, такі як нерозвиненість іпотечного

ринку та тіньова економіка, суттєво обмежують можливості розвитку житлово-будівельної сфери. Для їх подолання необхідно забезпечити доступність іпотечних кредитів через зниження відсоткових ставок, удосконалити механізми захисту прав учасників іпотечного ринку, а також зменшити обсяги тіньової економіки шляхом підвищення прозорості процесів у будівництві та посилення контролю за якістю будівельних матеріалів.

Ефективність реалізації державної політики у житлово-будівельній сфері значною мірою залежить від дієздатності та злагодженості роботи системи управління цією галуззю. В Україні, нажаль, система управління житлово-будівельною сферою характеризується низкою проблем, що негативно позначаються на її функціонуванні та досягненні поставлених цілей.

Розпорошеність функцій та дублювання повноважень між органами влади є однією з ключових проблем. На сьогоднішній день повноваження у сфері житлової політики, містобудування, архітектурно-будівельного контролю, земельних ресурсів розподілені між декількома міністерствами, відомствами та органами місцевого самоврядування. Зокрема, Мінрегіон відповідає за формування державної політики у сфері будівництва, містобудування та житлової політики, ДІАМ здійснює державний архітектурно-будівельний контроль, Міністерство юстиції здійснює реєстрацію речових прав на нерухоме майно, Держгеокадастр відповідає за земельні питання, а органи місцевого самоврядування мають широкі повноваження у сфері містобудування та житлово-комунального господарства. Така розпорошеність функцій призводить до узгодженості дій, дублювання повноважень, ускладнює процес прийняття рішень та знижує ефективність управління.

Недостатня координація між центральними та місцевими органами влади є ще однією проблемою, що негативно позначається на реалізації політики. Відсутність чітких механізмів взаємодії, узгодження планів та програм, обміну інформацією між органами влади різних рівнів призводить до

неузгодженості дій, затягування строків реалізації проєктів та зниження ефективності використання ресурсів. Наприклад, децентралізація, яка на меті мала передати повноваження у сфері містобудування на місцевий рівень, виявилася недостатньо підкріпленою інституційними та фінансовими механізмами. Як наслідок, багато територіальних громад не готові ефективно виконувати делеговані їм функції через обмежені фінансові ресурси та кадровий дефіцит

Низька ефективність прийняття та реалізації управлінських рішень у житлово-будівельній сфері зумовлена низкою факторів, включаючи:

- Недосконалість механізмів планування та прогнозування: Відсутність комплексних стратегій розвитку галузі, що враховують демографічні, соціально-економічні та екологічні аспекти.

- Недостатній рівень аналітичного забезпечення: Брак якісної та достовірної інформації про стан житлово-будівельної сфери, що ускладнює прийняття обґрунтованих рішень.

- Бюрократизація та зволікання: Складні та непрозорі процедури прийняття рішень, надмірна кількість погоджень та дозволів.

- Низький рівень професіоналізму кадрів: Нестача кваліфікованих фахівців у сфері державного управління, містобудування та будівництва.

- Корупція: Вплив корупційних факторів на прийняття рішень у сфері розподілу земельних ділянок, видачі дозвільної документації, проведення тендерів.

О. Волошкіна стверджує, що ефективність управлінських рішень у житлово-будівельній сфері залежить від якості аналітичного забезпечення, прозорості процедур прийняття рішень, а також від професіоналізму та доброчесності кадрів [22, с. 37].

Високий рівень корупції є системною проблемою, що пронизує всі сфери суспільного життя в Україні, і житлово-будівельна галузь не є винятком. Корупція у цій сфері має багато проявів та негативно впливає на реалізацію державної політики, стримує розвиток галузі та погіршує житлові умови

громадян.

Корупція у дозвільній системі та при розподілі земельних ділянок є одним із найпоширеніших видів корупційних правопорушень у житлово-будівельній сфері. Складність та непрозорість дозвільних процедур, наявність дискреційних повноважень у чиновників створюють сприятливі умови для зловживань та вимагання хабарів. За даними досліджень, проведених Офісом ефективного регулювання, неофіційні платежі під час отримання дозволів на будівництво можуть становити до 10% від загальної вартості будівництва [95]. Наприклад, поширеними є корупційні схеми, пов'язані з отриманням містобудівних умов та обмежень, погодженням проектної документації, отриманням дозволів на початок будівельних робіт та введенням об'єктів в експлуатацію.

Корупція при реалізації державних житлових програм та здійсненні закупівель також є серйозною проблемою. Нецільове використання бюджетних коштів, завищення вартості робіт та матеріалів, надання житла особам, які не мають на це права, є типовими прикладами корупційних дій у цій сфері. Наприклад, у 2019 році Рахункова палата України виявила численні порушення при реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом, зокрема, факти надання пільгових кредитів особам, які не відповідали вимогам програми [93]. Корупція у сфері реалізації державних житлових програм підриває довіру громадян до влади та дискредитує саму ідею державної підтримки у вирішенні житлового питання.

Вплив корупції на вартість житла та інвестиційний клімат є вкрай негативним. Корупційні витрати забудовників закладаються у вартість житла, що робить його менш доступним для громадян. Крім того, корупція створює непрозоре та непередбачуване середовище для інвесторів, що відлякує потенційних інвесторів та гальмує розвиток галузі. Корупція є одним із ключових факторів, що стримують залучення інвестицій у житлово-будівельну сферу України. Інвестори не готові вкладати кошти у галузь, де існують високі корупційні ризики та непрозорі правила гри.

Неефективна система управління та високий рівень корупції є серйозними інституційно-управлінськими проблемами, що перешкоджають реалізації державної політики у житлово-будівельній сфері. Подолання цих проблем потребує комплексних заходів, спрямованих на реформування системи управління, посилення боротьби з корупцією, забезпечення прозорості та підзвітності, а також підвищення професіоналізму кадрів.

Низька платоспроможність населення є однією з найгостріших соціальних проблем, що перешкоджають ефективній реалізації державної політики у житлово-будівельній сфері України (див. рис. 2.10). Обмеженість доходів значної частини громадян унеможливорює придбання житла на ринкових умовах, навіть з використанням іпотечного кредитування, що, у свою чергу, стримує розвиток галузі та поглиблює житлову кризу.

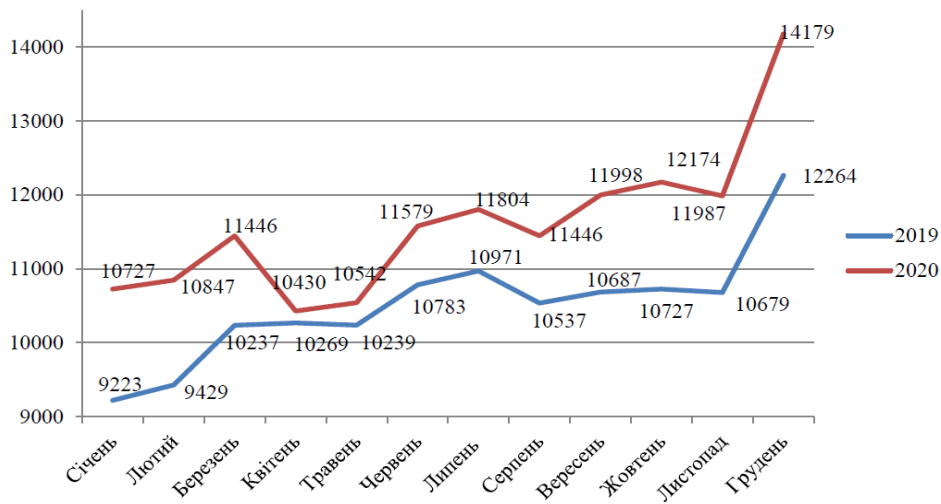


Рис. 2.10. Динаміка середньої заробітної плати, грн

Джерело: сформовано авторами на основі [89]

За даними Державної служби статистики України, у 2022 році середньомісячна номінальна заробітна плата штатного працівника становила 14 847 грн, а реальна (з урахуванням інфляції) скоротилася на 2,1% порівняно з 2021 роком [50]. Водночас, середня вартість квадратного метра житла у новобудовах Києва, за даними порталу ЛУН, у 2023 році сягнула 48 300 грн [259]. Таке співвідношення між доходами та вартістю житла робить його недоступним для більшості українців (див. дод. Б, рис. 1). Низька

платоспроможність населення є головною перешкодою на шляху до вирішення житлової проблеми в Україні. Без суттєвого підвищення доходів громадян або запровадження дієвих механізмів державної підтримки, говорити про доступність житла для широких верств населення не доводиться.

Війна мала вкрай негативний вплив на економічну ситуацію в Україні, що, у свою чергу, позначилося на інвестиційному кліматі та розвитку житлово-будівельної сфери. Зростання інфляції та зниження платоспроможності населення є одними з ключових наслідків війни. За даними Державної служби статистики України, інфляція у 2022 році становила 26,6%, а у 2023 році у порівнянні з 2022 роком, реальна заробітна плата скоротилася на 4,4% [50]. Це призвело до різкого падіння попиту на житло, особливо на первинному ринку. Зменшення купівельної спроможності населення унеможливило придбання житла, а також ускладнює виплату іпотечних кредитів.

Проблеми з виплатою іпотечних кредитів є ще одним проявом низької платоспроможності. Економічна нестабільність, інфляційні процеси, коливання валютного курсу, а також ризики, пов'язані з втратою роботи чи зниженням доходів, призводять до зростання простроченої заборгованості за іпотечними кредитами. За даними Національного банку України, частка непрацюючих кредитів (NPL) у сегменті іпотечного кредитування фізичних осіб у 2022 році становила 36% [92]. Це свідчить про значні проблеми з платоспроможністю позичальників та створює додаткові ризики для банківської системи. Невиконання зобов'язань за іпотечними кредитами може призводити до втрати житла, що ще більше погіршує соціально-економічне становище домогосподарств.

Соціальні проблеми є важливою складовою загальних перешкод у розвитку житлово-будівельної сфери України. Вони охоплюють питання платоспроможності населення, відповідності житлового фонду сучасним вимогам, а також соціальної напруженості, яка часто виникає через дефіцит доступного житла, перенаселеність міст та конфлікти між забудовниками і громадянами.

Однією з головних проблем є обмеженість доходів значної частини населення для придбання житла. У 2022 році рівень середньої заробітної плати в Україні залишався на низькому рівні порівняно з середньою вартістю квадратного метра житла. Наприклад, для придбання квартири площею 50 м<sup>2</sup> у Києві середній українець повинен накопичувати близько 10 років, не витрачаючи кошти на інші потреби [259].

Державна програма «Оселя» частково вирішує проблему платоспроможності, забезпечуючи пільгові кредити під 3% річних для певних категорій громадян, таких як військовослужбовці, медики та молоді сім'ї. Проте охоплення цією програмою залишається недостатнім, враховуючи масштаб проблеми [80].

Дефіцит доступного житла залишається критичною проблемою для значної частини громадян України (див. дод. Б, рис. 2). Згідно з даними Мінрегіону, на кінець 2021 року потребу в житлі мали понад 650 тисяч сімей, при цьому обсяги будівництва соціального житла залишаються мінімальними [156].

Незадовільний стан значної частини житлового фонду також є серйозним викликом. За даними Державної служби статистики України, понад 40% житлового фонду знаходиться в стані, який вимагає капітального ремонту чи модернізації [48]. Особливо це стосується будівель, зведених у радянський період, які не відповідають сучасним вимогам енергоефективності та комфорту.

Невідповідність планування квартир сучасним вимогам також створює складнощі для багатьох сімей, особливо для багатодітних родин, літніх людей та осіб з інвалідністю. Наприклад, більшість багатоквартирних будинків радянського типу (так звані «хрущовки») мають недостатню площу, невідповідні санітарно-технічні умови та відсутність елементів доступності.

Урбанізація та перенаселеність великих міст призводять до зростання соціальної напруженості. Наприклад, населення Києва зросло на 8% у 2023 році через внутрішню міграцію, спричинену війною, що значно

перевантажило існуючу житлову інфраструктуру [47].

Конфлікти між забудовниками та мешканцями існуючих будинків є поширеним явищем, особливо у випадках ущільнювальної забудови. Протести проти незаконної забудови часто супроводжуються судовими позовами, проте відсутність чітких механізмів розв'язання таких конфліктів залишається проблемою.

Розподіл соціального житла також викликає нарікання через непрозорість та ймовірність корупції. Наприклад, за даними Рахункової палати, у 2021 році близько 15% квартир, побудованих у рамках соціальних програм, були розподілені з порушенням встановлених правил [93].

Соціальні проблеми у житлово-будівельній сфері України вимагають комплексного підходу до їх вирішення. Необхідно збільшити фінансування соціального житла, розширити доступність іпотечних кредитів та забезпечити модернізацію існуючого житлового фонду. Крім того, важливим напрямом є запровадження прозорих механізмів розподілу соціального житла та врегулювання конфліктів між забудовниками і громадами.

Війна в Україні спричинила глибоку кризу у житлово-будівельній сфері, зумовивши масштабні руйнування житлового фонду, вимушене переміщення населення, згорання інвестиційних проєктів та різке падіння обсягів будівництва. Подолання цих наслідків та відновлення галузі потребуватиме значних фінансових ресурсів, ефективного публічного управління, а також міжнародної підтримки.

Розвиток житлово-будівельної сфери України значною мірою стримується низьким рівнем інноваційності галузі та проблемами енергоефективності. Ці проблеми взаємопов'язані та мають системний характер, що вимагає комплексного підходу до їх вирішення.

Повільне впровадження цифрових технологій у процеси управління та будівництва є одним із проявів низької інноваційності. Незважаючи на світові тенденції до цифровізації будівельної галузі, в Україні рівень використання сучасних інформаційних технологій залишається недостатнім. Це стосується

як BIM, так і інших цифрових інструментів, таких як електронні платформи для управління проектами, системи моніторингу та контролю, "розумні" будинки тощо (див. дод. Б, рис. 4). Одним із прикладів є повільне впровадження цифрових платформ для управління дозвільними процедурами та моніторингу будівельної діяльності. Єдина державна електронна система у сфері будівництва [79], яка покликана оптимізувати ці процеси, досі не функціонує на повну потужність. Це створює перепони для прозорості та зменшення корупційних ризиків.

Низький рівень використання BIM у будівельних проектах є особливо відчутним. За даними експертних оцінок, у 2022 році лише близько 5% будівельних компаній в Україні використовували BIM-технології у своїй діяльності [157]. Це значно нижче, ніж у розвинених країнах, де BIM вже став стандартом у проектуванні та будівництві. Наприклад, у країнах ЄС використання BIM є обов'язковим для реалізації державних будівельних проектів, що дозволяє знижувати витрати до 20% та скорочувати терміни будівництва на 15% [269, С. 120]. В Україні поки що немає чітких вимог щодо застосування BIM навіть у державних проектах, що уповільнює адаптацію цієї технології у будівельній практиці.

Вимушене переміщення населення є ще одним серйозним викликом, спричиненим війною. Мільйони українців були змушені покинути свої домівки, рятуючись від бойових дій, та шукати прихистку в інших регіонах України або за кордоном. За даними Управління Верховного комісара ООН у справах біженців (УВКБ ООН), [122] є важливим кроком у цьому напрямі, але її практична реалізація потребує значних зусиль та інвестицій.

Проблеми енергоефективності є ще одним важливим викликом для житлово-будівельної сфери України. Високий рівень енергоспоживання житлових будівель, зумовлений як застарілими технологіями будівництва, так і низькою якістю теплоізоляції існуючого житлового фонду, призводить до значних витрат енергоресурсів, збільшення вартості комунальних послуг та негативного впливу на довкілля. За даними Державного агентства з

енергоефективності та енергозбереження України, питоме споживання теплової енергії у житловому секторі України у 2-3 рази перевищує аналогічні показники у країнах ЄС [52].

Повільне впровадження енергоефективних технологій значною мірою зумовлене недостатньою підтримкою державних програм. Хоча в Україні діють програми, спрямовані на стимулювання енергозбереження, такі як "Теплі кредити", що передбачає часткове відшкодування державою витрат на термомодернізацію житла [101], їх фінансування є недостатнім, а процедури отримання підтримки – складними. Для прискорення впровадження енергоефективних технологій у житлово-будівельній сфері необхідне посилення державної підтримки, зокрема, розширення програм фінансування та спрощення доступу до них. Закон України "Про енергетичну ефективність будівель" [201], що імплементує положення Директиви 2010/31/ЄС [303], створює правові рамки для підвищення енергоефективності будівель, проте його практична реалізація потребує подальших зусиль.

Низький рівень інноваційності та проблеми енергоефективності є суттєвими перешкодами для сталого розвитку житлово-будівельної сфери України та реалізації державної політики у цій галузі. Подолання цих проблем потребує комплексного підходу, що включає як стимулювання впровадження цифрових технологій та інноваційних будівельних матеріалів, так і розширення державної підтримки заходів з енергозбереження, а також підвищення інформованості та зацікавленості громадян у питаннях енергоефективності.

Житлово-будівельна сфера України, окрім вирішення нагальних проблем із забезпеченням громадян житлом, стикається з низкою екологічних проблем, що мають довгостроковий негативний вплив на довкілля та якість життя населення. До найгостріших із них належать недостатня увага до сталого будівництва та забруднення і деградація міського середовища.

На сьогодні екологічно чисті матеріали, такі як енергоефективні ізолятори, біорозкладні композити, матеріали з вторинної сировини,

використовуються в Україні в обмежених масштабах. Це обумовлено відсутністю системи фінансових стимулів для забудовників та високою вартістю таких матеріалів порівняно з традиційними. Так, у країнах ЄС забудовники отримують податкові пільги або прямі субсидії за використання екологічно чистих матеріалів, що сприяє їх масовому впровадженню.

В Україні програми, спрямовані на стимулювання "зеленого будівництва", практично відсутні. Законодавство не передбачає обов'язкових вимог щодо використання таких матеріалів навіть у державних будівельних проєктах. Європейський досвід, зокрема імплементація Директиви 2010/31/EU, свідчить про необхідність законодавчого регулювання та фінансового стимулювання екологічного будівництва [303].

Україна лише частково адаптувала своє законодавство до вимог Директиви 2010/31/EU, яка встановлює критерії енергоефективності будівель та вимагає використання відновлювальних джерел енергії у будівельному секторі. Наприклад, в Україні відсутні обов'язкові вимоги щодо сертифікації будівель за екологічними стандартами. Це створює суттєвий бар'єр для розвитку "зеленого будівництва" та впровадження енергоефективних технологій.

Одна з найбільш гострих проблем сучасної урбаністики в Україні – неконтрольована забудова, що призводить до значного скорочення зелених зон та погіршення екологічного стану міст (див. дод. Б, рис. 6). Згідно з даними Державної служби статистики України, за останні 10 років площа зелених зон у Києві скоротилася на 18%, тоді як площа під житлову забудову збільшилася на 25% [48]. Це негативно впливає на якість життя мешканців, підвищує рівень забруднення повітря та створює дисбаланс у міському середовищі.

Прикладом таких проблем є ситуація з ущільнюючою забудовою в центральних районах великих міст, де нові будівлі часто зводяться без врахування інфраструктурних можливостей території. Це призводить до зростання транспортних заторів, перевантаження інженерних мереж та зниження екологічного комфорту. Неконтрольована забудова є наслідком

недосконалого містобудівного планування та корупції у сфері розподілу земельних ділянок.

Збереження зелених зон та інтеграція їх у містобудівні проєкти має стати ключовим елементом державної політики. Наприклад, у країнах Скандинавії впроваджуються програми "міст-садів", які передбачають створення парків, скверів та інших рекреаційних зон у кожному житловому районі [29, с. 28].

Екологічні проблеми житлово-будівельної сфери України потребують системного підходу, який включає стимулювання використання екологічно чистих матеріалів, адаптацію законодавства до міжнародних стандартів, раціональне планування забудови та збереження природного середовища. Впровадження "зеленого будівництва" має стати ключовим пріоритетом для досягнення сталого розвитку галузі та підвищення якості життя населення.

## **Висновки до розділу 2**

1. Житлово-будівельна сфера України є стратегічно важливим сектором економіки, який впливає на соціальний добробут та якість життя населення. До 2022 року галузь демонструвала стабільне зростання – у 2021 році введено 11,4 млн кв. м житла (+14,4% до 2020 року), а її частка у ВВП становила 6,3%. Зростала частка індивідуального житлового будівництва (35%), однак проблема доступності житла залишалася актуальною.

Воєнне вторгнення 2022 року спричинило скорочення будівництва – у 2022 році введення житла зменшилося на 38%, у 2023 році – ще на 28%. Втрати житлового фонду оцінюються у 55,9 млрд доларів, понад 167 тисяч будинків зруйновано або пошкоджено. У безпечних регіонах ринок житла адаптується, а частка індивідуального будівництва зросла до 47%. Ціни на оренду у західних областях зросли через вплив ВПО.

Відновлення галузі потребує комплексного підходу: залучення державно-приватного партнерства, програм підтримки, міжнародної допомоги, а також модернізації старого житлового фонду. Децентралізація

сприятиме ефективнішому управлінню житловим сектором на місцевому рівні.

Житлово-будівельна сфера України перебуває у складній фазі трансформації. Її відновлення вимагає фінансових ресурсів, ефективного управління та координації державного і приватного секторів. Ключовим чинником є залучення міжнародних інвестицій для відбудови та сталого розвитку галузі.

2. З'ясовано основні фактори, що впливають на реалізацію житлової політики в Україні. Так ефективність державного управління визначає успішність реалізації політики у житлово-будівельній сфері України. Відсутність чіткого розподілу повноважень, дублювання функцій, слабка координація між рівнями влади та нестача кваліфікованих кадрів знижують ефективність управління та гальмують розвиток галузі. Законодавча база потребує вдосконалення, оскільки суперечності у нормативно-правових актах створюють додаткові бар'єри. Подолання цих проблем можливе лише через комплексні реформи та посилення інституційної спроможності органів влади.

Фінансово-економічні фактори – обсяги фінансування, стан іпотеки, податкова політика та інвестиційний клімат – безпосередньо впливають на реалізацію державної політики. Недостатнє бюджетне фінансування, складний доступ до кредитів та несприятливий інвестклімат ускладнюють будівництво доступного житла. Для вирішення цих проблем необхідне збільшення фінансування, розвиток державно-приватного партнерства, стимулювання іпотечного ринку та вдосконалення податкової системи. Без цих заходів реформи у житлово-будівельній сфері будуть неефективними.

Соціально-психологічні фактори, зокрема довіра до влади, правова культура населення та громадська активність, суттєво впливають на ефективність політики у житлово-будівельній сфері. Висока довіра сприяє підтримці програм та залученню інвестицій, тоді як її низький рівень гальмує реформи. Дотримання забудовниками норм, посилення громадського контролю та прозорість влади є необхідними для сталого розвитку житлового

сектору та ефективного управління.

Демографічні, міграційні та урбаністичні процеси визначають розвиток житлово-будівельної сфери. Природне скорочення населення знижує попит на житло, а внутрішня міграція спричиняє диспропорції між регіонами, посилюючи житлові проблеми у великих містах. Війна загострила кризу, створивши житловий дефіцит у приймаючих регіонах та викликавши необхідність масштабної відбудови. Урбанізація стимулює житлове будівництво, але водночас створює виклики у сфері інфраструктури. Політика має враховувати ці процеси через комплексні стратегії збалансованого розвитку.

Зовнішні фактори, зокрема політична стабільність, міжнародне співробітництво та світові тенденції, визначають розвиток житлово-будівельної сфери. Війна та економічні кризи руйнують галузь, тоді як інтеграція з ЄС сприяє гармонізації законодавства, впровадженню стандартів та залученню інвестицій. Використання "зелених" технологій та цифровізації є ключовими для модернізації сектору.

Отже, політика у житлово-будівельній сфері має враховувати вплив міжнародних тенденцій та зовнішніх факторів. Спрямування на стабільність, адаптацію до глобальних викликів та залучення міжнародної допомоги є необхідними для сталого відновлення та розвитку галузі.

7. Визначено, що основними проблемами нормативно-правового регулювання житлово-будівельної сфери України є прогалини, колізії та дублювання норм, що ускладнює трактування законодавства та спричиняє правові конфлікти. Нестабільність нормативної бази, бюрократизована дозвільна система та корупційні ризики створюють значні перешкоди для інвесторів і забудовників.

Фінансово-економічні проблеми включають недостатнє бюджетне фінансування житлових програм, несприятливий інвестиційний клімат, нерозвиненість іпотечного ринку та значний вплив тіньової економіки. Високі кредитні ставки, складність залучення інвестицій та корупційні ризики

знижують темпи будівництва та якість житла. В умовах війни ситуація ускладнилася скороченням державного фінансування, відтоком капіталу та зростанням вартості будівельних матеріалів, що потребує державної підтримки та створення прозорих механізмів залучення коштів.

Інституційні проблеми публічного управління зумовлені розпорошеністю повноважень між органами влади, недостатньою координацією між державними та місцевими структурами, низькою ефективністю прийняття рішень і кадровим дефіцитом. Високий рівень корупції, що проявляється у дозвільній системі, земельних операціях і державних житлових програмах, створює додаткові перешкоди для розвитку галузі та підриває довіру інвесторів і громадян.

Серед ключових соціальних проблем житлово-будівельної сфери – низька платоспроможність населення, дефіцит доступного житла та незадовільний стан житлового фонду. Перенаселеність міст, конфлікти між забудовниками та громадами, а також непрозорий розподіл соціального житла загострюють кризу. Наслідки війни, зокрема масштабні руйнування, ще більше ускладнили ситуацію, вимагаючи розробки комплексних рішень для відбудови житла та забезпечення житлових потреб постраждалих громадян.

Інноваційні проблеми пов'язані з повільним впровадженням новітніх технологій, низьким рівнем використання BIM-систем, недостатньою цифровізацією та слабкою державною підтримкою інновацій у будівництві. Відсутність стимулів для застосування сучасних енергоефективних матеріалів і технологій гальмує перехід до "зеленого" будівництва, що є важливим для енергонезалежності країни.

Екологічні проблеми галузі включають високий рівень енергоспоживання будівель, неефективне управління будівельними відходами та нехтування екологічними стандартами. Старий житловий фонд має низьку енергоефективність, що призводить до великих втрат тепла та забруднення довкілля. Війна загострила екологічні виклики, створивши величезні обсяги будівельного сміття, що потребуватиме спеціальних рішень для утилізації та

екологічного відновлення територій.

## РОЗДІЛ 3

### УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ

#### 3.1 Стратегічні пріоритети розвитку житлово-будівельної сфери

Повномасштабна війна, розв'язана Росією проти України, стала безпрецедентним викликом для української держави та суспільства, спричинивши глибокі та довготривалі наслідки для всіх сфер життя, включаючи житлово-будівельну. Руйнування житлового фонду та інфраструктури, вимушене переміщення мільйонів громадян, погіршення економічної ситуації, а також кардинальні зміни у геополітичному ландшафті вимагають переосмислення стратегічних пріоритетів розвитку житлово-будівельної сфери на найближчі роки та у середньостроковій перспективі.

Необхідність переосмислення стратегічних пріоритетів зумовлена не лише безпосередніми наслідками війни, але й тими довгостроковими викликами, які вона породила. Зміни у демографічній структурі, міграційні процеси, трансформація економіки, а також необхідність інтеграції України до європейського простору вимагають нового бачення розвитку житлово-будівельної сфери, що враховує як нагальні потреби, так і стратегічні цілі.

У такій ситуації стратегічні пріоритети мають бути спрямовані не лише на оперативне відновлення зруйнованого житла, а й на формування довгострокових програм сталого розвитку. Це передбачає переосмислення містобудівної політики, забезпечення соціальної справедливості у розподілі житла, запровадження інноваційних технологій у будівництві, зміцнення стійкості будівель до потенційних руйнувань та катастрофічних подій. Крім того, необхідно забезпечити відповідність житлової політики сучасним європейським стандартам, зокрема у контексті енергоефективності та цифровізації будівельних процесів.

Таким чином, визначення нових стратегічних пріоритетів у житлово-будівельній сфері є критично важливим завданням для державної політики, що потребує комплексного підходу, залучення міжнародної допомоги та створення ефективної системи управління реконструкцією та подальшим розвитком міст і громад.

Світовий досвід свідчить, що ефективна житлова політика передбачає розробку комплексних містобудівних планів, які враховують довгострокові інтереси громади.

Будівельна галузь традиційно є вразливою до корупційних ризиків, що ускладнює ефективне використання державних коштів. Важливими заходами у сфері публічного управління є:

- посилення державного та громадського моніторингу забудов завдяки використанню відкритих даних та функціоналу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ), що дозволяє відстежувати об'єкт на всіх етапах його життєвого циклу;

- залучення громадськості до контролю за реалізацією проєктів;
- використання прозорих механізмів тендерних закупівель через систему ProZorro.

Демократичні принципи управління передбачають участь громадян у прийнятті рішень щодо містобудівного розвитку. Це включає:

- проведення громадських слухань щодо реалізації нових житлових проєктів;

- створення локальних ініціатив та ОСББ для контролю за якістю забудови;

- розширення цифрових платформ для комунікації між громадянами та органами влади.

Житлово-будівельна сфера буде відігравати ключову роль у відновленні економіки України, формуючи нові робочі місця, стимулюючи суміжні галузі та залучаючи іноземні інвестиції. Основні напрями її впливу:

- Мультиплікативний ефект для економіки. Будівельна галузь генерує

попит у багатьох секторах економіки, таких як виробництво будівельних матеріалів, транспорт, фінансові послуги, енергетика та логістика.

- Залучення інвестицій та міжнародної допомоги. Україна вже отримує значну міжнародну підтримку, зокрема у межах Програми ЄС з відновлення інфраструктури та житла (Ukraine Facility), а також від Світового банку та Європейського банку реконструкції та розвитку.

- Створення сприятливого інвестиційного клімату. Впровадження зрозумілих і прозорих механізмів державно-приватного партнерства у житлово-будівельній сфері сприятиме залученню приватного капіталу в нові проекти.

- Підвищення рівня зайнятості. Відбудова житлового фонду та інфраструктури створить сотні тисяч робочих місць у різних сегментах ринку: від будівельників і проєктантів до менеджерів із нерухомості та технологічних стартапів у сфері "розумного будинку".

- Енергетична незалежність через модернізацію житлового фонду. Завдяки впровадженню енергоефективних стандартів Україна зможе суттєво зменшити енергоспоживання, що важливо в умовах воєнних ризиків та енергетичних атак.

Україна має значний потенціал для інтеграції у європейську та світову житлово-будівельну систему, зокрема через такі засоби:

- Гармонізація законодавства із стандартами ЄС. Угода про асоціацію з ЄС передбачає імплементацію низки європейських директив у сфері будівництва та енергоефективності, таких як "Directive 2010/31/EU" [303].

- Залучення міжнародних технологій та ноу-хау. Українська житлово-будівельна сфера може використовувати передові рішення, що вже впроваджуються у світі, зокрема технології "зеленого будівництва", модульного житла, 3D-друку тощо.

- Вихід українських компаній на європейський ринок будівельних послуг. Завдяки зростаючому попиту на житлове будівництво та будівельні матеріали в Європі, українські виробники та девелопери можуть експортувати

власні рішення на міжнародний ринок.

- Формування іміджу України як країни сталого розвитку. Зосереджуючись на відбудові за принципами енергоефективності та цифровізації, Україна зможе позиціонувати себе як лідера у сфері інноваційного будівництва у Східній Європі.

Формування довгострокового бачення розвитку житлово-будівельної сфери України є важливим етапом у розробці ефективної державної політики у цій галузі. Це бачення має враховувати як сучасні виклики, спричинені війною, так і стратегічні цілі повоєнного відновлення та сталого розвитку країни. Реалізація амбітного, але реалістичного бачення дозволить Україні не лише забезпечити своїх громадян доступним та якісним житлом, але й перетворити житлово-будівельну сферу на драйвер економічного зростання та локомотив повоєнного відновлення.

Визначення стратегічних цілей є найважливішим етапом формування довгострокової політики розвитку житлово-будівельної сфери, особливо в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення. Стратегічні цілі мають бути логічним продовженням сформульованого бачення розвитку галузі та визначати основні напрями діяльності на довгострокову перспективу.

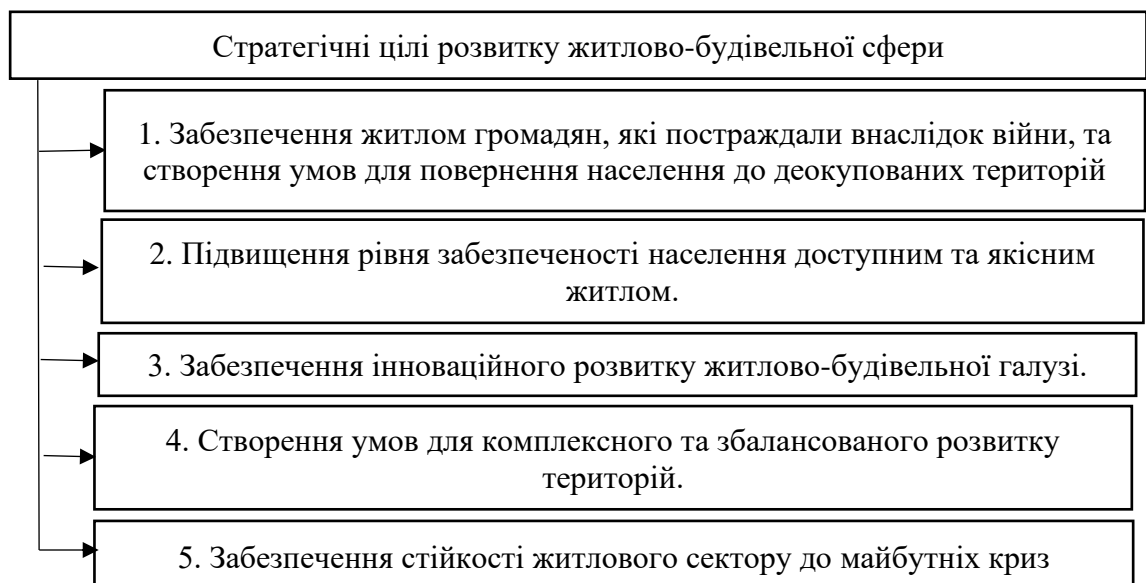


Рисунок 3.1 – Стратегічні цілі розвитку житлово-будівельної сфери

Джерело: складено самостійно

Зважаючи на сучасний стан житлово-будівельної сфери України, зумовлений як довоєнними проблемами, так і наслідками повномасштабної війни, а також на бачення розвитку галузі, сформульоване нами вище, можна виокремити такі стратегічні цілі (див. рис. 3.1):

1. Забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок війни, та створення умов для повернення населення до деокупованих територій.

Ця ціль є першочерговою та охоплює широке коло питань, пов'язаних із забезпеченням житлових прав громадян, які втратили житло або були змушені покинути свої домівки через війну. Її досягнення передбачає реалізацію таких завдань:

- Надання тимчасового житла для ВПО: Це може бути здійснено шляхом створення фонду тимчасового житла, використання існуючих гуртожитків, санаторіїв, баз відпочинку, а також шляхом стимулювання оренди житла у приватному секторі. Наприклад, Постанова Кабінету Міністрів України "Про виплату допомоги на проживання внутрішньо переміщеним особам" [196] частково сприяє вирішенню цієї проблеми, проте потребує вдосконалення та розширення.

- Відбудова зруйнованого та пошкодженого житла: Це завдання є одним із наймасштабніших та найскладніших. За даними KSE Institute, станом на вересень 2023 року, загальні збитки, завдані житловій інфраструктурі, оцінюються в 55,9 млрд дол. США [108]. Відбудова потребуватиме значних фінансових ресурсів, ефективного управління та координації зусиль органів влади, бізнесу та міжнародних партнерів. План відновлення України, представлений урядом у липні 2022 року, передбачає комплекс заходів з відбудови житла та інфраструктури [188].

- Підвищення рівня справедливості та прозорості в існуючій системі компенсацій за зруйноване житло шляхом вдосконалення методології оцінки вартості та мінімізації бюрократичних перешкод для громадян.

- Створення умов для повернення громадян до місць постійного

проживання після деокупації територій: Це передбачає не лише відбудову житла та інфраструктури, але й забезпечення безпеки, створення робочих місць, відновлення соціальних послуг та психологічну підтримку населення.

2. Підвищення рівня забезпеченості населення доступним та якісним житлом.

Ця стратегічна ціль є традиційною для житлової політики, проте набуває особливої актуальності в умовах післявоєнного відновлення. Її досягнення передбачає вирішення таких завдань:

- Стимулювання будівництва доступного житла: Це може бути досягнуто шляхом запровадження механізмів державно-приватного партнерства, пільгового іпотечного кредитування (наприклад, через програму "єОселя" [80]), розвитку ринку орендного житла, а також підтримки некомерційних житлових організацій, в тому числі житлових кооперативів.

- Підвищення якості житлового фонду: Це завдання включає як підвищення вимог до якості нового будівництва, так і реалізацію програм з реконструкції та модернізації існуючого житлового фонду. Закон України "Про енергетичну ефективність будівель" [201] створює правові передумови для підвищення енергоефективності житлового фонду.

- Забезпечення відповідності житла сучасним стандартам: Це стосується не лише технічних характеристик житла, але й його планування, площі, доступності для маломобільних груп населення. Необхідний перегляд та оновлення Державних будівельних норм (ДБН) з урахуванням сучасних вимог та європейського досвіду.

3. Забезпечення інноваційного розвитку житлово-будівельної галузі.

Ця стратегічна ціль спрямована на модернізацію галузі, підвищення її ефективності, конкурентоспроможності та стійкості до майбутніх викликів. Її досягнення передбачає вирішення таких завдань:

- Впровадження новітніх технологій у проектування, будівництво та управління житлом: Це стосується, зокрема, впровадження BIM-технологій, використання 3D-друку, розвитку "розумних" будинків та "розумних" міст.

Розпорядження Кабінету Міністрів України "Про схвалення Концепції впровадження в будівництві України технології будівельного інформаційного моделювання (BIM-технології)" [229] є важливим кроком у цьому напрямі.

- Стимулювання "зеленого" будівництва та підвищення енергоефективності житла: Це передбачає використання екологічно чистих матеріалів, впровадження енергозберігаючих технологій, застосування відновлюваних джерел енергії. Підвищення енергоефективності житлового фонду є одним із ключових пріоритетів державної політики у сфері житлового будівництва. Це не лише питання економії енергоресурсів та зменшення витрат домогосподарств, але й питання екологічної безпеки та сталого розвитку.

- Підтримка наукових досліджень та розробок у сфері будівництва: Це включає фінансування наукових проєктів, створення інноваційних центрів та технопарків, а також стимулювання співпраці між науковими установами та будівельними компаніями.

- Цифровізація процесів управління галуззю: Це дозволить систематизувати процеси контролю за етапами будівництва, а також дозволить громадянам отримувати повну інформацію про забудовників та хід будівництва.

4. Створення умов для комплексного та збалансованого розвитку територій.

- Удосконалення планування містобудування: Це включає розробку науково обґрунтованих генеральних планів міст, які б враховували демографічні прогнози, економічні перспективи, екологічні аспекти та потреби громад. Важливим аспектом є розробка детальних планів територій, які б забезпечували раціональне використання земельних ресурсів та створення комфортного середовища для проживання.

- Розвиток інженерної та соціальної інфраструктури: Будівництво житла має супроводжуватися розбудовою необхідної інфраструктури: доріг, інженерних мереж, шкіл, дитячих садків, лікарень, об'єктів культури та

спорту. Це є важливою умовою для забезпечення високого рівня життя та гармонійного розвитку населених пунктів.

- Стимулювання розвитку малих міст та сільських територій: Одним із викликів є нерівномірний розвиток міст та сільської місцевості. Державна політика має бути спрямована на створення умов для розвитку малих міст, підтримку сільського житлового будівництва та розбудову інфраструктури на цих територіях.

Впровадження принципів "розумного зростання" та "15-хвилинного міста": Такі підходи передбачають планування міст таким чином, щоб більшість потреб жителів могли бути задоволені у межах пішохідної доступності. Це сприяє зменшенню транспортного навантаження, покращенню екологічної ситуації та підвищенню якості міського середовища.

#### 5. Забезпечення стійкості житлового сектору до майбутніх криз.

З урахуванням сучасних викликів, житлово-будівельна галузь повинна бути готовою до різних ризиків, включаючи військові загрози, екологічні катастрофи та економічні кризи. Для цього слід:

- Розробити стандарти безпечного будівництва в умовах воєнних ризиків, що включають використання укриттів, ударостійких матеріалів та автономних джерел енергії.

- Посилити контроль за якістю будівельних матеріалів та проектуванням нових об'єктів, щоб уникнути неякісного будівництва та незаконних забудов.

- Розвивати систему страхування нерухомості від воєнних ризиків, що допоможе захистити громадян від втрати житла у випадку пошкоджень.

Визначення стратегічних цілей та завдань у сфері житлового будівництва є важливим етапом формування довгострокової державної політики у цій галузі. Стратегічні цілі мають відображати бачення майбутнього стану житлово-будівельної сфери та враховувати як нагальні потреби, пов'язані з війною та її наслідками, так і довгострокові цілі сталого розвитку. Декомпозиція візії на конкретні, вимірювані та досяжні цілі є

необхідною передумовою для розробки ефективних програм та планів дій, спрямованих на розбудову житлово-будівельної галузі України (див. табл. 3.1).

Реалізація стратегічних цілей житлово-будівельної сфери в умовах війни та повоєнного відновлення вимагає формування конкретних оперативних завдань, які відповідатимуть принципам SMART (конкретність, вимірюваність, досяжність, релевантність, обмеженість у часі). Визначення чітких завдань та індикаторів їх досягнення забезпечить ефективний моніторинг виконання державної політики у сфері житлового будівництва.

Таблиця 3.1 – Формулювання оперативних завдань для кожної стратегічної цілі

Стратегічна ціль	Оперативні завдання
1. Забезпечення житлом постраждалих від війни та внутрішньо переміщених осіб	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Будівництво та ремонт 300 тис. житлових одиниць у найбільш постраждалих регіонах до 2030 року.</li> <li>- Формування фонду тимчасового житла шляхом реконструкції комунальних приміщень та створення модульних містечок.</li> <li>- Підвищення повноти та достовірності даних у Реєстрі пошкодженого та зруйнованого майна шляхом його обов'язкової інтеграції з Державним реєстром речових прав (ДРРП) та Державним земельним кадастром (ДЗК) для автоматичної верифікації права власності та пришвидшення надання компенсацій..</li> </ul>
2. Відбудова та модернізація житлового фонду	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Створення державного фонду реконструкції житла, фінансованого за рахунок міжнародних донорів та державного бюджету.</li> <li>- Запуск програм реновації застарілих будівель із заміною інженерних комунікацій, утепленням та підвищенням енергоефективності.</li> </ul>
3. Стимулювання інноваційного розвитку галузі	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Інтеграція процесу видачі технічних умов (ТУ) на підключення до інженерних мереж до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, що забезпечить повну прозорість та підзвітність усіх етапів отримання документації, необхідної для будівництва.</li> <li>- Запровадження Building Information Modeling (BIM) у всіх державних будівельних проєктах до 2028 року.</li> </ul>
4. Підвищення енергоефективності житла	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Масштабна термомодернізація 1 млн житлових одиниць до 2035 року.</li> <li>- Розширення програм «Енергодім» та «Теплі кредити» для підтримки утеплення житла та використання відновлюваних джерел енергії.</li> </ul>
5. Забезпечення стійкості	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Впровадження стандартів безпеки будівництва з урахуванням ризиків воєнних загроз, що включає облаштування бомбосховищ</li> </ul>

житлового сектору до майбутніх криз	та використання ударостійких матеріалів. - Розвиток механізмів страхування нерухомості для зниження ризиків втрати житла.
-------------------------------------	--

Джерело: складено самостійно

Для оцінки ефективності реалізації оперативних завдань необхідно впровадити систему індикаторів, які дозволять здійснювати моніторинг результатів. Основні з них:

- Частка внутрішньо переміщених осіб, забезпечених житлом (% від загальної кількості ВПО).
- Кількість збудованих та відновлених житлових одиниць (тис. м<sup>2</sup>).
- Частка багатоквартирних будинків, що пройшли термомодернізацію (% від загального житлового фонду).
- Обсяг інвестицій у житлово-будівельну сферу (млрд грн.).
- Рівень цифровізації дозвільних процедур (частка заяв на отримання дозволу на виконання будівельних робіт, поданих через ЄДЕССБ, у загальній кількості поданих заяв за звітний період % від загального обсягу реєстрацій).

Узгодження стратегічних цілей та завдань з іншими державними політиками (див. табл. 3.2). Реалізація державної політики у сфері житлового будівництва має бути інтегрованою з іншими ключовими напрямками державного управління, включаючи регіональний розвиток, енергетику, екологію, соціальну політику та плани повоєнного відновлення.

Ефективне публічне управління житлово-будівельною сферою потребує комплексного підходу, що включає не лише вирішення поточних викликів, але й формування довгострокової стратегії з урахуванням національних та міжнародних трендів у містобудуванні.

Декомпозиція візії розвитку житлово-будівельної сфери на стратегічні цілі та завдання є важливим етапом формування довгострокової державної політики у цій галузі. Визначені цілі та завдання мають бути взаємоузгодженими, вимірюваними та досяжними, а також відповідати принципам сталого розвитку, інноваційності, інклюзивності та стійкості до

майбутніх викликів. Особливу увагу слід приділити узгодженню цілей та завдань у сфері житлового будівництва з планами повоєнного відновлення України та іншими державними політиками.

Таблиця 3.2 – Забезпечення відповідності цілей житлової політики із загальнонаціональними стратегіями

Ціль	Загальнонаціональні стратегії, плани, програми, стандарти
1. Співвіднесення із планом відновлення України	- Уряд України у 2023 році презентував План відновлення України, який передбачає масштабні інвестиції у житлову інфраструктуру. - Пріоритетність відбудови житла у найбільш постраждалих регіонах: Київська, Харківська, Донецька, Луганська та Херсонська області.
2. Синхронізація із Національною стратегією регіонального розвитку	- Регіональний розвиток: Житлова політика має враховувати особливості розвитку різних регіонів України, стимулювати розвиток малих міст та сільських територій, сприяти збалансованому розселенню. Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2027 року [46] визначає основні напрями регіонального розвитку, які мають бути враховані при формуванні житлової політики. - Збалансований розвиток міст та сільських територій, що сприятиме уникненню надмірної урбанізації.
3. Взаємозв'язок із державною енергетичною політикою	- Гармонізація українського законодавства із європейськими стандартами енергоефективності відповідно до Directive 2010/31/EU [303]. - Запровадження «зелених» стандартів будівництва для скорочення викидів CO <sub>2</sub> та зменшення енергоспоживання житлових об'єктів.
4. Інтеграція із соціальною політикою	- Програми доступного житла для малозабезпечених верств населення (зокрема, молоді, ветеранів, багатодітних сімей). - Створення муніципального житла для працівників соціальної сфери (медиків, вчителів, правоохоронців).
5. Екологія	Житлове будівництво має здійснюватися з урахуванням принципів сталого розвитку та мінімізації негативного впливу на довкілля. Необхідно забезпечити відповідність житлової політики екологічним стандартам та вимогам, визначеним Законом України "Про охорону навколишнього природного середовища".

Джерело: складено самостійно

Таким чином, державні стратегічні пріоритети відбудови житлового фонду мають базуватися на поєднанні швидких рішень (тимчасове житло, компенсації) та довгострокових заходів (масштабна модернізація, інноваційне будівництво).

Забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок війни, а

також відбудова та модернізація зруйнованого житлового фонду є пріоритетними напрямками розвитку житлово-будівельної сфери України у найближчі роки. Реалізація цих завдань потребуватиме значних фінансових ресурсів, ефективного управління, прозорості процесів та залучення громадськості до планування та відбудови. Застосування сучасних технологій та матеріалів, а також врахування потреб громад є важливими умовами для створення якісного, безпечного та комфортного житлового середовища у постконфліктних регіонах.

Підвищення якості та комфортності житлового фонду є одним із ключових пріоритетних напрямів розвитку житлово-будівельної сфери України, як у мирний час, так і в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення. Цей напрям охоплює широке коло питань, пов'язаних з покращенням технічного стану житлових будівель, їх енергоефективності, а також відповідності сучасним стандартам та потребам громадян.

Реновація застарілого житлового фонду є особливо актуальною проблемою для України. Значна частина житлового фонду, особливо у великих містах, була збудована у 60-80-х роках минулого століття та характеризується низькою якістю, незадовільним технічним станом, низькою енергоефективністю та не відповідає сучасним вимогам до комфорту проживання. Реновація застарілого житлового фонду є не лише технічним, але й соціально-економічним завданням. Вона дозволить не лише покращити житлові умови громадян, але й підвищити енергоефективність будівель, зменшити витрати на їх утримання та покращити естетичний вигляд міст.

Комплексна реконструкція кварталів застарілої забудови є одним із найбільш ефективних підходів до реновації. Вона передбачає не лише оновлення житлових будинків, але й модернізацію інженерної та соціальної інфраструктури, благоустрій прибудинкових територій, створення громадських просторів. Проте, реалізація таких проєктів потребує значних інвестицій, а також вирішення складних юридичних та організаційних питань, пов'язаних із відселенням мешканців, погодженням інтересів різних сторін

тощо. Закон України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" [215] створює правові рамки для здійснення такої реконструкції, проте його практичне застосування залишається обмеженим.

Термомодернізація житлових будинків є важливим напрямом підвищення якості житлового фонду та забезпечення його енергоефективності. Вона передбачає утеплення зовнішніх стін, дахів та підвалів, заміну вікон та дверей на енергоефективні, модернізацію систем опалення та гарячого водопостачання. Термомодернізація житлових будинків є одним із найефективніших заходів з підвищення енергоефективності житлового фонду. Вона дозволяє суттєво знизити споживання енергоресурсів, зменшити витрати громадян на оплату комунальних послуг та покращити комфорт проживання. В Україні діє програма "Теплі кредити", що передбачає часткове відшкодування державою витрат на термомодернізацію [101]. Проте, масштаби цієї програми є недостатніми для вирішення проблеми низької енергоефективності житлового фонду у загальнонаціональному масштабі.

Підвищення енергоефективності житла є стратегічним пріоритетом державної політики України, що зумовлено як економічними, так і екологічними факторами. Імплементация європейських стандартів енергоефективності, зокрема Директиви 2010/31/ЄС [303], є важливим кроком у цьому напрямі. Закон України "Про енергетичну ефективність будівель" [201] встановлює основні вимоги до енергетичної ефективності будівель та передбачає запровадження системи сертифікації енергетичної ефективності.

Забезпечення відповідності житла сучасним стандартам є ще одним важливим завданням. Це передбачає перегляд та оновлення застарілих ДБН з урахуванням сучасних вимог до якості, безпеки, комфорту та енергоефективності житла. Будівельні норми і правила мають відповідати сучасним вимогам та технологічним можливостям, а також забезпечувати високий рівень якості та безпеки житла. Впровадження принципів універсального дизайну та інклюзивності є особливо важливим для створення

безбар'єрного середовища та забезпечення рівних можливостей для всіх громадян, включаючи осіб з інвалідністю та маломобільні групи населення. ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення" [60] є прикладом нормативного акту, що регулює ці питання.

Інноваційний розвиток є ключовим фактором підвищення ефективності, конкурентоспроможності та сталого розвитку житлово-будівельної галузі України. Впровадження новітніх технологій, матеріалів та управлінських підходів дозволяє не лише покращити якість та екологічність житла, але й оптимізувати процеси проектування, будівництва та експлуатації будівель.

Підтримка впровадження новітніх технологій у проектування, будівництво та управління житлом є одним із пріоритетних напрямів державної політики. BIM технології є прикладом інноваційного підходу, що дозволяє створити цифрову модель об'єкта будівництва та використовувати її на всіх етапах життєвого циклу будівлі. Впровадження BIM-технологій є одним із найважливіших напрямів цифровізації будівельної галузі. Воно дозволяє підвищити ефективність проектування та будівництва, покращити координацію між учасниками проекту, знизити ризики та підвищити якість будівництва. Концепція впровадження в будівництві України технології будівельного інформаційного моделювання (BIM-технології), схвалена Розпорядженням КМУ [122], є важливим кроком у цьому напрямі, але потребує подальшої деталізації та практичної імплементації.

"Розумний будинок" та "розумне місто" є ще двома перспективними напрямками інноваційного розвитку. Впровадження систем "розумний будинок" дозволяє автоматизувати управління інженерними системами будівлі, підвищити комфорт та безпеку проживання, а також оптимізувати споживання ресурсів. Концепція "розумного міста" передбачає інтеграцію інформаційно-комунікаційних технологій в управління міською інфраструктурою, включаючи житловий фонд, що дозволяє підвищити ефективність управління, покращити якість надання послуг та створити більш комфортне та безпечне середовище для проживання.

"Зелене" будівництво, що передбачає використання екологічно чистих матеріалів та технологій, а також мінімізацію негативного впливу на довкілля, є важливим напрямом інноваційного розвитку житлово-будівельної сфери. Впровадження стандартів "зеленого" будівництва, таких як LEED, BREEAM, DGNB, сприяє підвищенню екологічної безпеки та ресурсоефективності житла.

Сприяння розвитку виробництва сучасних будівельних матеріалів та конструкцій є необхідною умовою для інноваційного розвитку галузі. Це передбачає підтримку вітчизняних виробників, стимулювання інвестицій у розробку та впровадження нових матеріалів, а також гармонізацію національних стандартів з європейськими. Розвиток виробництва сучасних будівельних матеріалів є важливим фактором підвищення якості та конкурентоспроможності житлового будівництва. Він дозволяє знизити собівартість будівництва, покращити експлуатаційні характеристики житла та зменшити негативний вплив на довкілля.

Підтримка наукових досліджень та розробок у сфері житлового будівництва є ще одним важливим напрямом державної політики. Це включає фінансування фундаментальних та прикладних досліджень, спрямованих на розробку нових технологій, матеріалів, конструктивних та планувальних рішень, а також на підвищення енергоефективності та екологічності житла. Співпраця між науковими установами, університетами та будівельними компаніями є ключовим фактором успішного впровадження результатів досліджень у практику.

Впровадження технологій швидкісного будівництва для забезпечення житлом у стислі терміни набуває особливої актуальності в умовах війни та повоєнного відновлення. Модульне будівництво, використання збірних конструкцій, 3D-друк та інші інноваційні технології дозволяють значно скоротити терміни зведення житла та зменшити його вартість. Технології швидкісного будівництва є ефективним інструментом вирішення житлової проблеми, особливо в умовах надзвичайних ситуацій та необхідності

швидкого забезпечення житлом великої кількості людей.

Підвищення якості та комфортності житлового фонду, а також стимулювання інноваційного розвитку галузі є пріоритетними напрямками розвитку житлово-будівельної сфери України. Реалізація цих завдань потребує комплексного підходу, що включає як оновлення житлового фонду, так і впровадження новітніх технологій та управлінських практик, а також створення сприятливих умов для інноваційної діяльності. Вирішення цих завдань сприятиме не лише покращенню житлових умов громадян, але й підвищенню конкурентоспроможності вітчизняної будівельної галузі та забезпеченню її сталого розвитку.

Війна, що триває в Україні, засвідчила критичну необхідність посилення стійкості житлового фонду до надзвичайних ситуацій, зокрема воєнного характеру. У зв'язку з цим державна житлово-будівельна політика має бути спрямована на інтеграцію безпекових факторів у планування, проектування та будівництво житлових об'єктів, а також створення механізмів швидкого реагування у разі нових кризових ситуацій.

Розробка та впровадження вимог до будівництва захисних споруд та укриттів у житлових будинках. Один із головних викликів для повоєнної відбудови України – створення безпечного житлового середовища. Пріоритетним завданням є розробка нових нормативних вимог щодо облаштування укриттів у житлових комплексах.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 27.07.2022 № 918, з 2023 року при будівництві всіх нових житлових будинків передбачено обов'язкове облаштування укриттів або підземних паркінгів, придатних для тимчасового перебування населення під час повітряних тривог [197].

Проте реалізація цих вимог у масштабах усієї країни потребує:

- Адаптації ДБН та інших будівельних норм для передбачення багатофункціональних укриттів у житлових комплексах;
- Фінансових стимулів для забудовників, які будуть забезпечувати створення укриттів у приватному житловому секторі;

- Обов'язкової сертифікації безпеки житлових об'єктів з урахуванням воєнних ризиків.

Прикладом успішної реалізації таких заходів може бути досвід Ізраїлю, де з 1991 року всі новобудови повинні мати укриття, що забезпечує захист від ракетних ударів [320].

Стимулювання будівництва житла з підвищеною стійкістю до зовнішніх впливів. Для зменшення руйнівних наслідків воєнних дій необхідно оновити вимоги до стійкості будівель. Важливими напрямками є:

- Впровадження сучасних технологій будівництва (залізобетонні конструкції з підвищеною міцністю, багатошарові енергоефективні панелі, вікна з посиленою ударостійкістю).

- Обов'язкове використання негорючих та вибухостійких матеріалів у житловому секторі.

- Розширення будівництва напівзаглиблених та модульних будинків, які можуть протистояти ударам артилерії та вибуховим хвилям.

В Україні вже діють ініціативи, спрямовані на будівництво стійкого житла, зокрема проєкт Re:Ukraine Housing, який розробляє модульні містечка з використанням сучасних матеріалів [235].

Планування розселення з урахуванням безпекових факторів. В умовах воєнного ризику важливо передбачити стратегічне розташування нових житлових масивів з урахуванням таких критеріїв:

- Віддаленість від потенційно небезпечних об'єктів (військових баз, інфраструктури критичної важливості).

- Наявність транспортної доступності для швидкої евакуації населення у разі загрози.

- Розширення мережі безпечних зон у містах із підземною інфраструктурою (багатофункціональні підземні простори, які можуть використовуватися як укриття).

Зокрема, у Києві запроваджено план створення безпечних кварталів, які включатимуть підземні паркінги, що виконують функції бомбосховищ, та

розширену систему тривожного оповіщення.

Створення резервного житлового фонду для тимчасового розміщення громадян у разі надзвичайних ситуацій

Одним із найважливіших завдань державної житлової політики є формування резервного фонду житла для оперативного розміщення громадян, які втратили домівки. Основні засоби включають:

- Будівництво тимчасових модульних містечок у регіонах, що приймають найбільшу кількість ВПО.
- Створення муніципальних фондів житла, яке буде використовуватися для розміщення людей у разі надзвичайних ситуацій.
- Впровадження програм орендного житла з частковою державною підтримкою для забезпечення тимчасового проживання.

На даний момент в Україні вже реалізовано низку проєктів тимчасового житла для внутрішньо переміщених осіб за підтримки міжнародних організацій, зокрема UNHCR та USAID. Проте, проблема залишається гострою, адже станом на 2024 рік понад 3,5 млн громадян перебувають без постійного житла [338].

У країнах Європи ефективно діє модель соціального орендного житла, яка може бути використана в Україні як один із механізмів вирішення цієї проблеми. Наприклад, у Німеччині понад 10% житлового фонду становить державне орендне житло, що дозволяє швидко реагувати на соціальні та економічні виклики [332].

Забезпечення стійкості житлової інфраструктури до надзвичайних ситуацій є критично важливим завданням для державної політики у сфері житлового будівництва. Військові загрози вимагають комплексного підходу до будівельних норм, містобудівного планування та механізмів кризового реагування. Реалізація запропонованих заходів дозволить:

- Забезпечити безпеку населення в умовах воєнних загроз.
- Підвищити стійкість будівель до зовнішніх впливів.
- Створити ефективну систему розміщення постраждалих осіб у разі

надзвичайних ситуацій.

Україна має можливість застосувати міжнародний досвід, зокрема у сфері укриттів, резервного житла та кризового планування, що сприятиме захисту населення та стійкому розвитку житлово-будівельної сфери.

Забезпечення стійкості житлово-будівельної сфери до надзвичайних ситуацій воєнного характеру є одним із найважливіших пріоритетів державної політики у цій галузі. Це завдання потребує комплексного підходу, що включає як розробку та впровадження нових будівельних норм і правил, так і стимулювання будівництва житла з підвищеною стійкістю, а також планування розселення з урахуванням безпекових факторів та створення резервного житлового фонду. Вирішення цих завдань є необхідною умовою для забезпечення безпеки громадян та сталого розвитку житлово-будівельної сфери України в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення.

### **3.2 Удосконалення механізмів публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери**

Ефективність державної політики у житлово-будівельній сфері безпосередньо залежить від дієвості механізмів публічного управління, що застосовуються для її реалізації. Існуюча система управління цією галуззю в Україні, на жаль, характеризується низкою проблем, які були детально розглянуті у попередніх підрозділах.

Вдосконалення механізмів публічного управління має відбуватися комплексно, охоплюючи різні аспекти управлінської діяльності, включаючи нормативно-правове регулювання, організаційну структуру, фінансово-економічні інструменти, інформаційно-аналітичне забезпечення, контрольно-наглядові функції, а також інноваційний розвиток.

Ефективне публічне управління розвитком житлово-будівельної сфери неможливе без досконалого та дієвого нормативно-правового механізму, що створює сприятливі умови для функціонування галузі, захисту прав та

інтересів громадян, а також забезпечення сталого розвитку територій. Удосконалення цього механізму є одним із пріоритетних напрямів реформування житлово-будівельної сфери в Україні.

Одним із першочергових завдань є кодифікація житлового законодавства, що передбачає розробку та прийняття Житлового кодексу України. Обґрунтування необхідності такого кроку полягає у тому, що чинне житлове законодавство є застарілим, фрагментарним та суперечливим. Житловий кодекс Української РСР [85], прийнятий ще у 1983 році, не відповідає сучасним соціально-економічним умовам, а багато його положень суперечать Конституції України [121] та іншим законодавчим актам. Наявність застарілого Житлового кодексу, який не враховує реалій сьогодення, є однією з головних проблем правового регулювання житлових відносин в Україні. Прийняття нового Житлового кодексу є нагальною потребою.

Розробка та прийняття нового Житлового кодексу України дозволить:

- Систематизувати та узгодити норми житлового законодавства, усунути дублювання та суперечності.
- Усунути прогалини у правовому регулюванні житлових відносин.
- Закріпити основні принципи державної житлової політики.
- Визначити правовий статус різних видів житлового фонду.
- Вдосконалити механізми забезпечення громадян житлом, у тому числі шляхом розвитку ринку орендного житла, іпотечного кредитування, житлових заощаджень.
- Врегулювати відносини у сфері управління житловим фондом, зокрема, діяльність ОСББ та управителів.
- Посилити захист прав громадян у житловій сфері.

Розробка проекту Житлового кодексу має здійснюватися із залученням широкого кола експертів, науковців, представників громадських організацій, а також з урахуванням кращого зарубіжного досвіду.

Удосконалення містобудівного законодавства є ще одним важливим

напрямом реформування нормативно-правового механізму у житлово-будівельній сфері. Це, перш за все, стосується спрощення дозвільної системи, посилення відповідальності за порушення містобудівного законодавства та забезпечення прозорості містобудівної діяльності.

Спрощення дозвільної системи у будівництві є одним із ключових завдань, що стоїть перед Україною. Незважаючи на певні кроки, зроблені у цьому напрямі, зокрема, запровадження ЄДЕССБ [79], дозвільна система залишається складною, забюрократизованою та корупційно вразливою. Надмірна кількість дозвільних процедур, тривалі терміни їх проходження та високий рівень корупції у цій сфері є одними з головних перешкод для розвитку будівельної галузі та залучення інвестицій. Для вирішення цієї проблеми необхідно:

- Скоротити кількість дозвільних документів та процедур: Наприклад, усунення надлишкових погоджень шляхом законодавчого закріплення пріоритету висновку комплексної експертизи проєкту над окремими висновками вузькопрофільних державних служб (пожежної, санітарної та ін.).

- Впровадити принцип "єдиного вікна": Створити єдиний центр надання адміністративних послуг у сфері будівництва, де забудовники могли б отримати всі необхідні дозволи та погодження.

- Розширити перелік об'єктів, що будуються за декларативним принципом: Збільшити кількість об'єктів, для будівництва яких не потрібно отримувати дозвіл, а достатньо подати декларацію про початок будівельних робіт.

- Підвищення надійності та швидкості дозвільних процедур через забезпечення повної автоматичної інтеграції та верифікації даних між ЄДЕССБ та іншими державними реєстрами.

Значною проблемою залишається майже повна безкарність за порушення містобудівного законодавства, що створює передумови для хаотичної забудови. Попри наявність формальних санкцій, їх застосування ускладнене через корупцію та низьку інституційну спроможність. Найчастіше

без реальних наслідків залишаються такі порушення, як будівництво зайвих поверхів, відхилення від проєкту та нецільове використання землі. Для вирішення цієї проблеми необхідно не стільки створювати нові норми, скільки забезпечити невідворотність покарання. Це вимагає: багаторазового підвищення штрафів до рівня, що перевищує економічну вигоду від порушення; спрощення процедури примусового демонтажу незаконних конструкцій; надання ДІАМ права ініціювати арешт активів недобросовісних забудовників.

Окремою проблемою є формальна, а не реальна, прозорість у сфері містобудування. Попри законодавчий обов'язок, багато органів місцевого самоврядування не забезпечують повного та зручного доступу до містобудівної документації, що ускладнює громадський контроль. Для вирішення цієї проблеми необхідно: забезпечити дієвий контроль за виконанням норми про публікацію генпланів та детальних планів території у цифрових форматах; вдосконалити функціонал існуючого в рамках ЄДЕССБ Реєстру містобудівних умов і обмежень, покращивши інструменти пошуку для громадян; посилити юридичну вагу результатів громадських слухань, перетворивши їх з формальної процедури на реальний інструмент впливу громади на планування територій.

Одним із перспективних напрямів удосконалення нормативно-правового механізму у житлово-будівельній сфері є розвиток законодавства у сфері ДПП. Залучення приватних інвестицій на основі ДПП може стати дієвим інструментом вирішення житлової проблеми, особливо в умовах обмеженості бюджетних коштів та необхідності масштабної відбудови після війни.

В умовах обмеженості бюджетного фінансування ДПП виступає важливим механізмом залучення приватних інвестицій у житлово-будівельну сферу. Проте розвиток ДПП в Україні стримується низкою нормативно-правових перешкод, серед яких недосконалість правового регулювання, складність процедур узгодження проєктів, відсутність дієвих механізмів державної підтримки

Удосконалення правових рамок для реалізації ДПП-проектів у житловому будівництві передбачає внесення змін до чинного законодавства з метою створення більш сприятливих умов для співпраці держави та бізнесу. Чинний Закон України "Про державно-приватне партнерство" [199] встановлює загальні принципи та форми ДПП, проте потребує подальшого вдосконалення у частині, що стосується житлово-будівельної сфери. Необхідно усунути існуючі правові бар'єри та створити чіткі, прозорі та зрозумілі правила для реалізації ДПП-проектів у житловому будівництві. Це дозволить залучити приватні інвестиції у галузь та підвищити ефективність реалізації державної житлової політики.

Зокрема, доцільно чітко визначити об'єкти ДПП у житловій сфері, якими можуть бути не лише об'єкти нового будівництва, але й об'єкти реконструкції та модернізації житлового фонду, а також об'єкти інженерної та соціальної інфраструктури. Також згідно Закону України «Про державно-приватне партнерство» [199] може бути виробництво та впровадження енергозберігаючих технологій, будівництво та капітальний ремонт житлових будинків, повністю чи частково зруйнованих внаслідок бойових дій на території проведення антитерористичної операції. Розробити типові договори про ДПП для різних видів проектів у житловому будівництві, що дозволить уніфікувати підходи та спростити процедури підготовки та реалізації таких проектів.

Закон України «Про державно-приватне партнерство» [199] передбачає можливість реалізації ДПП у різних сферах, включаючи житлове будівництво та розвиток інфраструктури. Водночас застосування цього механізму у сфері житлового будівництва досі є обмеженим через недостатню деталізацію процедур та відсутність спеціалізованого законодавства.

Україна взяла курс на євроінтеграцію, що передбачає імплементацію положень Угоди про асоціацію з ЄС у сфері будівництва та житлової політики. Проте процес гармонізації законодавства з європейськими нормами є складним і потребує адаптації українських стандартів до вимог ЄС.

Імплементация положень Угоди про асоціацію з ЄС у сфері будівництва та житлової політики. Основним нормативним документом, що регулює будівельні стандарти в ЄС, є Директива 2010/31/ЄС про енергоефективність будівель [303]. Відповідно до положень цієї директиви Україна зобов'язана: розробити національні будівельні стандарти, які забезпечують високу енергоефективність будівель; запровадити обов'язкову сертифікацію енергоефективності нових та реконструйованих будівель; створити державні механізми підтримки "зеленого" будівництва, включаючи пільгове кредитування на впровадження енергоефективних технологій.

В Україні вже діє Закон «Про енергетичну ефективність будівель» [201], проте його імплементация є неповною, а механізми державної підтримки залишаються недостатньо розвиненими. Для повної гармонізації необхідно оновити відповідні ДБН з урахуванням сучасних європейських підходів.

Однією з ключових проблем будівельного сектору в Україні є застарілі ДБН, багато з яких не відповідають сучасним екологічним та технічним вимогам. У Європі будівельні регламенти передбачають концепцію "зеленого" будівництва, що включає використання екологічних матеріалів, мінімізацію викидів CO<sub>2</sub>, застосування розумних технологій енергозбереження.

Для адаптації українських норм до європейських необхідно:

- переглянути ДБН та включити до них положення, які сприяють використанню інноваційних матеріалів та технологій;
- встановити обов'язкові вимоги до енергоефективності новобудов відповідно до європейських стандартів;
- забезпечити державну підтримку підприємств, які виробляють сучасні енергоефективні матеріали.

Країни ЄС вже мають успішний досвід впровадження "пасивних будинків", які споживають у 5-10 разів менше енергії, ніж традиційні житлові будинки. Запровадження подібних стандартів в Україні дозволить зменшити енергоспоживання та підвищити якість житла.

Таким чином, гармонізація національного законодавства з

європейськими нормами сприятиме підвищенню якості житла, розвитку сталого будівництва та інтеграції України до спільного європейського ринку житлової політики.

Удосконалення нормативно-правового механізму у житлово-будівельній сфері є одним із ключових напрямів підвищення ефективності публічного управління у цій галузі. Розвиток законодавства у сфері ДПП та гармонізація національного законодавства з європейськими нормами та стандартами є важливими кроками на шляху до створення сприятливих умов для розвитку житлового будівництва, залучення інвестицій та забезпечення громадян якісним та доступним житлом. Таким чином, удосконалення нормативно-правового механізму публічного управління житлово-будівельною сферою має базуватися на системному підході, який включає кодифікацію житлового законодавства, реформування містобудівного регулювання, спрощення дозвільних процедур та підвищення рівня відповідальності за порушення будівельних норм.

Ефективна реалізація державної політики у житлово-будівельній сфері неможлива без оптимізації системи органів управління, що передбачає чіткий розподіл повноважень, усунення дублювання функцій, забезпечення ефективної координації та підвищення професіоналізму кадрів.

В умовах воєнних викликів та необхідності швидкого відновлення житлового фонду особливо важливо удосконалити організаційно-економічний механізм публічного управління житлово-будівельною сферою. Недосконалість чинної системи управління, дублювання повноважень між різними рівнями влади, недостатня координація та слабка ефективність програмно-цільового управління є ключовими факторами, що стримують розвиток галузі.

Чіткий розподіл повноважень між органами державної влади та органами місцевого самоврядування є наріжним каменем ефективного управління. На сьогодні в Україні повноваження у сфері житлової політики, містобудування, архітектурно-будівельного контролю, земельних ресурсів

розподілені між декількома міністерствами, відомствами та органами місцевого самоврядування. Зокрема, Мінрегіон відповідає за формування державної політики у сфері будівництва, містобудування та житлової політики, ДІАМ здійснює державний архітектурно-будівельний контроль, Міністерство юстиції здійснює реєстрацію речових прав на нерухоме майно, Держгеокадастр відповідає за земельні питання, а органи місцевого самоврядування мають широкі повноваження у сфері містобудування та житлово-комунального господарства. Така розпорошеність функцій призводить до неузгодженості дій, дублювання повноважень, ускладнює процес прийняття рішень та знижує ефективність управління. Оновлення та оптимізація системи органів управління житлово-будівельною сферою є необхідним кроком для підвищення ефективності публічного управління.

На сьогодні в Україні регулювання житлово-будівельної сфери здійснюється різними державними та місцевими органами, що нерідко призводить до дублювання функцій, неузгодженості дій та неефективного використання ресурсів.

На рівні центральної влади важливу роль відіграє Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, яке визначає політику у сфері містобудування, розробляє державні програми та забезпечує координацію державного управління у житловій сфері. Обласні та міські адміністрації здійснюють контроль за реалізацією державних програм, але їхні можливості обмежені через розмитість компетенцій. Органи місцевого самоврядування часто не мають достатніх ресурсів для реалізації власних програм розвитку житла, а їхні повноваження у питаннях містобудування та архітектурного нагляду є фрагментарними.

Для оптимізації системи управління необхідно розмежувати компетенції:

- Центральні органи влади повинні зосередитися на розробці загальнодержавної політики, координації міжнародної допомоги та формуванні правових рамок.

- Місцеві органи мають отримати більше повноважень щодо управління житловими програмами та фінансування проектів відбудови.

Однією з проблем сучасної системи управління є дублювання повноважень між центральними та місцевими органами. Наприклад, у питаннях архітектурно-будівельного контролю одночасно беруть участь і центральні, і місцеві органи, що призводить до неузгодженості рішень.

Реформування системи передбачає:

- Надання органам місцевого самоврядування повноважень та фінансових інструментів для формування та управління муніципальними фондами соціального та орендного житла, а також права остаточного затвердження списків на розподіл житла, збудованого в межах громади за державними програмами.

- Посилення ролі регіональних центрів містобудування, які б координували реалізацію житлових програм на місцях.

- Подолання фрагментарності цифрових систем шляхом забезпечення повної технічної інтеграції систем документообігу центральних та місцевих органів влади для створення єдиного, безшовного управлінського простору..

Необхідно чітко розмежувати сфери відповідальності та повноваження кожного органу, усунути дублювання функцій та забезпечити ефективну координацію їхньої діяльності. Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" [219] та Закон України "Про центральні органи виконавчої влади" [232] є основою для такого розмежування, але потребують подальшого вдосконалення.

Усунення дублювання функцій та забезпечення ефективної координації є важливим завданням для оптимізації системи управління. Необхідно провести ретельний аналіз повноважень органів влади та чітко визначити, який орган за яку функцію відповідає. Дублювання функцій між органами влади є неефективним та призводить до бюрократичної тяганини, затягування строків прийняття рішень та зниження якості управлінських послуг. Для прикладу, функції з розробки містобудівної документації покладені як на

Мінрегіон, так і на органи місцевого самоврядування, що може призводити до неузгодженості планів розвитку територій та дублювання роботи.

Можливе створення єдиного координуючого органу у сфері житлової політики є одним із варіантів вирішення проблеми розпорошеності функцій. Такий орган міг би відповідати за формування та реалізацію державної житлової політики, координацію діяльності міністерств, відомств та органів місцевого самоврядування у цій сфері, а також за розробку та впровадження єдиних стандартів та правил. Одним з варіантів оптимізації управління є створення Агентства житлової політики, яке б координувало державну житлову політику, займалося моніторингом ринку житла та реалізовувало ключові програми відбудови (див. дод. В).

Розвиток програмно-цільового управління є важливим напрямом удосконалення організаційно-економічного механізму у житлово-будівельній сфері. Цей підхід передбачає розробку та реалізацію комплексних програм, спрямованих на досягнення чітко визначених цілей та завдань у встановлені терміни.

Удосконалення існуючих та розробка нових державних та місцевих цільових програм є необхідною умовою для ефективної реалізації державної житлової політики. Програми мають ґрунтуватися на ретельному аналізі поточної ситуації, враховувати потреби різних категорій громадян, а також бути узгодженими між собою та з іншими державними політиками. Програмно-цільовий метод дозволяє концентрувати ресурси на вирішенні найбільш гострих проблем у житлово-будівельній сфері та забезпечувати комплексний підхід до їх розв'язання.

На сьогодні в Україні реалізується декілька державних програм житлового будівництва, серед яких:

- Програма "Доступне житло", яка передбачає часткову компенсацію вартості житла для соціально вразливих категорій населення.
- Державна програма "єОселя", яка забезпечує іпотечне кредитування під знижену відсоткову ставку.

- Програми підтримки внутрішньо переміщених осіб (ВПО), які спрямовані на забезпечення тимчасовим житлом постраждалих від війни.

Для підвищення ефективності програмно-цільового підходу необхідно: забезпечити стабільне фінансування житлових програм з державного та місцевих бюджетів; удосконалити механізм відбору учасників програм, забезпечивши прозорість та справедливий розподіл житла; розробити нові програми відбудови житлового фонду, орієнтовані на довгостроковий розвиток житлової інфраструктури.

Забезпечення належного фінансування програм та контролю за їх виконанням є ключовим фактором їх ефективності. Недостатнє фінансування, нецільове використання коштів, відсутність належного контролю призводять до невиконання запланованих заходів та недосягнення поставлених цілей. Для успішної реалізації державних житлових програм необхідне не лише їх належне фінансування, але й запровадження дієвих механізмів контролю за використанням коштів та досягненням запланованих результатів.

Розвиток житлово-будівельної сфери в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення України вимагає підвищення ефективності організаційно-економічного механізму публічного управління. Зокрема, розширення застосування механізмів державно-приватного партнерства (ДПП) та підтримка інститутів самоорганізації населення є ключовими напрямками для залучення додаткових ресурсів та формування ефективної системи управління житловим фондом [1, с. 34].

Державно-приватне партнерство є важливим механізмом залучення інвестицій у житлово-будівельну сферу, особливо в умовах обмеженого бюджетного фінансування. Проте на практиці реалізація ДПП у житловому секторі залишається недостатньо розвиненою через складність процедур, правову невизначеність та високі ризики для приватних партнерів [2, с. 29]. Одним із можливих рішень є розробка типових проєктів ДПП для різних напрямів житлового будівництва, зокрема: будівництво соціального житла у партнерстві з приватним сектором (держава надає земельні ділянки та

часткове фінансування, а приватні компанії здійснюють будівництво); реконструкція житлового фонду та модернізація інфраструктури через механізм концесії або довгострокового інвестиційного партнерства; створення сучасних житлових кварталів "під ключ" шляхом залучення стратегічних інвесторів до проєктів комплексної забудови територій з високими стандартами енергоефективності.

Створення сприятливих умов для залучення приватних інвесторів. Стимулювання інвестиційної активності у сфері житлового будівництва потребує розробки гнучких механізмів партнерства. Основними напрямками державної підтримки мають стати:

- Фінансові стимули (державні гарантії, субсидії, податкові пільги для інвесторів у житлове будівництво).
- Адміністративні спрощення (скорочення термінів погоджень та отримання дозволів для інвесторів у рамках ДПП).
- Запровадження електронних платформ для управління ДПП-проєктами та автоматизації процесів контролю.

Досвід європейських країн свідчить, що розвиток партнерств між державою та бізнесом значно пришвидшує реалізацію житлових програм та сприяє формуванню конкурентного ринку будівельних послуг.

Однією з головних проблем реалізації ДПП є корупційні ризики, що виникають через непрозорість та формальний характер конкурентних процедур. Для їх вирішення необхідно, по-перше, запровадити стандартизовані та об'єктивні критерії оцінки конкурсних пропозицій з обов'язковою публікацією всіх рішень комісії. По-друге, створити єдину публічну онлайн-платформу проєктів ДПП за принципом Proorro, що забезпечить повний доступ до інформації на всіх етапах проєкту. По-третє, інституціоналізувати громадський моніторинг, гарантувавши участь незалежних експертів та представників громадськості у комісіях, що контролюють виконання договорів ДПП

Реалізація ДПП сприятиме не лише розширенню можливостей

фінансування житлових проєктів, але й підвищенню рівня довіри бізнесу до держави, що є важливим чинником у післявоєнному відновленні економіки України.

Одним із дієвих механізмів ефективного управління житловим фондом є розвиток ОСББ. Проте на сьогодні їх створення та діяльність ускладнені. Для вирішення цих проблем необхідно: спростити процедуру створення ОСББ шляхом запуску онлайн-платформи для проведення установчих зборів та голосування; надати фінансові стимули, зокрема, тимчасово звільнивши новостворені ОСББ від сплати земельного податку; а також підвищити операційну ефективність об'єднань, запровадивши спрощений порядок прийняття рішень простою більшістю голосів для питань поточної діяльності.

Фінансова нестабільність багатьох ОСББ ускладнює реалізацію програм модернізації житлового фонду. У зв'язку з цим необхідно розширити державну підтримку таких організацій, зокрема: запровадити державні гранти на енергоефективну модернізацію житлових будинків; надати ОСББ можливість отримання пільгових кредитів через державні програми фінансування житлового сектору; створити мережу консультативних центрів, які допомагатимуть ОСББ розробляти фінансові плани та залучати зовнішнє фінансування.

Підвищення рівня інформованості громадян про переваги самоорганізації. Однією з причин низької активності громадян у створенні ОСББ є брак обізнаності про переваги самоорганізації та механізми управління житловими будинками. Для вирішення цієї проблеми необхідно: запровадити просвітницькі кампанії з роз'яснення ролі ОСББ та можливостей їхньої участі у програмах модернізації житлового фонду; організувати тренінгові програми для голів ОСББ з питань управління будинками та фінансового планування; створити національну онлайн-платформу для ОСББ, яка б містила корисні матеріали, методичні рекомендації та юридичну підтримку.

Таким чином, удосконалення організаційно-економічного механізму

дозволить підвищити ефективність державної політики у сфері житлового будівництва, зменшити бюрократичні бар'єри та забезпечити більш ефективне використання ресурсів.

Функціонування житлово-будівельної сфери значною мірою залежить від наявності та доступності фінансових ресурсів. В умовах воєнних викликів і подальшого повоєнного відновлення розвиток фінансово-економічного механізму є критично важливим для забезпечення стабільності галузі. Основними напрямками удосконалення є розвиток іпотечного ринку, запровадження системи житлових заощаджень і оптимізація системи оподаткування у сфері житлового будівництва.

Однією з ключових проблем розвитку іпотечного ринку в Україні є високі відсоткові ставки, що унеможливають для більшості громадян придбання житла в кредит. Зниження відсоткових ставок можливе шляхом: запровадження державних програм субсидування відсоткової ставки (компенсація частини виплат за кредитами); розширення доступу до довгострокового фінансування через залучення міжнародних фінансових організацій, таких як Світовий банк або Європейський інвестиційний банк; впровадження механізмів рефінансування іпотечних кредитів Національним банком України.

Розширення програм пільгового іпотечного кредитування. Для підтримки громадян, особливо тих, хто постраждав від війни, необхідно розширити програми пільгового іпотечного кредитування. Розширення таких програм можливе через: збільшення бюджетного фінансування іпотечного фонду; запровадження партнерських програм із банківським сектором для зниження кредитних ризиків; створення механізмів компенсації частини початкового внеску.

Створення умов для розвитку вторинного іпотечного ринку. Вторинний іпотечний ринок сприяє зниженню вартості кредитування та підвищенню ліквідності іпотечних активів. В Україні він залишається нерозвиненим через відсутність ефективних механізмів сек'юритизації іпотечних активів.

Необхідні заходи для розвитку вторинного іпотечного ринку: запровадження механізму випуску іпотечних облігацій; розвиток ринку сек'юритизованих активів; удосконалення правового регулювання продажу іпотечних портфелів банками.

Розробка механізмів державної підтримки іпотечного кредитування. Ефективним інструментом підтримки громадян є надання державних гарантій за іпотечними кредитами. Це дозволить банкам знижувати кредитні ризики та пропонувати іпотеку за нижчими ставками. Розробка законодавчої бази для функціонування житлових ощадних кас або спеціальних рахунків. Успішний досвід Німеччини, Австрії та Чехії свідчить, що створення житлових ощадних кас сприяє накопиченню громадянами коштів на придбання житла. В Україні досі не створено належної правової бази для впровадження таких механізмів. Таким чином необхідно: ухвалити законодавство про житлові ощадні каси; визначити механізми захисту вкладів учасників житлових заощаджень; залучити міжнародних експертів для розробки ефективної системи фінансування житлових програм.

Стимулювання громадян до накопичення коштів на житло. Для підвищення зацікавленості громадян у накопиченні коштів на придбання житла необхідно запровадити податкові пільги або державні премії для вкладників. Наприклад, у Словаччині держава компенсує 25% від суми річного внеску в житлову касу [269]. В Україні можливі механізми стимулювання: надання податкової знижки на внески до житлових ощадних кас; запровадження державних субсидій для вкладників, що накопичують кошти на перший внесок за іпотекою; встановлення гарантованих державою відсоткових ставок заощаджень.

Надання податкових пільг для забудовників. Податкове стимулювання забудовників, що реалізують проекти з будівництва доступного та енергоефективного житла, може стати дієвим інструментом залучення інвестицій у галузь. В ЄС застосовуються такі механізми: зниження ставки ПДВ для будівництва соціального житла; податкові канікули для девелоперів,

що впроваджують «зелені» технології [134]. В Україні можливі такі заходи: звільнення від податку на прибуток компаній, що реалізують проекти доступного житла; зниження ставки ПДВ для будівництва житла з високими енергоефективними стандартами; запровадження механізму податкового кредиту для забудовників, які використовують інноваційні технології. Диференціація ставок податку на нерухомість залежно від енергоефективності житла. Для стимулювання впровадження енергоефективних технологій можливе запровадження пільгових ставок податку на нерухомість для житла класу А+ та А.

Розвиток ринку орендного житла є стратегічним напрямом реформування житлово-будівельної сфери України. В умовах воєнних викликів і повоєнного відновлення цей сегмент ринку набуває особливого значення, оскільки велика кількість громадян, у тому числі ВПО, потребує доступного житла без можливості його негайного придбання.

Попри значний попит, ринок орендного житла в Україні залишається нерозвиненим, а частка довгострокової оренди значно нижча порівняно з європейськими країнами. Для ефективного розвитку цього сегмента необхідно стимулювати будівництво орендного житла, запровадити дієві механізми регулювання орендних відносин і сприяти формуванню інституту соціального орендного житла.

Одним із найбільш ефективних шляхів розширення пропозиції орендного житла є залучення ДПП. Світовий досвід свідчить, що активна участь держави в будівництві орендних будинків дозволяє збільшити доступність житла для соціально вразливих категорій населення.

Для стимулювання будівництва орендного житла в Україні доцільно:

- розробити та впровадити державні програми підтримки інвесторів у сфері орендного житла, зокрема через надання податкових пільг і державних гарантій;

- створити фінансові механізми підтримки девелоперів, які зобов'язуються надавати частину житла для соціального орендного фонду;

- запровадити механізм "будівництва під оренду" через ДПП, що дозволить державі орендувати у забудовників житло для подальшого субсидованого розміщення громадян;

- розробити типові договори ДПП у житловому будівництві, що передбачатимуть чіткі гарантії для інвесторів і держави.

Прикладом успішного застосування ДПП у сфері орендного житла є досвід Німеччини, де муніципалітети укладають довгострокові контракти із забудовниками на будівництво доступного житла в обмін на податкові стимули.

Запровадження механізмів регулювання орендних відносин та захисту прав орендарів. В Україні ринок оренди житла характеризується високим рівнем тінізації: близько 80% договорів оренди укладається без офіційної реєстрації, що створює правову невизначеність для обох сторін [87]. Для покращення ситуації необхідно: ухвалити спеціальний закон "Про орендне житло", який визначатиме основні принципи орендних відносин та механізми захисту прав орендарів і орендодавців; запровадити обов'язкову державну реєстрацію орендних договорів, що забезпечить прозорість ринку та гарантії для сторін; створити механізм державного контролю за виконанням договорів оренди та запровадити адміністративну відповідальність за порушення прав орендарів; запровадити стандартизацію договорів оренди, що дозволить уніфікувати ключові положення, включаючи строки оренди, умови розірвання контракту та індексацію вартості.

Світовий досвід свідчить, що наявність чіткої законодавчої бази сприяє зростанню довіри до ринку оренди. Наприклад, у Франції створена національна система контролю за орендними відносинами, яка визначає максимальні ставки для оренди в окремих регіонах та регулює виселення орендарів [71]. Розвиток інституту соціального орендного житла. Соціальне орендне житло – це житло, що надається громадянам за доступними цінами за рахунок державного фінансування або субсидування. В Україні цей механізм досі не розвинений, що ускладнює підтримку соціально вразливих категорій

населення, зокрема ВПО та молодих сімей.

Основні напрями розвитку інституту соціального орендного житла включають:

- створення муніципальних фондів орендного житла – місцеві органи влади повинні розвивати власний житловий фонд, що здаватиметься в оренду на пільгових умовах;
- впровадження механізму субсидування орендної плати для малозабезпечених верств населення, подібно до Housing Benefit у Великій Британії;
- передача частини збудованого житла в соціальний орендний фонд за рахунок державного фінансування та механізмів ДПП;
- введення довгострокових контрактів на оренду соціального житла з можливістю подальшого викупу або розширення терміну користування.

Прикладом ефективної системи соціального орендного житла є Нідерланди, де муніципальні житлові корпорації володіють понад 30% ринку оренди та здають житло за фіксованими тарифами громадянам із низькими доходами. Розвиток ринку орендного житла є важливим елементом стабілізації житлово-будівельної сфери України. Успішна реалізація механізмів ДПП у сфері оренди, запровадження державного регулювання орендних відносин та створення інституту соціального орендного житла сприятиме підвищенню доступності житла для широких верств населення. Для цього необхідно ухвалити відповідні законодавчі зміни, спрямовані на забезпечення прозорості ринку, залучення інвестицій у будівництво орендного житла та формування муніципального житлового фонду.

Інформаційно-аналітичний механізм відіграє ключову роль у забезпеченні ефективного публічного управління житлово-будівельною сферою. В умовах воєнних викликів і необхідності швидкого відновлення житлової інфраструктури в Україні інформаційна прозорість, цифровізація управлінських процесів та аналітична підтримка прийняття рішень набувають особливого значення.

На сьогодні відсутність єдиної системи управління даними, розрізненість інформаційних ресурсів та недостатній рівень аналітичної підтримки гальмують процеси планування, моніторингу й оцінки ефективності державної житлової політики. Тому необхідним є впровадження комплексного інформаційно-аналітичного механізму, що включає створення єдиної інформаційної системи у житлово-будівельній сфері, розвиток системи моніторингу та оцінки ефективності політики, а також посилення аналітичної підтримки управлінських рішень.

В Україні існує низка розрізнених інформаційних ресурсів, таких як Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Єдина державна електронна система у сфері будівництва, кадастрова система та інші бази даних. Однак ці ресурси не є інтегрованими, що ускладнює доступ до актуальної інформації про стан житлового фонду, містобудівну документацію, діяльність забудовників, житлові програми тощо.

Для підвищення ефективності публічного управління необхідно:

- створити єдину інформаційну систему житлово-будівельної сфери, яка об'єднає всі існуючі бази даних та реєстри;
- забезпечити відкритий доступ громадян та органів влади до ключових даних, включаючи інформацію про стан житлового фонду, міське планування, інвестиційні проекти, програму соціального житла тощо;
- автоматизувати процеси реєстрації, звітності та отримання дозвільних документів у сфері будівництва та експлуатації житлових об'єктів;
- запровадити цифрову карту забудови міст із можливістю інтерактивного аналізу містобудівних процесів.

Прикладом успішної цифровізації управління є Естонія, де впроваджено Єдину електронну систему будівництва, яка містить повну інформацію про кожен об'єкт нерухомості та забезпечує швидке оформлення дозвільних документів [13, с. 52].

Для забезпечення належного рівня управління житлово-будівельною сферою необхідно запровадити систему моніторингу та оцінки ефективності

державних програм і заходів. Відсутність такої системи ускладнює контроль за виконанням стратегічних планів та розподілом фінансових ресурсів.

Основними заходами у цьому напрямі є:

1. Створення автоматизованої системи збору даних та їх аналізу у режимі реального часу;
2. Проведення регулярних оцінок ефективності реалізації житлових програм із залученням незалежних експертів та громадськості;
3. Запровадження механізмів зворотного зв'язку із громадянами, що дозволить оперативно коригувати житлову політику.
4. Розробка та впровадження системи індикаторів для моніторингу стану житлово-будівельної сфери, що характеризують різні аспекти галузі:
  - Економічні індикатори: обсяги будівництва, інвестиції, ціни на житло, рівень іпотечного кредитування, частка тіньової економіки тощо.
  - Соціальні індикатори: рівень забезпеченості житлом, частка домогосподарств, що проживають у незадовільних умовах, доступність житла для різних категорій громадян, кількість наданих житлових субсидій тощо.
  - Екологічні індикатори: рівень енергоефективності житлового фонду, використання екологічно чистих матеріалів, обсяги викидів парникових газів тощо.
  - Інституційні індикатори: рівень корупції, ефективність роботи органів державного контролю, рівень прозорості та підзвітності, ступінь залучення громадськості до прийняття рішень тощо.

В Європейському Союзі діє Європейська обсерваторія житлової політики, яка здійснює моніторинг та порівняльний аналіз житлових ринків у країнах ЄС та надає рекомендації щодо підвищення ефективності житлової політики.

Ефективне публічне управління житлово-будівельною сферою потребує сучасного науково-аналітичного забезпечення. В Україні бракує комплексних досліджень, прогнозів розвитку ринку житла та оцінки наслідків політичних рішень у цій сфері.

Необхідні заходи для посилення аналітичної підтримки включають:

- проведення наукових досліджень з актуальних проблем житлово-будівельної сфери, включаючи енергозбереження, відновлення житлового фонду, вплив війни на розвиток міст;
- розробка прогнозів розвитку галузі на основі демографічних, соціально-економічних та технологічних трендів;
- створення аналітичних центрів при органах влади, що спеціалізуються на аналізі житлового ринку, ефективності регуляторних заходів та впровадженні новітніх технологій;
- підготовка аналітичних матеріалів та рекомендацій для органів влади на основі міжнародного досвіду та кращих практик.

Впровадження цих заходів сприятиме підвищенню обґрунтованості державних рішень та ефективності управління житлово-будівельною сферою.

Удосконалення інформаційно-аналітичного механізму дозволить підвищити прозорість управлінських процесів у житлово-будівельній сфері, покращити контроль за виконанням державних програм і створити основу для ухвалення зважених рішень. Інтеграція інформаційних систем, розширення можливостей моніторингу та розвиток аналітичної підтримки сприятимуть формуванню ефективної та стійкої житлової політики в Україні.

Контрольно-наглядний механізм є невід'ємною складовою публічного управління у житлово-будівельній сфері. Він покликаний забезпечувати дотримання законодавства, будівельних норм і правил, містобудівної документації, а також захист прав та інтересів громадян. Удосконалення цього механізму є одним із ключових напрямів підвищення ефективності державної політики у цій галузі.

Посилення інституційної спроможності органів ДАБК, зокрема ДІАМ, є першочерговим завданням. Це передбачає:

- Належне фінансування діяльності ДІАМ, забезпечення її матеріально-технічними ресурсами, сучасним обладнанням та програмним забезпеченням.
- Кадрове зміцнення органів ДАБК, залучення кваліфікованих фахівців,

підвищення їх професійного рівня шляхом організації навчання та стажування.

- Підвищення заробітної плати працівників ДАБК та впровадження дієвих механізмів запобігання корупції.

- Забезпечення незалежності органів ДАБК від впливу забудовників та інших зацікавлених. Ефективність державного архітектурно-будівельного контролю безпосередньо залежить від інституційної спроможності органів, що його здійснюють. Необхідно забезпечити їх належними ресурсами, повноваженнями та незалежністю.

Поглиблення ризик-орієнтованого підходу в державному архітектурно-будівельному контролі. На додачу до існуючої класифікації за класами наслідків, необхідно впровадити динамічну оцінку ризиків, яка враховувала б репутацію забудовника, історію його порушень та контекстуальні фактори (геологія, охоронні зони).

Цифровізація контрольних-наглядних функцій є важливим напрямом підвищення ефективності державного контролю. Впровадження електронних систем моніторингу об'єктів будівництва, використання дронів та інших сучасних технологій для фіксації порушень, а також створення єдиної інформаційної бази даних про об'єкти будівництва та результати перевірок дозволить підвищити оперативність та об'єктивність контролю. Цифровізація контрольних-наглядних функцій є світовим трендом, що дозволяє підвищити ефективність державного контролю, знизити корупційні ризики та забезпечити прозорість процесів. ЄДЕССБ має стати платформою для здійснення контрольних-наглядних функцій у цифровому форматі.

Розвиток механізмів громадського контролю є важливим напрямом удосконалення контрольних-наглядних механізмів у житлово-будівельній сфері. Залучення громадськості до контролю за дотриманням законодавства дозволяє підвищити його ефективність, забезпечити прозорість та підзвітність органів влади та забудовників, а також захистити права та інтереси громадян.

Створення умов для участі громадських організацій у моніторингу та контролі за дотриманням законодавства у сфері житлового будівництва

передбачає:

- Забезпечення доступу громадськості до інформації про містобудівну документацію, проекти будівництва, діяльність забудовників, результати перевірок органів ДАБК. Закон України "Про доступ до публічної інформації" [200] гарантує право кожного на доступ до такої інформації.

- Створення громадських рад при органах ДАБК та залучення їх до проведення перевірок, розгляду скарг громадян.

- Для посилення громадського контролю необхідно розширити процесуальні права профільних громадських організацій, перетворивши їх із простих скаржників на ефективних суб'єктів захисту суспільних інтересів. По-перше, слід надати зверненням від кваліфікованих ГО щодо порушень містобудівного законодавства статусу, що зобов'язує органи ДАБК проводити позапланові перевірки. По-друге, необхідно законодавчо закріпити право таких організацій подавати позови в інтересах суспільства (*actio popularis*), не доводячи порушення власного майнового права, що дозволить ефективно оскаржувати незаконні забудови в судовому порядку.

- Створення дієвої системи державної підтримки громадського моніторингу у сфері житлового будівництва. Замість декларативної допомоги, необхідно запровадити прозорі механізми фінансування (цільові гранти) для діяльності ГО. Ключовим елементом підтримки має стати надання акредитованим організаціям розширеного доступу до даних з державних реєстрів, що є основою для якісного моніторингу. Окрім того, слід організувати на системній основі навчання та підвищення кваліфікації активістів з юридичних та технічних аспектів будівельної галузі.

- Громадський контроль є ефективним інструментом забезпечення прозорості та підзвітності у житлово-будівельній сфері. Він дозволяє громадянам безпосередньо впливати на ситуацію, захищати свої права та інтереси, а також сприяє підвищенню якості будівництва [182, с. 54].

Забезпечення оперативного розгляду звернень громадян та громадських організацій щодо порушень у сфері житлового будівництва є важливим для

забезпечення ефективності громадського контролю. Органи влади та забудовники мають оперативно реагувати на такі звернення, проводити перевірки викладених фактів та вживати заходів для усунення порушень. Закон України "Про звернення громадян" [212] встановлює порядок розгляду звернень громадян та гарантує їх право на оскарження дій чи бездіяльності органів влади.

Попри численні порушення у сфері будівництва, притягнення винних осіб до відповідальності відбувається вкрай рідко. Це призводить до зростання кількості нелегальних забудов, недотримання містобудівної документації та низької якості житлового будівництва.

Для забезпечення невідворотності покарання за правопорушення у будівельній сфері необхідно:

- Посилити відповідальність за порушення будівельних норм і правил, зокрема через підвищення штрафних санкцій, введення механізму конфіскації незаконно зведених об'єктів та заборону діяльності для забудовників-порушників.

Ключовою перешкодою для дотримання законності у будівництві є не стільки недосконалість законодавства, скільки проблема невідворотності покарання, яка лежить у площині неефективного правозастосування. Для її вирішення необхідний комплексний підхід. По-перше, слід підвищити якість судового розгляду шляхом запровадження спеціалізації суддів в адміністративних судах, що дозволить сформувати сталу практику. По-друге, необхідно забезпечити максимальну прозорість роботи органів ДАБК, запровадивши обов'язковий відеозапис та онлайн-трансляцію розгляду справ про адміністративні правопорушення. По-третє, потрібно посилити інституційну спроможність самого органу контролю, надавши йому не нові повноваження, а дієві інструменти примусу: механізми стягнення великих штрафів та спрощену процедуру демонтажу незаконних об'єктів. Лише поєднання цих кроків може забезпечити реальну, а не декларативну, відповідальність за порушення у сфері містобудування

Значну роль у забезпеченні невідворотності покарання відіграє практика Європейського Союзу, де діє принцип «забудовник платить», що означає обов'язкове відшкодування завданих збитків та демонтаж незаконних споруд за рахунок винних осіб.

Удосконалення контрольно-наглядового механізму є важливим напрямом підвищення ефективності публічного управління у житлово-будівельній сфері. Посилення інституційної спроможності органів ДАБК, запровадження ризик-орієнтованого підходу, цифровізація контрольно-наглядових функцій, розвиток механізмів громадського контролю, а також забезпечення невідворотності покарання за порушення законодавства є ключовими заходами, що сприятимуть забезпеченню законності, якості та безпеки житлового будівництва, а також захисту прав та інтересів громадян.

Інноваційний механізм є ключовим інструментом для забезпечення стійкого розвитку житлово-будівельної сфери України, особливо в умовах воєнних викликів та необхідності прискореного повоєнного відновлення. Використання сучасних цифрових технологій, стимулювання «зеленого» будівництва та впровадження альтернативних фінансових механізмів дозволить підвищити ефективність управління будівельними процесами, зменшити негативний вплив на навколишнє середовище та забезпечити доступність житла для різних категорій населення.

BIM є основним напрямом цифровізації будівельної галузі у всьому світі, що дозволяє суттєво скоротити витрати, покращити якість житлових об'єктів та зменшити ризики при їх проєктуванні та будівництві. В Україні процес впровадження BIM-технологій розпочався, але потребує суттєвого прискорення.

Основні кроки для стимулювання використання BIM:

- Розробка та затвердження національних стандартів у сфері BIM. Україна має адаптувати міжнародні стандарти BIM (ISO 19650, EN 17412) та впровадити єдині вимоги до використання цих технологій у державних та комерційних проєктах.

- Надання податкових пільг та інших преференцій для забудовників, що використовують BIM-технології. Це може включати зменшення податкового навантаження або грантову підтримку для компаній, що переходять на цифрове моделювання будівництва.

- Підготовка кадрів, здатних працювати з BIM-технологіями. Для цього необхідно інтегрувати BIM у навчальні програми українських університетів та створити систему підготовки спеціалістів у цій сфері.

Країни ЄС, такі як Німеччина та Великобританія, вже запровадили обов'язкове використання BIM у державних проєктах, що дозволило значно знизити витрати та прискорити будівництво об'єктів [51, с. 67].

Україна є однією з країн з найвищими показниками енергоспоживання у житловому секторі, що зумовлено як старими будівельними стандартами, так і недостатньою увагою до енергоефективності при будівництві нових об'єктів.

Пріоритетними напрямками розвитку «зеленого» будівництва є:

- Розробка та впровадження стандартів «зеленого» будівництва. Це включає імплементацію міжнародних систем сертифікації, таких як BREEAM, LEED або DGNB, які передбачають суворі вимоги до енергоефективності, використання екологічно чистих матеріалів та раціонального використання ресурсів.

- Надання фінансової підтримки для проєктів з підвищення енергоефективності є критично важливим для досягнення цілей, визначених у Концепції державної програми термомодернізації до 2030 року. Для цього необхідно вдосконалити існуючі інструменти. Зокрема, слід не лише розширити фінансування програми "Енергодім", але й масштабувати нові ініціативи, як-от "GreenДім". Ключовим пріоритетом має стати обов'язкова інтеграція компоненту енергоефективності у програму «Відновлення», щоб забезпечити відбудову за принципом "Build Back Better". Окрім цього, для максимального охоплення необхідно запровадити окремі програми підтримки для індивідуальних домогосподарств, що стимулюватиме термомодернізацію у приватному секторі.

- Стимулювання використання відновлюваних джерел енергії у житловому секторі. Це може включати фінансові стимули для встановлення сонячних панелей, теплових насосів та інших технологій відновлюваної енергетики.

У розвинених країнах підтримка енергоефективного житла здійснюється через систему податкових пільг, субсидій та спеціальних кредитних програм.

Традиційні фінансові механізми у житловому будівництві, засновані на банківських кредитах та бюджетному фінансуванні, не завжди дозволяють задовольнити попит на доступне житло. Тому важливим напрямом є розвиток альтернативних моделей фінансування.

Ключові механізми, які слід розвивати:

- Створення умов для розвитку ринку орендного житла, у тому числі соціального. В Україні частка орендного житла у загальній структурі житлового фонду є надзвичайно низькою – близько 5%, тоді як у країнах ЄС цей показник перевищує 30%. Державна підтримка будівництва орендного житла дозволить забезпечити житлом ті категорії громадян, які не можуть дозволити собі придбання власного помешкання.

- Підтримка житлових кооперативів нового покоління, що використовують цифрові технології. Це можуть бути так звані «смарт-кооперативи», що використовують блокчейн та цифрові платформи для залучення інвестицій та управління житлом.

- Вивчення можливостей застосування краудфандингу та колективного інвестування у житловій сфері. Наприклад, у США та ЄС набувають популярності платформи, які дозволяють громадянам інвестувати невеликі суми у будівельні проекти та отримувати дохід від оренди або продажу житла.

Розвиток альтернативних фінансових механізмів дозволить залучити додаткові ресурси у житлово-будівельну сферу та забезпечити ширший доступ громадян до якісного та доступного житла.

Запровадження інноваційного механізму у житлово-будівельній сфері є необхідною умовою для її модернізації та розвитку. Використання BIM-

технологій, стимулювання «зеленого» будівництва, а також розвиток альтернативних моделей фінансування сприятиме підвищенню якості житлового фонду, зменшенню витрат на експлуатацію будівель та створенню комфортних умов для проживання громадян.

### **3.3 Комплексна модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні**

Вибір комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні зумовлений низкою факторів, що підкреслюють необхідність системного та інтегрованого підходу до вирішення існуючих проблем та досягнення стратегічних цілей у цій галузі.

Комплексність проблематики житлово-будівельної сфери є першим і найважливішим аргументом на користь вибору саме комплексної моделі (див. рис. 3.2.). Як було показано у попередніх розділах, проблеми цієї сфери є взаємопов'язаними та охоплюють широке коло питань, від недосконалості законодавства та неефективності системи публічного управління до обмеженості фінансових ресурсів, низької платоспроможності населення та руйнівних наслідків війни. Житлово-будівельна сфера є складним об'єктом управління, що характеризується тісним переплетінням економічних, соціальних, інституційних та екологічних аспектів. Вирішення проблем у цій сфері потребує комплексного підходу, що враховує всі фактори впливу та забезпечує узгодженість дій різних суб'єктів управління [1, с. 85]. Спроби вирішити окремі проблеми без урахування їхнього взаємозв'язку з іншими, як показує практика, не дають бажаного ефекту. Наприклад, реалізація програм пільгового іпотечного кредитування без одночасного спрощення дозвільної системи та стимулювання будівництва доступного житла не призведе до суттєвого підвищення доступності житла. Тому, розрізнені концепції чи окремі заходи не здатні забезпечити кардинальне покращення ситуації у житлово-будівельній сфері. Лише комплексна модель, що охоплює всі аспекти

галузі та передбачає узгоджені дії щодо їх удосконалення, може стати дієвим інструментом змін.



Рисунок 3.2 – Структурна схема комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери

Джерело: складено самостійно

Інтегративний характер дослідження, що охоплює теоретичні,

аналітичні та практичні аспекти публічного управління у житлово-будівельній сфері, також зумовлює необхідність розробки саме комплексної моделі. Проведений у попередніх розділах аналіз сучасного стану галузі, зарубіжного досвіду, проблем та перешкод у реалізації державної політики, а також визначені стратегічні пріоритети та напрями вдосконалення механізмів управління потребують логічного поєднання та систематизації у рамках єдиної моделі. Така модель дозволить не лише узагальнити результати дослідження, але й запропонувати цілісне бачення шляхів удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери.

Практична спрямованість розроблюваної моделі є ще одним важливим аргументом на її користь. Модель має стати не просто теоретичною конструкцією, а дієвим інструментом для органів влади, що дозволить їм більш ефективно формувати та реалізовувати державну політику у житлово-будівельній сфері. Вона має містити конкретні рекомендації щодо вдосконалення законодавства, оптимізації системи управління, розвитку фінансово-економічних механізмів, впровадження інновацій та посилення громадського контролю. Розробка моделі удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою має бути спрямована на вирішення конкретних практичних завдань, що стоять перед галуззю, та сприяти підвищенню ефективності державної політики у цій сфері.

Необхідність врахування викликів, пов'язаних із наслідками війни, є ще одним аргументом на користь вибору комплексної моделі. Повномасштабна російська агресія призвела до безпрецедентних руйнувань житлового фонду та інфраструктури, вимушеного переміщення мільйонів громадян, погіршення економічної ситуації та загострення існуючих проблем у галузі. Відбудова та подальший розвиток житлово-будівельної сфери потребують системного підходу, що враховує як нагальні потреби у забезпеченні житлом постраждалих, так і довгострокові цілі сталого розвитку. Повоєнне відновлення України має стати не лише відбудовою зруйнованого, але й якісним оновленням житлово-будівельної сфери на основі сучасних принципів

та технологій. Комплексна модель дозволить узгодити заходи з відбудови з реформуванням галузі та створити умови для її сталого розвитку у майбутньому.

Наукова новизна розробки комплексної моделі полягає у системному підході до удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою, що враховує українські реалії, сучасні виклики, у тому числі наслідки війни, та кращий зарубіжний досвід. Модель інтегрує різні аспекти управління, включаючи нормативно-правове регулювання, організаційно-економічні та фінансово-економічні механізми, інформаційно-аналітичне забезпечення, контроль-наглядові функції та інноваційний розвиток. Такий комплексний підхід є новим для вітчизняної науки публічного управління стосовно житлово-будівельної сфери та має суттєву практичну цінність.

Вибір комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні є обґрунтованим та логічним кроком, що відповідає складності та багатогранності проблем, які стоять перед галуззю. Така модель дозволить поєднати теоретичні напрацювання з практичними потребами, забезпечити системний підхід до реформування галузі та підвищити ефективність державної політики у цій сфері. Розробка та впровадження комплексної моделі є важливим завданням як для науковців, так і для органів влади, що відповідають за формування та реалізацію житлової політики в Україні.

Розробка комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні має ґрунтуватися на чітких концептуальних засадах та принципах, що враховують як сучасний стан галузі, так і стратегічні орієнтири її розвитку в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення.

Перш ніж формулювати принципи та архітектуру моделі, необхідно визначити вихідні положення та припущення, що базуються на аналізі основних факторів, які впливатимуть на розвиток житлово-будівельної сфери у середньо- та довгостроковій перспективі.

Врахування наслідків війни та першочергових завдань повоєнного відновлення є ключовим аспектом при формуванні вихідних положень. Необхідно розробити механізми компенсації за зруйноване житло, забезпечити тимчасовим житлом ВПО, а також створити умови для повернення громадян до деокупованих територій. План відновлення України, представлений Урядом у липні 2022 року, передбачає виділення значних коштів на відбудову житла та інфраструктури.

Формулювання основних припущень щодо майбутнього стану галузі та умов її функціонування:

- Обмеженість бюджетних коштів на житлові програми та необхідність залучення приватних інвестицій, у тому числі через механізми ДПП.
- Зростання попиту на доступне та соціальне житло, особливо з боку ВПО та інших категорій, що постраждали від війни.
- Підвищення вимог до енергоефективності, екологічності та безпеки житла.
- Активне впровадження інноваційних технологій у будівництво та управління житловим фондом.
- Посилення ролі громадськості у процесах планування та реалізації житлової політики.

Побудова комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери вимагає застосування адекватних методологічних підходів, що дозволять врахувати складність та багатоаспектність об'єкта управління, а також забезпечити системність та цілісність моделі.

Вибір та обґрунтування методологічних підходів:

- Системний підхід: Дозволяє розглядати житлово-будівельну сферу як складну систему взаємопов'язаних елементів, що функціонують у певному середовищі. Цей підхід є основоположним для розробки комплексної моделі, оскільки дозволяє врахувати взаємозв'язки між різними аспектами житлової політики та забезпечити узгодженість управлінських рішень. Застосування

системного підходу до управління житлово-будівельною сферою є необхідною умовою для забезпечення її сталого розвитку та підвищення ефективності державної політики у цій галузі.

- **Сценарний підхід:** Дозволяє моделювати різні варіанти розвитку житлово-будівельної сфери залежно від зміни зовнішніх та внутрішніх факторів. Наприклад, сценарій "Швидке відновлення" передбачає активне залучення міжнародних фінансових інституцій та прискорене будівництво доступного житла для постраждалих, тоді як сценарій "Поступове відновлення" базуватиметься на довготривалих інвестиційних програмах та модернізації застарілого житлового фонду. Це особливо важливо в умовах війни та повоєнного відновлення, коли невизначеність є високою, а сценарне планування дозволяє розробити адаптивні стратегії розвитку.

- **Програмно-цільовий підхід:** Передбачає визначення чітких цілей та завдань у сфері житлового будівництва, розробку програм та планів дій, спрямованих на їх досягнення, а також моніторинг та оцінку результатів. Цей підхід забезпечує цілеспрямованість та вимірюваність результатів державної політики.

- **Інституційний підхід:** Акцентує увагу на ролі інститутів (органів влади, законодавства, норм та правил) у регулюванні житлово-будівельної сфери. Цей підхід дозволяє аналізувати ефективність існуючих інститутів та розробляти рекомендації щодо їх удосконалення.

- **Партисипативний підхід:** Передбачає залучення громадськості, експертного середовища та інших стейкхолдерів до процесів формування та реалізації житлової політики. Це дозволяє враховувати різні інтереси та потреби, підвищувати якість управлінських рішень та забезпечувати їх суспільну підтримку.

Визначення ключових принципів побудови моделі:

- **Комплексність:** Модель має охоплювати всі основні аспекти житлово-будівельної сфери та враховувати їх взаємозв'язок.

- **Адаптивність:** Модель має бути гнучкою та здатною адаптуватися до

змінних умов, зокрема, до викликів, пов'язаних із війною та повоєнним відновленням.

- Інноваційність: Модель має передбачати впровадження новітніх технологій та управлінських підходів у житлово-будівельній сфері.

- Партиципативність: Модель має ґрунтуватися на принципах відкритості, прозорості та залучення громадськості до процесів прийняття рішень.

- Прозорість: Модель має забезпечувати прозорість процесів управління, розподілу ресурсів та прийняття рішень у житлово-будівельній сфері.

- Стійкість: Модель має сприяти сталому розвитку житлово-будівельної сфери, враховуючи економічні, соціальні та екологічні аспекти.

- Спрямованість на результат: Модель має бути спрямована на вирішення існуючих проблем та досягнення стратегічних цілей у сфері житлового будівництва.

- Реалістичність: Модель має бути реалістичною та враховувати наявні ресурси, обмеження та можливості.

Метою розробки та впровадження комплексної моделі є підвищення ефективності публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери України, через інтеграцію сучасних механізмів та інструментів для забезпечення громадян доступним, якісним та комфортним житлом, створення сприятливого життєвого середовища, а також забезпечення сталого розвитку галузі в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення.

Визначення основних завдань, які має вирішувати модель:

- Забезпечення правової визначеності та стабільності регуляторного середовища: Модель має передбачати розробку та впровадження чітких, узгоджених та стабільних правил регулювання житлово-будівельної сфери, що сприятиме залученню інвестицій та захисту прав громадян.

- Підвищення ефективності та результативності публічного управління: Модель має забезпечити оптимізацію структури органів управління, чіткий

розподіл повноважень, усунення дублювання функцій, а також ефективну координацію між органами влади різних рівнів та іншими суб'єктами управління.

- Стимулювання інвестиційної активності у житлово-будівельній сфері: Модель має передбачати створення сприятливого інвестиційного клімату, запровадження дієвих механізмів державно-приватного партнерства, а також залучення іноземних інвестицій у галузь.

- Забезпечення доступності житла для різних категорій громадян: Модель має включати механізми підтримки малозабезпечених верств населення, стимулювання будівництва доступного житла, розвиток ринку орендного житла, а також вдосконалення системи іпотечного кредитування.

- Підвищення якості та комфортності житлового фонду: Модель має передбачати заходи, спрямовані на реконструкцію та модернізацію застарілого житлового фонду, підвищення енергоефективності будівель, впровадження сучасних стандартів якості та безпеки житла.

- Стимулювання інноваційного розвитку галузі: Модель має сприяти впровадженню новітніх технологій у проектування, будівництво та управління житлом (BIM-технології, "розумний будинок", "зелене" будівництво), а також підтримці наукових досліджень та розробок у цій сфері.

- Забезпечення прозорості та підзвітності у житлово-будівельній сфері: Модель має передбачати створення єдиної інформаційної системи, забезпечення відкритого доступу до інформації, а також впровадження дієвих механізмів громадського контролю.

- Забезпечення стійкості житлового фонду та інфраструктури до надзвичайних ситуацій, спричинених воєнними діями: Модель має включати розробку та впровадження будівельних норм щодо захисних споруд, стимулювання будівництва житла з підвищеною стійкістю, а також створення резервного житлового фонду.

- Відбудова та розвиток постраждалих від війни територій: Модель має передбачати комплексний підхід до відбудови, що поєднує відновлення житла

з розвитком інфраструктури, створенням робочих місць та забезпеченням соціальних послуг.

Комплексна модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери має ґрунтуватися на чітко визначених концептуальних засадах та принципах, а також враховувати основні фактори, що впливають на розвиток галузі. Визначення мети та завдань моделі є важливим етапом її розробки, що дозволяє сфокусувати зусилля на вирішенні найбільш актуальних проблем та досягненні стратегічних цілей державної політики у цій сфері.

Очікувані результати від вдосконалення складових комплексної моделі. Впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні має призвести до низки позитивних змін у різних аспектах функціонування галузі. Розглянемо детальніше очікувані результати від вдосконалення кожного з механізмів моделі.

1. Нормативно-правовий механізм. Вдосконалення нормативно-правового регулювання є фундаментом для позитивних змін у житлово-будівельній сфері. Очікувані результати у цьому блоці включають:

- Створення цілісної та несуперечливої законодавчої бази: Прийняття Житлового кодексу України, який систематизує та узгодить чинні норми, усуне прогалини та дублювання, створить стабільне та передбачуване правове поле для всіх учасників ринку. Кодифікація житлового законодавства є необхідною умовою для забезпечення ефективного правового регулювання житлових відносин, захисту прав громадян та створення сприятливих умов для розвитку галузі.

- Спрощення дозвільної системи у будівництві: Скорочення кількості дозвільних документів та процедур, впровадження принципу "єдиного вікна" та "декларативного принципу", а також діджиталізація дозвільних процедур призведуть до скорочення строків будівництва, зниження адміністративного навантаження на забудовників та мінімізації корупційних ризиків. Наприклад,

повноцінне впровадження ЄДЕССБ має значно спростити та прискорити процес отримання дозвільної документації.

- Посилення відповідальності за порушення законодавства: Вдосконалення механізмів контролю та нагляду, а також посилення відповідальності за порушення містобудівного законодавства, будівельних норм і правил сприятиме підвищенню якості та безпеки будівництва.

- Забезпечення прозорості та доступності інформації: Створення єдиного інформаційного простору, що містить вичерпну інформацію про містобудівну документацію, об'єкти будівництва, діяльність забудовників, житлові програми, а також забезпечення вільного доступу громадян до цієї інформації сприятиме підвищенню довіри до влади та формуванню прозорого ринку житла. Прозорість та відкритість інформації є ключовими факторами забезпечення ефективності державного управління та громадського контролю у житлово-будівельній сфері.

2. Організаційно-економічний механізм. Вдосконалення організаційно-економічного механізму має забезпечити:

- Підвищення ефективності управління галуззю: Оптимізація структури органів управління, чіткий розподіл повноважень, усунення дублювання функцій та налагодження ефективної координації між органами влади різних рівнів сприятимуть підвищенню якості управлінських рішень та їх результативності.

- Активізацію інвестиційної діяльності: Створення сприятливих умов для залучення приватних інвестицій, у тому числі через механізми ДПП, стимулюватиме розвиток житлового будівництва та суміжних галузей. Державно-приватне партнерство може стати дієвим інструментом залучення приватних інвестицій у реалізацію соціально значущих проєктів у сфері житлового будівництва, особливо в умовах обмеженості бюджетних коштів. Закон України "Про державно-приватне партнерство" [199] потребує вдосконалення для активізації його застосування у цій сфері.

- Розвиток інститутів самоорганізації населення: Спрощення процедур

створення та діяльності ОСББ, надання їм фінансової, консультаційної та методичної підтримки сприятиме підвищенню ефективності управління житловим фондом та покращенню якості житлово-комунальних послуг. Розвиток інститутів самоорганізації населення, зокрема ОСББ, є важливим напрямом реформування житлово-комунальної сфери. Це дозволяє мешканцям будинків самостійно вирішувати питання, пов'язані з утриманням та експлуатацією житла, а також контролювати якість надання послуг.

- Забезпечення ефективної реалізації державних та місцевих цільових програм: Чітке визначення цілей та завдань програм, належне фінансування, дієвий моніторинг та контроль за їх виконанням сприятимуть досягненню очікуваних результатів.

3. Фінансово-економічний механізм. Удосконалення фінансово-економічного механізму має забезпечити:

- Підвищення доступності житла: Розвиток іпотечного ринку, зокрема, зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами, розширення програм пільгового кредитування, запровадження механізмів державної підтримки іпотечного кредитування, а також створення системи житлових заощаджень сприятимуть зростанню попиту на житло та дозволять більшій кількості громадян вирішити житлове питання. Доступність іпотечних кредитів є ключовим фактором, що впливає на спроможність громадян придбати житло. Держава має сприяти розвитку іпотечного ринку та створювати умови для зниження відсоткових ставок. Чинна програма "єОселя" [80] є кроком у цьому напрямі, проте потребує розширення та вдосконалення.

- Стимулювання інвестиційної активності у галузі: Оптимізація системи оподаткування, зокрема, надання податкових пільг для забудовників, що реалізують проєкти з будівництва доступного та енергоефективного житла, сприятиме залученню інвестицій у галузь.

- Розвиток ринку орендного житла: Створення сприятливих умов для будівництва орендних будинків, у тому числі із залученням механізмів ДПП, а також запровадження механізмів регулювання орендних відносин та захисту

прав орендарів сприятиме формуванню цивілізованого ринку оренди та підвищенню доступності житла.

4. Інформаційно-аналітичний механізм. Вдосконалення інформаційно-аналітичного механізму має забезпечити:

- Підвищення прозорості та відкритості галузі: Створення єдиної інформаційної системи у сфері житлового будівництва, забезпечення вільного доступу до інформації про стан житлового фонду, містобудівну документацію, діяльність забудовників, житлові програми сприятиме підвищенню довіри до влади, запобіганню корупції та зловживанням.

- Покращення якості управлінських рішень: Розвиток системи моніторингу та оцінки ефективності державної політики, посилення аналітичної підтримки прийняття рішень, проведення наукових досліджень та розробка прогнозів розвитку галузі дозволять органам влади приймати більш обґрунтовані та ефективні рішення.

5. Контрольно-наглядовий механізм. Вдосконалення контрольно-наглядового механізму має забезпечити:

- Підвищення якості та безпеки будівництва: Посилення державного архітектурно-будівельного контролю, запровадження ризик-орієнтованого підходу, цифровізація контрольно-наглядових функцій сприятимуть дотриманню будівельних норм і правил, містобудівної документації та підвищенню якості житлового будівництва.

- Захист прав та інтересів громадян: Розвиток механізмів громадського контролю, забезпечення оперативного розгляду звернень громадян та громадських організацій щодо порушень у сфері житлового будівництва, а також забезпечення невідворотності покарання за порушення законодавства сприятимуть захисту прав та інтересів громадян.

6. Інноваційний механізм Впровадження інноваційного механізму має забезпечити:

- Модернізацію житлово-будівельної галузі: Стимулювання впровадження BIM-технологій, підтримка "зеленого" будівництва та

енергоефективних технологій, розвиток альтернативних моделей фінансування сприятимуть підвищенню ефективності, якості та екологічності житлового будівництва.

- Підвищення конкурентоспроможності вітчизняних будівельних компаній: Впровадження інновацій дозволить українським компаніям вийти на новий технологічний рівень та конкурувати на європейському та світовому ринках.

- Покращення умов проживання громадян: Використання сучасних технологій та матеріалів у житловому будівництві сприятиме створенню більш комфортного, безпечного та екологічно чистого житлового середовища.

Запропонована комплексна модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні передбачає системні зміни у всіх ключових механізмах управління: нормативно-правовому, організаційно-економічному, фінансово-економічному, інформаційно-аналітичному, контрольно-наглядовому та інноваційному. Реалізація цієї моделі дозволить підвищити ефективність державної політики у цій галузі, забезпечити громадян доступним та якісним житлом, стимулювати розвиток будівельної галузі, а також створити сприятливі умови для її інноваційного розвитку та інтеграції у європейський простір.

Розроблена комплексна модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні потребує чітких та дієвих механізмів її реалізації та впровадження. Ці механізми мають забезпечити послідовне та системне виконання завдань, передбачених моделлю, а також координацію дій усіх зацікавлених сторін.

Розробка дорожньої карти імплементації моделі є першочерговим та найважливішим кроком для її практичної реалізації. Дорожня карта має стати детальним планом дій, що визначає етапи впровадження моделі, конкретні заходи, відповідальних виконавців, строки виконання та очікувані результати (див. рис. 3.3).

Визначення етапів та строків впровадження моделі потребує

комплексного підходу та врахування взаємозв'язків між різними складовими моделі. Доцільно виділити три основні етапи:

1. Підготовчий етап (1-2 роки): На цьому етапі необхідно здійснити такі заходи, як розробка та прийняття необхідних законодавчих та нормативно-правових актів, створення інституційних структур (наприклад, єдиного координуючого органу у сфері житлової політики, житлових ощадних кас), розробка та затвердження державних цільових програм, розробка та впровадження системи моніторингу та оцінки ефективності. Наприклад, першочерговим заходом може бути розробка проекту Житлового кодексу України, що закладе основи для системного реформування галузі.



Рис. 3.3. Дорожня карта імплементації комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні

Джерело: складено самостійно

2. Етап впровадження (3-5 років): Цей етап передбачає безпосередню реалізацію заходів, передбачених моделлю, включаючи реформування системи управління, впровадження інноваційних технологій, розвиток фінансово-економічних механізмів, посилення контрольно-наглядових функцій, розбудову інститутів самоорганізації населення. Наприклад, на цьому етапі може бути запущена пілотна програма з впровадження BIM-технологій у житловому будівництві, або програма стимулювання будівництва орендного житла із залученням механізмів ДПП.

3. Етап сталого функціонування (понад 5 років): На цьому етапі забезпечується стале функціонування оновленої системи публічного управління житлово-будівельною сферою, здійснюється моніторинг та оцінка ефективності моделі, а також її подальше вдосконалення з урахуванням нових викликів та тенденцій.

Визначення відповідальних виконавців для кожного етапу є необхідною умовою для забезпечення ефективної реалізації моделі. Відповідальними виконавцями мають бути визначені органи державної влади (міністерства, відомства), органи місцевого самоврядування, а також, за необхідності, інші суб'єкти, включаючи наукові установи, громадські організації, бізнес-асоціації. Наприклад, відповідальним за розробку та впровадження системи моніторингу та оцінки може бути визначено Мінрегіон спільно з Державною службою статистики України, а за реалізацію програм пільгового іпотечного кредитування – Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву та Державна іпотечна установа.

Розробка плану заходів з реалізації моделі є ключовим елементом дорожньої карти. План заходів має містити конкретні дії, спрямовані на досягнення цілей та завдань кожного етапу впровадження моделі, з чітким визначенням строків виконання, відповідальних виконавців та необхідних ресурсів. Наприклад, план заходів може включати розробку законопроектів, постанов Кабінету Міністрів, проведення тендерів, укладання договорів,

здійснення будівельних робіт, проведення інформаційних кампаній тощо.

Розробка та впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні потребує чіткого планування та координації дій. Дорожня карта імплементації моделі, що включає визначення етапів, строків, відповідальних виконавців та конкретних заходів, є необхідним інструментом для забезпечення її ефективної реалізації. Ретельне планування, належне ресурсне забезпечення та постійний моніторинг виконання є запорукою успішного впровадження моделі та досягнення поставлених цілей.

Реалізація комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні потребує належного фінансового забезпечення. Відсутність достатніх фінансових ресурсів може стати суттєвою перешкодою на шляху до досягнення поставлених цілей та впровадження необхідних змін.

Визначення джерел та обсягів фінансування, необхідних для впровадження моделі, є першочерговим завданням. Це потребує ретельного аналізу потреб у фінансуванні кожного з напрямів, передбачених моделлю, включаючи:

- Фінансування розробки та впровадження нових нормативно-правових актів, у тому числі Житлового кодексу України, змін до містобудівного законодавства, законодавства у сфері ДПП, енергоефективності тощо.
- Фінансування інституційних реформ: створення нових органів управління або реорганізація існуючих, підвищення кваліфікації кадрів, забезпечення належного рівня оплати праці.
- Фінансування державних та місцевих цільових програм у сфері житлового будівництва, реконструкції та модернізації житлового фонду, зокрема, програм "Доступне житло", "єОселя", програм з термомодернізації, а також програм із забезпечення житлом ВПО та інших категорій, що постраждали від війни.
- Фінансування розробки та впровадження інноваційних технологій, у

тому числі BIM-технологій, "зеленого" будівництва, енергоефективних рішень.

- Фінансування створення та підтримки функціонування єдиної інформаційної системи у житлово-будівельній сфері, а також систем моніторингу та оцінки ефективності.

- Фінансування заходів з відбудови зруйнованого житлового фонду та інфраструктури, включаючи компенсації громадянам за втрачене житло.

Визначення обсягів та джерел фінансування є ключовим етапом у реалізації будь-якої державної політики. Без належного фінансового забезпечення найамбітніші плани та програми залишаються лише деклараціями.

Розробка механізмів залучення коштів з різних джерел є другим важливим завданням. Основними джерелами фінансування мають стати:

- Державний бюджет України: Закон України "Про Державний бюджет України" на відповідний рік має передбачати виділення коштів на реалізацію пріоритетних напрямів житлової політики, визначених у комплексній моделі. Особливу увагу слід приділити фінансуванню програм, спрямованих на відбудову зруйнованого житла та забезпечення житлом ВПО.

- Місцеві бюджети: Органи місцевого самоврядування мають активно долучатися до фінансування житлових програм, використовуючи власні кошти, а також залучаючи кошти з інших джерел. Наприклад, Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" надає органам місцевого самоврядування повноваження щодо розробки та реалізації місцевих житлових програм.

- Кошти інвесторів: Створення сприятливого інвестиційного клімату та впровадження механізмів ДПП є важливим для залучення приватних інвестицій у житлово-будівельну сферу. Закон України "Про державно-приватне партнерство" створює правові рамки для такої співпраці. Залучення приватних інвестицій у житлове будівництво є необхідною умовою для подолання дефіциту фінансових ресурсів та забезпечення сталого розвитку галузі.

- Міжнародна технічна та фінансова допомога: Залучення коштів міжнародних організацій, таких як Світовий банк, ЄБРР, ООН, а також урядів країн-партнерів є важливим джерелом фінансування, особливо в умовах війни та повоєнного відновлення. Наприклад, Європейський Союз виділив значні кошти на підтримку України у рамках різних програм, у тому числі тих, що спрямовані на відновлення інфраструктури та забезпечення житлом.

- Кошти громадян: Запровадження системи житлових заощаджень, а також розвиток іпотечного ринку дозволять залучити кошти населення для фінансування житлового будівництва.

Для забезпечення достатнього фінансування житлово-будівельної сфери необхідно розробити та впровадити ефективні механізми залучення коштів. Основні напрями фінансової політики у цій сфері включають (див. табл. 3.4).

Фінансове забезпечення є ключовим фактором реалізації комплексної моделі удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою. Диверсифікація джерел фінансування дозволить створити стійку фінансову основу для розвитку галузі, особливо в умовах повоєнного відновлення. Використання інноваційних фінансових механізмів, зокрема державно-приватного партнерства, пільгового кредитування та міжнародної допомоги, сприятиме залученню значних інвестицій у будівельну сферу.

Запровадження запропонованих заходів сприятиме створенню ефективної фінансової екосистеми, яка дозволить забезпечити рівномірний розвиток житлово-будівельної сфери по всій території України та забезпечити доступне та якісне житло для всіх категорій громадян.

Успішне впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні неможливе без належної інформаційної та комунікаційної підтримки. Цей аспект є критично важливим для формування суспільної підтримки реформ, забезпечення прозорості процесів, а також для налагодження ефективної взаємодії між органами влади, бізнесом, громадськістю та іншими стейкхолдерами.

Таблиця 3.4 – Основні напрями удосконалення фінансової політики у житлово-будівельній сфері

Напрями	Заходи
1. Створення державного фонду відновлення житла	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Формування спеціального фонду, що фінансуватиме заходи з реконструкції та модернізації житлового фонду.</li> <li>- Джерела наповнення: державний бюджет, міжнародні донори, інвестиції приватного сектору.</li> </ul>
2. Запровадження нових механізмів державно-приватного партнерства	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Використання інвестиційних договорів, коли держава надає гарантії для приватних забудовників, що будують доступне житло.</li> <li>- Надання податкових пільг компаніям, що беруть участь у фінансуванні соціального житла.</li> <li>- Реалізація орендного житла з правом викупу, що дозволить залучати інвесторів до будівництва нерухомості.</li> </ul>
3. Міжнародні фінансові механізми	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Отримання цільових грантів на відновлення житла у найбільш постраждалих регіонах.</li> <li>- Використання програм міжнародного кредитування на вигідних умовах.</li> <li>- Залучення коштів через глобальні інвестиційні фонди для розвитку інфраструктури.</li> </ul>
4. Іпотечні та кредитні механізми	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Запровадження державних гарантій за іпотечними кредитами.</li> <li>- Зниження кредитних ставок для молодих сімей та внутрішньо переміщених осіб.</li> <li>- Впровадження механізму житлових ощадних кас, що дозволить громадянам поступово накопичувати кошти на житло.</li> </ul>
5. Цифровізація фінансових механізмів	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Впровадження державної цифрової платформи житлового фінансування, де громадяни зможуть отримувати інформацію про доступні програми кредитування, пільги та гранти.</li> <li>- Автоматизована система контролю за ефективністю витрачання бюджетних коштів.</li> </ul>

Джерело: складено самостійно

Важливим завданням є розробка ефективної комунікаційної стратегії, яка дозволить:

- Сформуванню довіри до запропонованої моделі серед населення та бізнесу.
- Роз'яснити переваги реформ у сфері житлового будівництва та механізми їх реалізації.
- Залучити громадян до процесу ухвалення рішень через відкриті платформи та консультації.
- Забезпечити прозорість процесу реформування шляхом надання

доступу до відповідної інформації.

Проведення інформаційних кампаній для роз'яснення сутності та переваг запропонованої моделі є першочерговим завданням. Необхідно донести до широкої громадськості інформацію про цілі, завдання та основні положення моделі, а також про очікувані результати від її впровадження. Ефективна комунікація є ключовим фактором успішного впровадження будь-яких реформ. Громадяни мають розуміти сутність змін, що відбуваються, та їхні переваги для суспільства в цілому та для кожного громадянина зокрема. Інформаційні кампанії мають бути спрямовані на різні цільові аудиторії, включаючи громадян, забудовників, інвесторів, представників органів місцевого самоврядування, громадські організації. Для цього можуть бути використані різні канали комунікації:

- Засоби масової інформації: Публікація статей, інтерв'ю, репортажів, участь експертів у теле- та радіопрограмах.
- Соціальні мережі: Створення та ведення офіційних сторінок, груп, каналів для інформування про хід впровадження моделі та взаємодії з громадянами.
- Офіційні веб-сайти органів влади: Розміщення інформації про модель, плани її реалізації, нормативно-правові акти, аналітичні матеріали.
- Інформаційно-роз'яснювальні матеріали: Розробка та розповсюдження брошур, буклетів, інфографіки, відеороликів, що у доступній формі пояснюють суть моделі та її переваги.
- Публічні заходи: Проведення прес-конференцій, круглих столів, семінарів, форумів для обговорення моделі та залучення зацікавлених сторін.

Прикладом успішної інформаційної кампанії може бути кампанія з просування програми "Теплі кредити", що реалізується Державним агентством з енергоефективності та енергозбереження України. Інформаційна підтримка цієї програми включала роз'яснення у ЗМІ, створення спеціального веб-сайту, поширення інформаційних матеріалів серед населення.

Забезпечення відкритого діалогу з усіма зацікавленими сторонами є ще

одним важливим аспектом інформаційно-комунікаційної підтримки. Необхідно створити майданчики для обговорення моделі, врахування пропозицій та зауважень від різних груп стейкхолдерів, а також для вирішення конфліктних ситуацій. Відкритий діалог між органами влади, бізнесом та громадськістю є необхідною умовою для успішного впровадження реформ у житлово-будівельній сфері. Він дозволяє враховувати інтереси різних сторін, знаходити компромісні рішення та забезпечувати суспільну підтримку змін. Такий діалог може здійснюватися у різних форматах:

- Громадські слухання та обговорення проєктів нормативно-правових актів, містобудівної документації, програм та проєктів у сфері житлового будівництва.

- Громадські ради при органах влади, що забезпечують участь представників громадськості у процесах прийняття рішень.

- Експертні групи та робочі групи за участі представників органів влади, бізнесу, наукових установ та громадських організацій.

- Онлайн-платформи для обговорення проблем житлово-будівельної сфери та внесення пропозицій щодо їх вирішення.

- Соціальні мережі для оперативного інформування та взаємодії із зацікавленими особами.

Інформаційна та комунікаційна підтримка є важливим інструментом впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери. Проведення інформаційних кампаній та забезпечення відкритого діалогу з усіма зацікавленими сторонами сприятиме підвищенню рівня обізнаності громадян, формуванню суспільної підтримки реформ, а також забезпеченню прозорості та підзвітності у цій сфері. Ефективна комунікація є запорукою успішного впровадження моделі та досягнення її цілей.

Впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні потребує не лише ретельного планування та реалізації, але й систематичного моніторингу та

оцінки ефективності. Цей процес дозволяє відстежувати прогрес у досягненні поставлених цілей, виявляти проблемні аспекти та своєчасно коригувати модель для забезпечення її максимальної результативності.

Розробка системи індикаторів для оцінки ефективності є першочерговим завданням. Ця система має бути комплексною, охоплювати всі ключові аспекти функціонування моделі та включати як кількісні, так і якісні показники. Розробка системи індикаторів, що адекватно відображають стан житлово-будівельної сфери та результативність державної політики, є необхідною умовою для ефективного моніторингу та оцінки. Індикатори можуть бути згруповані відповідно до основних механізмів моделі (див. табл. 3.5).

Регулярний моніторинг результатів впровадження моделі є другим важливим елементом системи оцінки. Моніторинг має здійснюватися на основі розробленої системи індикаторів та включати збір, обробку та аналіз даних з різних джерел. Моніторинг є невід'ємною частиною процесу управління, що дозволяє відстежувати хід реалізації політики, виявляти відхилення від плану та своєчасно вносити корективи [44, с. 118]. Періодичність моніторингу має бути визначена для кожного індикатора окремо, залежно від його характеру та динаміки змін. Наприклад, дані про обсяги житлового будівництва можуть збиратися щоквартально, а соціологічні опитування щодо рівня задоволеності громадян – щорічно.

Коригування моделі за результатами моніторингу та оцінки є заключним етапом, що забезпечує її адаптивність та ефективність. Результати моніторингу та оцінки мають бути покладені в основу прийняття управлінських рішень щодо внесення змін до моделі, вдосконалення її окремих елементів, коригування планів та програм. Система моніторингу та оцінки має бути гнучкою та дозволяти оперативно реагувати на зміни у зовнішньому середовищі та виклики, що виникають у процесі реалізації політики. Наприклад, якщо моніторинг виявить низьку ефективність певного інструменту стимулювання, необхідно переглянути його умови або замінити

на більш дієвий.

Таблиця 3.5. – Основні індикатори оцінки ефективності комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери

Механізми	Індикатори оцінки ефективності
Нормативно-правовий	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Кількість прийнятих законодавчих та підзаконних актів, спрямованих на реалізацію моделі.</li> <li>- Частка гармонізованого з європейськими нормами законодавства у сфері будівництва.</li> <li>- Рівень задоволеності забудовників та громадян процедурами отримання дозвільної документації (за даними опитувань).</li> </ul>
Організаційно-економічний	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Кількість реалізованих проєктів ДПП у житловому будівництві.</li> <li>- Кількість створених та діючих ОСББ.</li> <li>- Рівень залучення громадськості до прийняття рішень у сфері житлового будівництва.</li> </ul>
Фінансово-економічний	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обсяг інвестицій у житлове будівництво (у розрізі джерел фінансування).</li> <li>- Кількість виданих іпотечних кредитів, у тому числі за пільговими програмами.</li> <li>- Обсяг ринку орендного житла.</li> <li>- Рівень доступності житла (коефіцієнт доступності).</li> </ul>
Інформаційно-аналітичний	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Повнота та достовірність даних у єдиній інформаційній системі.</li> <li>- Рівень задоволеності громадян та бізнесу роботою онлайн-сервісів.</li> <li>- Кількість проведених досліджень та підготовлених аналітичних матеріалів.</li> </ul>
Контрольно-наглядовий	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Кількість проведених перевірок органами ДАБК (ДІАМ).</li> <li>- Кількість виявлених порушень та обсяг накладених штрафів.</li> <li>- Кількість розглянутих звернень громадян щодо порушень у сфері будівництва.</li> </ul>
Інноваційний	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Частка будівництва з використанням BIM-технологій.</li> <li>- Кількість впроваджених проєктів "зеленого" будівництва.</li> <li>- Обсяг фінансування науково-дослідних робіт у сфері будівництва.</li> </ul>

Джерело: складено самостійно

Моніторинг та оцінка ефективності впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери є необхідними умовами для забезпечення її результативності. Розробка системи індикаторів, регулярний моніторинг результатів та коригування моделі на основі отриманих даних дозволять підвищити ефективність державної політики у цій галузі, забезпечити її відповідність сучасним викликам та сприяти досягненню стратегічних цілей розвитку житлово-

будівельної сфери України.

### **Висновки до розділу 3**

1. Зважаючи на сучасний стан житлово-будівельної сфери України, зумовлений як довоєнними проблемами, так і наслідками повномасштабної війни, а також на бачення розвитку галузі, виокремлено такі стратегічні цілі: забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок війни, та створення умов для повернення населення до деокупованих територій; підвищення рівня забезпеченості населення доступним та якісним житлом; забезпечення інноваційного розвитку житлово-будівельної галузі; створення умов для комплексного та збалансованого розвитку територій; забезпечення стійкості житлового сектору до майбутніх криз. Сформульовано оперативні завдання для кожної цілі.

Доведено, що реалізація державної політики у сфері житлового будівництва має бути інтегрованою з іншими ключовими напрямками публічного управління, включаючи регіональний розвиток, енергетику, екологію, соціальну політику та плани повоєнного відновлення.

З'ясовано, що забезпечення стійкості житлово-будівельної сфери до надзвичайних ситуацій воєнного характеру є одним із найважливіших пріоритетів державної політики у цій галузі. Це завдання потребує комплексного підходу, що включає як розробку та впровадження нових будівельних норм і правил, так і стимулювання будівництва житла з підвищеною стійкістю, а також планування розселення з урахуванням безпекових факторів та створення резервного житлового фонду.

2. Визначено, що основними напрямками вдосконалення нормативно-правового механізму публічного управління житлово-будівельною сферою є кодифікація житлового законодавства шляхом розробки та прийняття нового Житлового кодексу України, який систематизує, узгодить та оновить застарілі норми, усуне прогалини в регулюванні, закріпить принципи державної

житлової політики та вдосконалим механізми забезпечення громадян житлом. Це дозволить створити цілісну та сучасну правову базу для регулювання житлових відносин. Наступним є реформування містобудівного законодавства, що включає спрощення дозвільної системи у будівництві через скорочення кількості дозвільних документів, впровадження принципу "єдиного вікна" та діджиталізацію процедур. Також необхідне посилення відповідальності за порушення містобудівного законодавства, забезпечення прозорості містобудівної діяльності та доступності інформації для громадян. Крім того, важливими є розвиток законодавства у сфері державно-приватного партнерства для залучення інвестицій та гармонізація національного законодавства з європейськими нормами і стандартами, зокрема, у сфері енергоефективності будівель.

3. Доведено, що першочерговим завданням є оптимізація системи органів управління шляхом чіткого розмежування повноважень між органами державної влади та органами місцевого самоврядування у сфері житлової політики, містобудування, архітектурно-будівельного контролю та земельних ресурсів. Це передбачає усунення дублювання функцій, яке призводить до неузгодженості дій та неефективності, на основі вдосконалення законодавства ("Про місцеве самоврядування в Україні", "Про центральні органи виконавчої влади"). Розглядається можливість створення єдиного координуючого органу (наприклад, Агентства житлової політики) для забезпечення цілісності державної політики та міжвідомчої взаємодії. Пропонується передача частини повноважень місцевим органам влади та посилення ролі регіональних центрів містобудування. Важливим напрямом є розвиток програмно-цільового управління, що передбачає вдосконалення існуючих та розробку нових державних та місцевих цільових програм у житлово-будівельній сфері. Ці програми мають бути чітко орієнтовані на досягнення конкретних результатів, ґрунтуватися на ретельному аналізі поточної ситуації та потреб різних категорій громадян, а також забезпечуватися належним фінансуванням та контролем за їх виконанням. Окремо підкреслюється необхідність розробки

програм відбудови житлового фонду, зважаючи на воєнні виклики. Також важливим аспектом є розвиток механізмів державно-приватного партнерства та підтримка інститутів самоорганізації населення (зокрема, ОСББ), що розглядається, як частина організаційних покращень, направлених на залучення ресурсів і підвищення ефективності управління.

4. Удосконалення фінансово-економічного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні передбачає комплекс заходів, спрямованих на підвищення доступності житла, стимулювання будівництва та створення прозорих і стабільних умов на ринку. Ключовими напрямками є розвиток іпотечного ринку, запровадження системи житлових заощаджень, оптимізація системи оподаткування у сфері житлового будівництва, а також розвиток ринку орендного житла. Для розвитку іпотеки необхідно знизити відсоткові ставки (через державні програми субсидування, залучення міжнародного фінансування, рефінансування іпотечних кредитів), розширити програми пільгового кредитування, а також створити умови для розвитку вторинного іпотечного ринку (через механізми сек'юритизації). Потрібно відзначити, що важливим блоком є стимулювання накопичень громадян на житло шляхом запровадження житлових ощадних кас (законодавче забезпечення, механізми захисту вкладів), а також надання податкових пільг або державних премій для вкладників. Для стимулювання забудовників необхідно запровадити податкові пільги (звільнення від податку на прибуток, зниження ПДВ, податкові канікули) для тих, хто будує доступне та енергоефективне житло. Окремим напрямом є розвиток ринку орендного житла, який включає стимулювання будівництва орендних будинків (через ДПП та державні програми підтримки), запровадження механізмів регулювання орендних відносин (обов'язкова реєстрація договорів, стандартизація договорів, захист прав орендарів) і розвиток інституту соціального орендного житла (створення муніципальних фондів, субсидування орендної плати).

5. Основними напрямками удосконалення інформаційно-

аналітичного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою є створення єдиної інтегрованої інформаційної системи, що об'єднує розрізнені реєстри та бази даних, забезпечує відкритий доступ до інформації та автоматизує адміністративні процеси; розробка та впровадження системи моніторингу та оцінки ефективності державної житлової політики на основі системи індикаторів, збору даних в режимі реального часу, проведення регулярних оцінок та забезпечення зворотного зв'язку з громадянами; а також посилення аналітичної підтримки управлінських рішень шляхом проведення наукових досліджень, розробки прогнозів розвитку галузі, створення аналітичних центрів та підготовки рекомендацій на основі кращих практик і міжнародного досвіду.

6. Визначено, що удосконалення контрольно-наглядового механізму публічного управління житлово-будівельною сферою передбачає, насамперед, посилення інституційної спроможності органів державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК), зокрема ДІАМ, шляхом належного фінансування, кадрового зміцнення, підвищення незалежності та заробітної плати працівників. Важливими напрямками є запровадження ризик-орієнтованого підходу до здійснення контролю, що дозволить концентрувати увагу на найбільш проблемних об'єктах, та цифровізація контрольно-наглядових функцій, включаючи електронні системи моніторингу та єдині бази даних. Також необхідно розвивати механізми громадського контролю, забезпечуючи доступ громадськості до інформації, залучаючи громадські організації до моніторингу та забезпечуючи оперативний розгляд звернень громадян. Ключовим елементом є забезпечення невідворотності покарання за порушення у сфері будівництва.

7. Щодо інноваційного механізму, то основними напрямками його вдосконалення є стимулювання використання BIM-технологій (Building Information Modeling) у проєктуванні та будівництві, шляхом розробки національних стандартів, надання податкових пільг та підготовки кадрів; розвиток "зеленого" будівництва через імплементацію міжнародних

стандартів енергоефективності, надання фінансової підтримки та стимулювання використання відновлюваних джерел енергії; а також впровадження альтернативних фінансових механізмів, таких як розвиток ринку орендного житла (включно з соціальним), підтримка некомерційних житлових організацій, в тому числі житлових кооперативів нового покоління та вивчення можливостей краудфандингу і колективного інвестування.

8. Запропоновано комплексну модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні, що передбачає системні зміни у всіх ключових механізмах управління: нормативно-правовому, організаційно-економічному, фінансово-економічному, інформаційно-аналітичному, контрольно-наглядовому та інноваційному. Реалізація цієї моделі дозволить підвищити ефективність державної політики у цій галузі, забезпечити громадян доступним та якісним житлом, стимулювати розвиток будівельної галузі, а також створити сприятливі умови для її інноваційного розвитку та інтеграції у європейський простір.

Визначено основні принципи комплексної моделі удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери: комплексність, адаптивність, інноваційність, партисипативність, прозорість, стійкість, спрямованість на результат, реалістичність. Метою комплексної моделі є підвищення ефективності публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери України, через інтеграцію сучасних механізмів та інструментів для забезпечення громадян доступним та якісним житлом, створення сприятливого життєвого середовища, а також забезпечення сталого розвитку галузі в умовах воєнних викликів та повоєнного відновлення. Також визначено її основні завдання.

Для імплементації комплексної моделі удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою запропоновано дорожню карту, що включає три етапи: підготовчий (1-2 роки) – розробка законодавства, створення інституцій; етап впровадження (3-5 років) – реалізація конкретних заходів моделі; етап сталого функціонування (понад 5 років) – моніторинг,

оцінка та подальше вдосконалення; з чітким визначенням для кожного етапу відповідальних виконавців (органи влади, місцевого самоврядування, інші суб'єкти) та розробкою детального плану заходів з конкретними діями, строками та необхідними ресурсами.

Фінансове забезпечення реалізації комплексної моделі удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою передбачає визначення обсягів та джерел фінансування для кожного напрямку, а також розробку механізмів залучення коштів з державного та місцевих бюджетів, від інвесторів (зокрема, через ДПП), міжнародних організацій та громадян (через житлові заощадження та іпотеку), з можливістю створення державного фонду відновлення житла, впровадження нових механізмів державно-приватного партнерства, розширення іпотечних та кредитних механізмів, та цифровізацією процесів фінансування.

Інформаційно-комунікаційна підтримка реалізації комплексної моделі удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою передбачає розробку комунікаційної стратегії, проведення інформаційних кампаній для роз'яснення суті та переваг моделі різним цільовим аудиторіям (через ЗМІ, соціальні мережі, офіційні сайти, інформаційні матеріали, публічні заходи), а також забезпечення відкритого діалогу з усіма зацікавленими сторонами (громадські слухання, громадські ради, експертні групи, онлайн-платформи) для формування довіри, суспільної підтримки, прозорості та врахування пропозицій.

Для забезпечення ефективного моніторингу та оцінки результатів впровадження комплексної моделі необхідна розробка та впровадження системи індикаторів, що охоплюють всі ключові аспекти та включають як кількісні, так і якісні показники, що дозволить регулярно відстежувати прогрес, виявляти проблемні зони та своєчасно коригувати модель на основі отриманих даних.

## ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі по-новому вирішено актуальне наукове та практичне завдання щодо розробки теоретичних засад та обґрунтування напрямків практичних рекомендацій щодо вдосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери, що дозволило сформулювати наступні теоретичні положення висновки і пропозиції:

1. Узагальнення теоретико-методологічні засади публічного управління житлово-будівельною сферою дало змогу визначити, що житлово-будівельна сфера як комплексна система, що охоплює економічні, соціальні, екологічні, технологічні та управлінські процеси, пов'язані з проектуванням, будівництвом, реконструкцією, експлуатацією та фінансуванням житла. Вона є складним об'єктом публічного управління, що характеризується багатосуб'єктністю, капіталомісткістю, високою соціальною значущістю та впливом демографічних і міграційних процесів. Ці фактори визначають необхідність комплексного підходу до державної політики та регулювання у сфері.

Публічне управління у житлово-будівельній сфері – це діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямована на формування, реалізацію та контроль за виконанням політики у сфері житлового будівництва, забезпечення сталого розвитку житлової інфраструктури, підвищення доступності та якості житла для громадян.

Суб'єктами публічного управління у даній сфері виступають державні та місцеві органи влади, громадські організації, що мають повноваження щодо формування політики, регулювання ринку та контролю за дотриманням норм. Об'єктами управління є суспільні відносини, пов'язані з житловим будівництвом, містобудівною діяльністю, інвестуванням, регулюванням ринку житла, впливом демографічних процесів на житлову сферу.

Функції публічного управління включають стратегічне планування, нормативно-правове регулювання, організаційно-розпорядчу діяльність,

фінансово-економічне забезпечення, контроль, аналітичну підтримку. Ефективна реалізація цих функцій є ключовою умовою для розвитку житлового сектору та досягнення стратегічних цілей державної житлової політики.

Аналіз світового досвіду дозволяє виділити кілька основних моделей управління житлово-будівельною сферою: державне регулювання (Японія, Південна Корея), ринкове саморегулювання (США), соціал-демократична модель (Швеція, Данія), континентальна модель (Німеччина, Франція) та змішані підходи (Канада, країни Центральної та Східної Європи). Для України оптимальним є поєднання елементів державно-приватного партнерства, соціальної підтримки та ринкового механізму, що дозволить забезпечити баланс між державним регулюванням та ринковими стимулами.

2. Уточнено сутність, структурні елементи механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою. Так нормативно-правовий механізм публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери – це ієрархічно побудована система загальнообов'язкових, формально визначених норм, встановлених, санкціонованих та гарантованих державою, а також ратифікованих міжнародних нормативно-правових актів, що регулюють суспільні відносини у сфері житлового будівництва, містобудування, архітектури, житлово-комунального господарства та пов'язаних з ними сферах.

Визначено, що організаційно-економічний механізм публічного управління розвитку житлово-будівельної сфери – це сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих організаційних структур, економічних інструментів, методів та важелів, а також управлінських процесів та процедур, що цілеспрямовано застосовуються органами державної влади та місцевого самоврядування у партнерстві з інститутами громадянського суспільства для регулювання, координації та стимулювання діяльності у житлово-будівельній сфері, з метою підвищення доступності та якості житла, створення сприятливих умов для залучення інвестицій та запровадження інновацій, а

також для задоволення житлових потреб населення.

Фінансово-економічний механізм публічного управління житлово-будівельною сферою визначено, як комплексом фінансових та економічних інструментів, методів, важелів та процедур, що цілеспрямовано застосовуються суб'єктами публічного управління для мобілізації, розподілу та використання фінансових ресурсів, регулювання економічних відносин та стимулювання розвитку житлово-будівельної сфери з метою забезпечення громадян доступним та якісним житлом, а також досягнення інших цілей державної житлової політики.

Інформаційно-аналітичний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це сукупність організаційних структур, інформаційних систем, технологій, методів та процедур, що забезпечують збір, обробку, аналіз, зберігання та поширення інформації стосовно стану житлового фонду, ринку житла, діяльності забудовників, реалізації житлових програм, а також іншої релевантної інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень, моніторингу, прогнозування та оцінки ефективності державної політики у житлово-будівельній сфері, а також для інформування громадськості та учасників ринку.

Контрольно-наглядний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це взаємопов'язані та взаємодіючі інститути (органи державного архітектурно-будівельного контролю, органи місцевого самоврядування, громадські організації), норми (будівельні норми, стандарти, правила), методи (перевірки, моніторинг, експертиза), процедури (ліцензування, сертифікація, дозвільні процедури) та інструменти (інформаційні системи, штрафні санкції, судові позови), за допомогою яких суб'єкти публічного управління здійснюють систематичне спостереження, перевірку та оцінку діяльності у сфері житлового будівництва, містобудування та управління житловим фондом на відповідність встановленим вимогам, стандартам і правилам, з метою забезпечення законності, якості, безпеки та ефективності у цій сфері, а також захисту прав та інтересів громадян.

Інноваційний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це система взаємопов'язаних інституційних, організаційних, економічних, правових, технологічних та інформаційних інструментів, методів та форм, що цілеспрямовано застосовуються суб'єктами публічного управління для стимулювання розробки, впровадження та поширення інновацій у сфері житлового будівництва, реконструкції, експлуатації та управління житловим фондом, а також у сфері містобудування.

3. Здійснено оцінку сучасного стану житлово-будівельної сфери України та основні фактори, що впливають на її розвиток. З'ясовано, що житлово-будівельна сфера України є стратегічним сектором економіки, що до 2022 року демонстрував стабільне зростання, однак війна спричинила значне скорочення будівництва та масштабні руйнування, оцінені у 55,9 млрд доларів. Відновлення галузі потребує комплексного підходу, включаючи державно-приватне партнерство, міжнародну допомогу та модернізацію житлового фонду. У безпечних регіонах ринок адаптується, зростає частка індивідуального будівництва, проте ціни на оренду підвищуються через вплив ВПО. Подальший розвиток залежить від ефективного управління, децентралізації та залучення міжнародних інвестицій.

Доведено, що реалізація житлової політики в Україні залежить від комплексу взаємопов'язаних факторів. Ефективність державного управління є визначальним фактором, проте її обмежують нечіткий розподіл повноважень, дублювання функцій, слабка координація та дефіцит кваліфікованих кадрів. Вдосконалення законодавчої бази та посилення інституційної спроможності органів влади є необхідними умовами для розвитку галузі. Фінансово-економічні аспекти, такі як рівень фінансування, стан іпотечного ринку та інвестклімат, також безпосередньо впливають на будівництво доступного житла. Нестача бюджетних коштів та складність отримання кредитів ускладнюють розвиток, тому необхідні заходи зі стимулювання інвестицій, покращення податкової політики та розширення державно-приватного партнерства.

Соціально-психологічні, демографічні та зовнішні фактори відіграють важливу роль у формуванні житлової політики. Рівень довіри до влади, громадська активність та правова культура населення впливають на ефективність управління та реалізацію реформ. Урбанізація та внутрішня міграція загострюють диспропорції на ринку житла, тоді як війна спричинила масштабну кризу та потребу у відновленні зруйнованого фонду. Водночас інтеграція України з ЄС сприяє гармонізації законодавства та залученню інвестицій, а використання "зелених" технологій та цифрових рішень відкриває перспективи модернізації житлово-будівельної сфери.

4. Визначено, що проблеми та перешкоди, які ускладнюють реалізацію державної політики в цій сфері. Основними проблемами нормативно-правового регулювання житлово-будівельної сфери України є правові прогалини, колізії та дублювання норм, що ускладнюють трактування законодавства та створюють перешкоди для забудовників і інвесторів. Нестабільність нормативної бази, бюрократизована дозвільна система та високі корупційні ризики гальмують розвиток галузі. Фінансово-економічні проблеми включають недостатнє бюджетне фінансування, нерозвиненість іпотечного ринку, несприятливий інвестиційний клімат та зростання вартості будівельних матеріалів. Війна погіршила ситуацію, спричинивши відтік капіталу, руйнування житлового фонду та дефіцит державних ресурсів, що потребує створення прозорих механізмів залучення коштів та державної підтримки.

Інституційні проблеми публічного управління зумовлені розпорошеністю повноважень між різними рівнями влади, недостатньою координацією між державними та місцевими органами, низькою ефективністю прийняття рішень і кадровим дефіцитом. Високий рівень корупції у сфері дозвільних процедур, земельних операцій і державних житлових програм підриває довіру громадян і інвесторів. Соціальні проблеми включають низьку платоспроможність населення, дефіцит доступного житла та незадовільний стан житлового фонду, що посилюється перенаселеністю

міст та конфліктами між забудовниками і громадами. Наслідки війни, зокрема масштабні руйнування житла, вимагають комплексних рішень для його відбудови та забезпечення житлових потреб постраждалих громадян.

Інноваційний розвиток галузі гальмується повільним впровадженням новітніх технологій, недостатньою цифровізацією та слабкою державною підтримкою «зеленого» будівництва. Відсутність стимулів для застосування енергоефективних матеріалів та низький рівень використання BIM-систем обмежують модернізацію будівництва. Екологічні виклики включають високий рівень енергоспоживання будівель, неефективне управління будівельними відходами та нехтування екологічними стандартами. Війна посилила проблему, створивши величезні обсяги будівельного сміття, що потребуватиме ефективних рішень для утилізації та екологічного відновлення територій.

5. Запропоновано напрями удосконалення складових механізмів публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери. Основні напрями вдосконалення нормативно-правового механізму публічного управління житлово-будівельною сферою включають кодифікацію законодавства. Важливим є розвиток державно-приватного партнерства для залучення інвестицій та гармонізація законодавства з європейськими стандартами, зокрема в сфері енергоефективності.

Доведено, що для удосконалення організаційно-економічного механізму, потрібна оптимізація системи органів у сфері житлової політики, містобудування, архітектурно-будівельного контролю та земельних ресурсів. Одним з напрямів вирішення цього завдання є створення єдиного координуючого органу – Агентства житлової політик). Необхідним є розвиток програмно-цільового управління, державно-приватного партнерства та підтримка інститутів самоорганізації населення (зокрема, ОСББ).

Основними напрямками удосконалення фінансово-економічного механізму є: розвиток іпотечного ринку; стимулювання забудовників через податкові пільги на будівництво доступного та енергоефективного житла, а

також підтримка ринку орендного житла, запровадження прозорих механізмів фінансування, вдосконалення оподаткування та залучення міжнародного капіталу сприятимуть сталому розвитку житлово-будівельної галузі.

З'ясовано, що основними напрямками удосконалення інформаційно-аналітичного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою є створення єдиної інтегрованої інформаційної системи; розробка та впровадження системи моніторингу та оцінки ефективності державної житлової політики; а також посилення аналітичної підтримки управлінських рішень.

Визначено, що удосконалення контрольно-наглядового механізму передбачає, посилення інституційної спроможності органів ДАБК, та ДІАМ; запровадження ризик-орієнтованого підходу до здійснення контролю, цифровізація контрольно-наглядових функцій. Важливим є розвиток засобів громадського контролю та забезпечення невідворотності покарання за порушення у сфері будівництва.

Удосконалення інноваційного механізму, запропоновано здійснювати за наступними напрямками: стимулювання використання BIM-технологій (Building Information Modeling) у проектуванні та будівництві; розвиток "зеленого" будівництва, впровадження альтернативних фінансових механізмів, таких як розвиток ринку орендного житла (включно з соціальним), підтримка житлових кооперативів нового покоління та вивчення можливостей краудфандингу і колективного інвестування.

6. Запропоновано комплексну модель удосконалення публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери в Україні, сформульовано її основні принципи, мету, завдання. Для імплементації даної моделі розроблено дорожню карту, що включає три етапи з чітким визначенням для кожного етапу відповідальних виконавців та розробкою детального плану заходів з конкретними діями, строками та необхідними ресурсами. Визначено напрями та можливості фінансового забезпечення, інформаційно-комунікаційної підтримки, ефективного моніторингу та оцінки результатів впровадження

комплексної моделі.

Реалізація цієї моделі дозволить підвищити ефективність державної політики у цій галузі, забезпечити громадян доступним та якісним житлом, стимулювати розвиток будівельної галузі, а також створити сприятливі умови для її інноваційного розвитку та інтеграції у європейський простір.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О. Соціальна справедливість як засада житлової політики. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*, 2025. Випуск 88: частина 1. С. 11-16.
2. Амоша О.І., Вишневський В.П., Збаразька Л.О. Інноваційний розвиток промисловості як складова забезпечення конкурентоспроможності національної економіки. *Економіка України*. 2010. № 10. С. 34–45.
3. Аналіз ринку під час кризи. ProConsulting. URL: <https://pro-consulting.ua/ua/services/analiz-rynka-v-krizis> (дата звернення: 03.01.2025).
4. Аналітичний центр CEDOS. Вплив урбанізації на житловий сектор України. Київ, 2023. 40 с.
5. Антимонопольний комітет України. Офіційний сайт. URL: <https://amcu.gov.ua> (дата звернення: 03.01.2025).
6. Бакуменко В. Д. Механізми державного управління: теоретико-методологічні аспекти. Київ: НАДУ, 2015.
7. Бакуменко В.Д. Формування державно-управлінських рішень: Проблеми теорії, методології, практики: монограф. Київ: Вид-во УАДУ. 2000. 328 с.
8. Бакуменко В.Д., Башкатов В.М. Механізми державного управління демократичними змінами: монограф. / Академія муніципального управління. Київ: [б. в.], 2015. 180 с.
9. Беленкова О.Ю. Цифрова трансформація будівництва: механізм взаємодії бізнесу, науки, держави. *Будівельне виробництво*. 2019. № 66. С. 30-36.
10. Битяк Ю.П., Гаращук В.М., Дьяченко О.В. Адміністративне право України: підруч. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 544 с.
11. Бігняк П. І., Михальчук В. М. Реформування державного управління: цифровізація. *Інвестиції: практика та досвід*. 2021. № 15. С. 107–113.
12. Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема

соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. Київ: НІСД, 2012. 136 с.

13. Бобро Д.Г., Іванюта С.П., Кондратов С.І., Суходоля О.М. Організаційні та правові аспекти забезпечення безпеки і стійкості критичної інфраструктури України: аналіт. доп. / за заг. ред. О. М. Суходолі. Київ: НІСД, 2019. 224 с.

14. Богданенко А.І. Основні поняття та визначення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла. *Науковий вісник: Державне управління №2(4)*. 2020. URL: <https://www.academia.edu/43564242>. (дата звернення: 14.01.2025).

15. Богданенко А.І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2019. № 1(3). С. 175–186.

16. Бойко-Бойчук О.В. Механізми державного управління: узагальнена модель. *Теорія та практика державного управління*. 2008. № 1. С. 51–57.

17. Бровченко Ю. Прозорість процедур у будівельній галузі. *Економіка України*. 2023. № 2. С. 42–48.

18. Ватаманюк-Зелінська У.З., Марцеховська В.О. Інвестування в нерухомість під час війни в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 6. С. 78–84.

19. Вебер М. Господарство і суспільство. Київ: Всесвіт, 2012. 456 с.

20. Власенко І.М. Теоретичні засади процесів державного управління ризиками у будівництві та експлуатації споруд. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 1. С. 122-124.

21. Внутрішньо переміщені особи. Міністерство соціальної політики України. URL: <https://www.msp.gov.ua/timeline/Vnutrishno-peremishcheni-osobi.html> (дата звернення: 03.01.2025).

22. Волошкіна О.С. Інформаційні технології в управлінні міським господарством: монограф. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 248 с.

23. Гаєвська О.В. Фінансово-економічний механізм державного управління розвитком регіонів України: автореф. дис. ... канд. екон. наук:

08.00.05. Київ, 2008. 20 с.

24. Гайдуцький П.І. Державне управління економікою: теорія та практика. Київ: Либідь, 2005. 239 с.

25. Галайчак Т.О. Розвиток інститутів громадянського суспільства в Україні: монограф. Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2014. 312 с.

26. Ганцюк Т. До проблеми визначення елементів комплексного механізму державного управління. *Державне управління та місцеве самоврядування*. 2014. Вип. 3. С. 17-26.

27. Гапотій В.Д. Верховенство права: сучасні наукові концепції: монограф. Мелітополь: Мелітопольський державний педагогічний університет імені Богдана Хмельницького, 2016. 194 с.

28. Гладун О. Статус держави визначають економіка та чисельність населення. *Голос України*. URL: <http://www.golos.com.ua/article/345882> (дата звернення: 07.02.2025).

29. Голуб Г.С., Погребський Т.Г. Просторове планування розвитку територіальних громад: конспект лекцій. Луцьк : ПП Іванюк В. П., 2024. 83 с.

30. Гончарук А.Г. формування загального механізму управління ефективністю підприємства. *Економіка промисловості*. 2009. № 2. С. 164-175.

31. Горовий В. Соціальні інформаційні комунікації, їх наповнення і ресурс: монограф. / наук. ред. Л. А. Дубровіна; НАН України, Нац. б-ка України ім. В. І. Вернадського. Київ: [б.в.], 2010. 360 с.

32. Гнатченко Є.Ю., Гайко Ю.І. Менеджмент маркетингової діяльності підприємства будівельної галузі. *Глобальні та національні проблеми економ.* 2015. Вип. 4. С. 334-341.

33. Гриджук І. А. Удосконалення регуляторного механізму державного контролю у фінансово-економічній сфері. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2019. № 1. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur\\_2019\\_1\\_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2019_1_12). (дата звернення: 03.01.2025).

34. Грішнова О.А., Василик О.В. Організаційно-економічний механізм управління інтелектуалізацією трудової діяльності. *Вісник Прикарпатського*

університету. Серія: Економіка. 2008. Вип. 6. С. 22–27.

35. Громадськості. ProZorro. URL: <https://prozorro.gov.ua/page/control> (дата звернення: 14.01.2025).

36. Гуменюк А.Ф., Використання зарубіжного досвіду в створенні ОСББ в Україні. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія Економічні науки*. 2019 №4. С. 259-264.

37. Гуренко М.А. Державний нагляд та контроль у сфері будівництва в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 9. С. 184-186.

38. Декілька алгоритмів боротьби з демографічною проблемою. Український інститут майбутнього. URL: <https://uifuture.org/publications/dekilka-algorytmiv-borotby-z-demografichnoyu-problemoju/> (дата звернення: 17.01.2025).

39. Декларація Ріо-де-Жанейро з навколишнього середовища і розвитку (1992). ООН. URL: <https://www.un.org/en/conferences/environment/rio1992> (дата звернення: 17.02.2025).

40. Делія О.В. Державна і публічна політика: до питання методології вивчення. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2015. № 8. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur\\_2015\\_8\\_5](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2015_8_5). (дата звернення: 14.01.2025).

41. Державна інспекція архітектури та містобудування України. Офіційний вебсайт. URL: <https://diamu.gov.ua/> (дата звернення: 17.01.2025).

42. Державна іпотечна установа. Офіційний вебсайт. URL: <https://ipoteka.gov.ua/> (дата звернення: 17.01.2025).

43. Державна податкова служба України. Офіційний сайт. URL: <https://tax.gov.ua> (дата звернення: 03.01.2025).

44. Державна політика у сфері моніторингу стану потенційно небезпечних об'єктів: монограф. / Домбровська С.М., Шведун В.О., Крюков О.І., Ігнат'єв О.М. Харків: «Діса плюс», 2023. 240 с.

45. Державна служба статистики України: Офіційний сайт. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>. (дата звернення: 19.01.2024).

46. Державна служба статистики України. Введення в експлуатацію

житла в Україні Київ, 2023. 61 с.

47. Державна служба статистики України. Демографічний звіт за 2023 рік. Київ, 2023. 52 с.

48. Державна служба статистики України. Звіт про стан будівельної галузі у 2022 році. Київ, 2023. 59 с.

49. Державна служба статистики України. Обсяг виробленої будівельної продукції за видами. URL: [https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb\\_u/ovbp\\_vyd\\_u.htm](https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovbp_vyd_u.htm) (дата звернення: 29.10.2024).

50. Державна служба статистики України. Показники ВВП України за 2021 рік. Київ, 2022. 36 с.

51. Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2027 року: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 р. № 695. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-п> (дата звернення: 30.01.2025).

52. Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України. Енергоефективність. URL: <https://saee.gov.ua/diialnist/enerhoefektyvnist/enerhoefektyvnist> (дата звернення: 19.12.2024).

53. Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України. Урядова програма «теплих кредитів». URL: <https://saee.gov.ua/spozhyvacham/derzhavna-pidtrymka-enerhozberezhennia-prohrama-teplykh-kredytiv/uriadova-prohrama-teplykh-kredytiv> (дата звернення: 19.12.2024).

54. Державне та регіональне управління в соціальній сфері: монограф. / за заг. ред. д-ра наук з держ. упр., проф. А.О. Дегтяра. Харків: С.А.М., 2015. 551 с.

55. Державне управління в Україні: наукові, правові, кадрові та організаційні засади: навч. посіб. / За заг. ред. Н.Р. Нижник, В.М. Олуйка. Львів: Нац. ун-т «Львівська політехніка», 2002. 352 с.

56. Державне управління в Україні: організаційно-правові засади: навч. посіб. / за заг. ред. Н.Р. Нижник. Київ: УАДУ, 2002. 164 с.

57. Державне управління в Україні: централізація і децентралізація: монограф. / за ред. проф. Н.Р. Нижник. Київ: УАДУ, 1997. 448 с.
58. Державне управління: Словн.-довід. / уклад. В.Д. Бакуменко та ін. Київ: УАДУ, 2002. 228 с.
59. Державне управління: філософські, світоглядні та методологічні проблеми: монограф. / Кол. авт.; За ред. д-ра філос. н., професора В.М. Князева. Київ: Вид-во НАДУ. Міленіум, 2003. 320 с.
60. Державні будівельні норми України. ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. Київ: Мінрегіонбуд України, 2019.
61. Державний стандарт України. ДСТУ Б EN 1991-1-1:2010. Навантаження і впливи. Частина 1-1: Загальні навантаження. Вага власна, вага людей і обладнання (EN 1991-1-1:2002, IDT). Київ: Мінрегіонбуд України, 2010.
62. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (дата звернення: 24.11.2024).
63. Державно-приватне партнерство в системі регулювання економіки: монограф. / за заг. ред. чл.-кор. НАНУ Т.І. Єфименко; НАН України, Ін-т екон. та прогнозув. Київ: [б. в.], 2012. 372 с.
64. Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.10.2018 р. № 819. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-п> (дата звернення: 25.01.2025).
65. Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.12.2022 р. № 1364.. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1364-2022-п> (дата звернення: 30.01.2025).
66. Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.04.2022 р. № 495. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-п> (дата звернення: 30.01.2025).
67. Дегтяр А.О., Дегтяр О.А. Прийняття державно-управлінських

рішень у соціальній сфері: монограф. Харків: Вид-во С.А.М., 2014. 252 с.

68. Детермінанти розвитку публічного управління та адміністрування в Україні: колективна монограф. / за заг. род. Н.С. Орлової. Київ: ВД «Освіта Укоаїни». 2020. 262 с.

69. Дзядикевич Ю.В. Організаційно-економічний механізм енергозбереження: монограф. / Ю.В. Дзядикевич, В.Я. Брич, В.В. Джеджула, Р.Б. Гевко, та ін. Тернопіль: ТНЕУ, 2018. 154 с.

70. Доброчесність та етика в публічній сфері. Рекомендації Організації Об'єднаних Націй. URL: [https://www.unodc.org/documents/e4j/IntegrityEthics/E4J\\_Integrity\\_and\\_Ethics\\_Module\\_13\\_final\\_UKR.pdf](https://www.unodc.org/documents/e4j/IntegrityEthics/E4J_Integrity_and_Ethics_Module_13_final_UKR.pdf) (дата звернення: 07.12.2024).

71. Драган І.О. Модернізація житлово-комунального господарства в Україні: теорія, методологія, практика державного управління: монограф. Донецьк: Юго-Восток, 2010. 401 с.

72. Древаль Ю.Д. До питання про сутність та зміст механізмів державного управління. *Вісник Національного університету цивільного захисту України. Серія : Державне управління.* 2014. Вип. 1. С. 57–63.

73. Дуляба Н., Жишко Р. Особливості розвитку конкурентного середовища в будівельній сфері. *Економіка та суспільство.* 2024. № 68. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-68-106>. (дата звернення: 14.04.2024).

74. Європейська соціальна хартія (переглянута) від 03.05.1996 ETS N 163. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_062#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text) (дата звернення: 19.11.2024).

75. Європейський банк реконструкції та розвитку. Програма "Енергетична незалежність". Київ, 2022. 58 с.

76. Євсєєва О.О. Стратегічні напрями соціального розвитку, шляхи державного регулювання: монограф. Київ: СПДФО Коваль В.Ф., 2011. 524 с.

77. Євтушенко Ю. Фінансова політика розвитку житлового будівництва в Україні. *Трансформаційна економіка.* 2024. № 1 (06). С. 11–15. URL: <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2024-6-2>. (дата звернення: 14.01.2025).

78. Єгоричева С. Б., Лахижа М. І. Публічно-приватне партнерство в посткомуністичних країнах: монографія. Київ: ППК ДСЗУ, 2020. 304 с.
79. Єдина державна електронна система у сфері будівництва. URL: <https://e-construction.gov.ua> (дата звернення: 29.12.2024).
80. «Оселя. Програма доступного кредитування житла. URL: <https://eoselia.gov.ua> (дата звернення: 29.10.2024).
81. Економіка миротворення в системі економічної безпеки держави: подолання наслідків гібридної окупації: кол. монограф. / за наук. ред. О.І. Ляш; авт. кол. Харків: ФОП Лібуркіна Л. М., 2022. 244 с.
82. Економічний розвиток України: інституціональне та ресурсне забезпечення: монограф. / О.М. Алимов, А.І. Даниленко, В.М. Трегобчук та ін. Київ: Об'єднаний ін-т економіки НАН України, 2005. 540 с.
83. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад. Ю.П. Сурмін, В.Д. Бакуменко, А.М. Михненко та ін.; за ред. Ю.В. Ковбасюка, В.П. Трощинського, Ю.П. Сурміна. Київ: НАДУ, 2010. 820 с.
84. Жидков К. С. Публічне управління сталим місцевим розвитком в умовах децентралізації влади : кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису: дис. ... д-ра філософії: 281 – публічне управління та адміністрування / Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна. Харків, 2023. 250 с.
85. Житловий кодекс України: Кодекс від 30.06.1983 р. № 5464-Х. Редакція від 19.11.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 17.01.2025).
86. Забаштанський М.М. Концесійні відносини: фінансові детермінанти розвитку в Україні: монограф. Київ: Кондор-видавництво, 2016. 382 с.
87. Завгородня С. Інвестиції у первинну житлову нерухомість у період війни. *Національний інститут стратегічних досліджень (НІСД)*. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/sotsialna-polityka/investytsiyi-u-pervynnu-zhytlovu-nerukhomist-u-period-viynu> (дата звернення: 08.09.2024).
88. Заїка Ю. О. Державне регулювання ринку житлового будівництва в

Україні: проблеми та шляхи їх вирішення. *Економіка та держава*. 2017. № 5. С. 28-32.

89. Заробітна плата. Державна служба статистики України. 2021. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/express/expres\\_u.html](http://www.ukrstat.gov.ua/express/expres_u.html) (дата звернення: 27.09.2024).

90. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2. С. 137-151.

91. Заяць Т. А. Пріоритети державного регулювання інноваційної діяльності у будівництві України. *Ефективна економіка*. 2020. № 8. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2020\\_8\\_13](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2020_8_13) URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/putp/2012-1/doc/3/02.pdf>. (дата звернення: 07.09.2024).

92. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2022. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2022-roku> (дата звернення: 03.01.2025).

93. Звіт про фінансування житлових програм. Рахункова палата України. URL: <https://rp.gov.ua/FinControl/FinReports/?id=1493> (дата звернення: 03.02.2025).

94. Зельцер Р., Беленкова О., Новак Є., Дубінін Д. Цифрова трансформація процесів ресурсно-логістичного та організаційно-структурного забезпечення будівництва. *Наука та інновації*. 2019. Т. 15, № 5. С. 38-51.

95. Зелена книга регулювання ринку будівельних робіт в Україні. Офіс ефективного регулювання (BRDO). URL: [http://issuu.com/office\\_brdo/docs/\\_df3c62ef225959](http://issuu.com/office_brdo/docs/_df3c62ef225959) дата звернення: 03.02.2025).

96. Іванов С. В. Будівельна галузь як один з векторів розвитку України: стан, практика та перспективи: монографія; НАН України, Ін-т економіки пром-сті. Київ, 2020. 264 с.

97. Іванов С.В. Статистика як чинник оцінки кон'юнктури будівельного ринку: монограф.; НАН України, Ін-т економіки пром-сті. Київ, 2021. 164 с.

98. Іванченко А.В. Основні складові механізмів державного регулювання зайнятості населення в Україні. *Публічне управління: теорія та практика: електрон. наук. фахове вид.* 2012. №1. URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/putp/2012-1/doc/3/02.pdf>. (дата звернення: 07.09.2024).

99. Індекс сприйняття корупції – 2022. *Transparency International*. URL: <https://ti-ukraine.org/research/indeks-spryjnyattya-koruptsiyi-2022/> (дата звернення: 17.12.2024).

100. Індекс цін на будівельні роботи. *Мінфін*. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/> (дата звернення: 07.02.2025).

101. Ініціативи енергоефективного будівництва в Україні: програма "Теплі кредити". URL: <https://teplykredyt.gov.ua> (дата звернення: 09.11.2024).

102. Інформаційний вплив: теорія і практика прогнозування: монограф. / за ред. П.Д. Фролова; Національна акад. пед. наук України, Ін-т соц. та політ. психології. Київ: Міленіум, 2011. 304 с.

103. Ісаєнко Д. В. Державна політика регулювання розвитку житлового будівництва в Україні: автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.02 / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, Харків. регіон. ін-т держ. упр. Харків, 2012. 19 с.

104. Ісаєнко Д. В., Клочко А. А., Ященко О. Ф. Аналіз проблеми цифровізації сфери технічного регулювання в будівництві. *Управління розвитком складних систем*. 2020. Вип. 43. С. 91-96

105. Караванський С. Практичний словник синонімів української мови / 3-тє вид., опрацьоване і доповн. Львів: БаК, 2008. 512 с.

106. Касич А. О. Інноваційно-інвестиційні проекти як умова підвищення ефективності системи управління в будівництві. *Інвестиції: практика та досвід*. 2020. № 13-14. С. 81-85.

107. Качула С. Інститут державного контролю як механізм посилення ефективності використання фінансових ресурсів на соціальний розвиток. *Економіка та суспільство*. 2020. № 21. URL: <https://economyandsociety>.

in.ua/index.php/journal/article/view/36 (дата звернення: 31.12.2024).

108. Кіївська школа економіки (KSE Institute). Аналітичний звіт "Росія заплатить". URL: <https://kse.ua/ua/russia-will-pay/> (дата звернення: 29.10.2024).

109. Кичко І.І. Житлове будівництво в Україні у контексті урбаністичних та демографічних змін. *Демографія та соціальна економіка*. 2021. № 3. С. 155-168.

110. Кізім М. О. Житлова політика в Україні: проблеми та перспективи розвитку: монограф. Харків: ІНЖЕК, 2014. 344 с.

111. Кізім М. О. Сталий розвиток житлового будівництва в Україні: проблеми та перспективи: монограф. Харків: ІНЖЕК, 2013. 272 с.

112. Клімова Н. В. Цифрова трансформація економіки України: виклики та перспективи: монограф. Київ : Ін-т екон. прогнозів. НАН України, 2020. 328 с.

113. Кобринський В. Ю. Адміністративно-правові аспекти визначення поняття контролю. *Юридична Україна*. 2006. № 12. С. 45–48.

114. Ковалевська О. П. Форми й методи державного регулювання ринку житла. *Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія: Управління*. 2013. № 1. С. 84–94. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvamu\\_upravl\\_2013\\_1\\_11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvamu_upravl_2013_1_11). (дата звернення: 14.01.2025).

115. Ковальська Л.Л., Салівончик О.М. Соціальна інфраструктура регіону: механізми формування та розвитку: монограф. / Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України; Луцький національний технічний університет. Луцьк: Ж.В. Гадяк, 2012. 226 с.

116. Козлова Л.В. Теоретико-методологічні засади механізму формування державної політики. *Наукові праці : науково-методичний журнал. Державне управління*. 2011. Вип. 147. Т. 159. С. 63–69.

117. Комітет з економічних, соціальних і культурних прав. ООН. Зауваження загального порядку № 4 (1991) "Право на достатнє житло". URL: <https://www.ohchr.org/en/treaty-bodies/cescr> (дата звернення: 29.10.2024).

118. Комнатний С. О. Філософсько-правові засади реалізації житлової

політики в Україні в контексті сучасних суспільних трансформацій: дис. ... д.ю.н. ... 12.00.12. Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2023. 409 с.

119. Комплексний демографічний прогноз України на період до 2050 р. (колектив авторів) / за ред. чл.-кор. НАНУ, д.е.н., проф. Е.М. Лібанової. Київ: Український центр соціальних реформ, 2006. 138 с.

120. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 04.11.1950. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text) (дата звернення: 29.10.2024).

121. Конституція України. Прийнята Верховною Радою України 28.06.1996 р. / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96%E2%F0>. (дата звернення: 17.11.2024).

122. Концепція впровадження в будівництві України технології будівельного інформаційного моделювання (BIM-технології), схвалена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.07.2023 р. № 623-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/623-2023-p> (дата звернення: 30.01.2025).

123. Корбецький М. Б. Організаційна структура державного управління розвитком державно-приватного партнерства в Україні у сфері житлового будівництва: проблеми і перспективи. *Теорія та практика державного управління*. 2020. Вип. 1. С. 68-74.

124. Король Т. І. Нормативно-правовий механізм публічного управління фінансами у сфері загальнообов'язкового державного пенсійного страхування: проблеми та перспективи. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2021. № 4(16). С. 179–192.

125. Коротич О.Б. Державне управління регіональним розвитком України: монограф. Харків: Вид-во ХарРІ НАДУ «Магістр», 2006. 220 с.

126. Корсун І.М., Зінченко М.М., Мостовенко О.О. Функціонування будівельної галузі в умовах війни. *Економічний науково-практичний журнал «Сталий розвиток економіки»*. 2024 р. Вип. № 1 (48). С. 176 - 182

127. Кравченко О.М. Теоретичні підходи до визначення поняття

«механізм державного управління. *Державне управління: удосконалення та розвиток: електрон. наук. фахове вид.* 2009. № 3. URL: Режим доступу до журналу: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=56>. (дата звернення: 17.03.2024).

128. Крюкова І.В., Крюкова І.М. Інноваційний механізм управління підприємством: сутність та складові. *Економіка та управління підприємствами.* 2017. № 9. С. 74-79.

129. Кулик М. М., Кулик Т. Р. Особливості управління будівельною організацією на зруйнованих територіях. *Науковий вісник Мукачівського державного університету. Серія : Економіка.* 2017. Вип. 1. С. 150-153.

130. Курашова І. М. Господарсько-правовий механізм саморегулювання будівельної галузі в Україні: монограф. Харків: Право, 2021. 176 с

131. Курганська М. К. Аналіз роботи будівельних організацій регіонів України в контексті антикризового управління. *Проблеми економіки.* 2018. № 2. С. 152–158.

132. Кур'ят П. П. Доцільність впровадження BIM технологій в проектуванні житлових будинків індустріального типу. *Архітектурний вісник КНУБА.* 2018. Вип. 16. С. 427-433.

133. Кучеренко І. М., Кучеренко О. Ю., Запатріна І. В. Житлова політика України: сучасність та майбутнє. Київ: Видавничий центр Спілки власників житла України, 2012. 304 с.

134. Кушнір С. О., Бугайова А. Ю. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна серія «Економічна».* 2020. № випуск 98. С. 36-45.

135. Лаврухіна К. О. Інноваційна діяльність будівельних підприємств як фактор сталого розвитку економіки. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління.* 2020. № 31 (70). С. 217–221.

136. Латинін М. А. Особливості функціонування фінансово-економічного механізму державного управління стратегічним плануванням

регіонального розвитку в Україні. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2014. № 3. С. 51-56.

137. Латишева О. В., Сайко А. Д. Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2 (56). С. 66–73.

138. Лисенко Ю., Єгоров П. Організаційно-економічний механізм управління підприємством. *Економіка України*. 1997. № 1. С. 86–87.

139. Лібанова Е.М. Людський розвиток в Україні: можливості та напрями соціальної інвестиції: монограф. Київ: Ін-т демографії та соц. дослідж. ім. М.В. Птухи НАН України, 2016. 400 с.

140. Лісогор Л.С. Регіональний ринок житла в Україні: проблеми та перспективи розвитку. *Економіка та держава*. 2019. №5. С. 125-130.

141. Любаров В. М. Державна політика щодо стратегії розвитку галузі (на прикладі підприємств будівельних матеріалів та житлового будівництва): автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.05 / Українська академія держ. управління при Президентові України. Київ, 2000. 19 с.

142. Людино центрична система державного управління в Україні: утопія чи шанс: монограф / за заг. ред. Г.А. Дмитренко. Київ: ДКС-Центр, 2014. 240 с.

143. Людський розвиток в Україні: соціальні та демографічні чинники модернізації національної економіки: (кол. монограф.) / Лібанова Е.М. та ін.; за ред. Е.М. Лібанової. Київ: Ін-т демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи НАН України, 2012. 320 с.

144. Малиновський В.Я. Державне управління: навч. посіб. Київ: Атака, 2003. 576 с.

145. Малін О.Л. Аналіз розвитку державно-приватного партнерства в Україні та світі: якісні зміни та головні тренди 2020 року: Аналітичний звіт. Одеса, 2020. 31 с.

146. Мамонов К., Гой В., Коваленко Л., Дмитренко А. Стан та особливості розвитку будівельних підприємств. *Економічний аналіз*. 2023. Том

33. № 3. С. 165-170.

147. Мельник А.Ф., Оболенський О.Ю. Державне управління в Україні: теорія та практика. Київ: Знання, 2005. 258 с.

148. Мельниченко Б. Сучасна парадигма публічного управління: практичний вимір для України. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Серія: "Юридичні науки".* № 1 (29), 2021. С. 104-409.

149. Мельниченко О. А. Підвищення рівня та якості життя населення: механізм державного регулювання: монограф. Харків: Вид-во ХарРІ НАДУ «Магістр», 2008. 232 с.

150. Менейлюк О. І., Нікіфоров О. Л. Макаров С. О. Розвиток моделей управління будівництвом за допомогою інформаційних технологій. *Вісник Харківського національного автомобільно-дорожнього університету.* 2019. Вип. 86(1). С. 167-175.

151. Механізми реалізації регіональної політики: оцінка ефективності та напрями удосконалення: монограф. / наук. ред. С. Л. Шульц; ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України». Львів, 2018. 205 с.

152. Мирна Н.В. Опрацювання комплексного механізму державної регіональної політики. *Державне будівництво: електрон. наук. фахове вид.* URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2010-1/doc/2/09.pdf> (дата звернення: 05.09.2024).

153. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права від 16.12.1966. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_042#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text) (дата звернення: 09.10.2024).

154. Міжнародний Реєстр збитків про пошкодження житла. Національна соціальна сервісна служба України. URL: <https://nssu.gov.ua/news/mizhnarodnyi-reiestr-zbytkiv-pro-poshkodzhennia-zhytla> (дата звернення: 09.12.2024).

155. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Перші проєкти 3D-друку в Україні. Київ, 2023. 89 с.

156. Міністерство розвитку громад та територій України. Програма

"єОселя". Звіт за 2022 рік. Київ, 2023. 39 с.

157. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Щорічний звіт про стан будівельної галузі. Київ, 2022. 74 с.

158. Міністерство фінансів України. «Доступна іпотека 7%» – інформація станом на 11.05.2021. URL: [https://mof.gov.ua/uk/news/minfin\\_dostupna\\_ipoteka\\_7\\_\\_informatsiia\\_stanom\\_na\\_11052021-2864](https://mof.gov.ua/uk/news/minfin_dostupna_ipoteka_7__informatsiia_stanom_na_11052021-2864) (дата звернення: 19.12.2024).

159. Модернізація галузі науки державного управління в умовах суспільних реформ в Україні: колект. монографія / [О. В. Антонова та ін.]; за заг. ред. О. М. Петрос, Л. І. Федулової; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. Київ: НАДУ, 2020. 550 с.

160. Модернізація інфраструктури в Україні: оцінки населення. Соціологічна група «Рейтинг». URL: [https://ratinggroup.ua/research/ukraine/modernizaciya\\_infrastruktury\\_v\\_ukraine\\_ocenki\\_naseleniya.html](https://ratinggroup.ua/research/ukraine/modernizaciya_infrastruktury_v_ukraine_ocenki_naseleniya.html) (дата звернення: 29.10.2024).

161. Надолішній П. Організаційно-функціональна структура державного управління: поняття і соціальна практика. *Вісник. НАДУ*. 2003. №3. С. 31–43.

162. Найнаселеніші міські агломерації. *Вікіпедія вільна енциклопедія*. URL: [https://uk.wikipedia.org/найнаселеніші\\_міські\\_агломерації](https://uk.wikipedia.org/найнаселеніші_міські_агломерації). (дата звернення: 29.10.2024).

163. Наукові основи розвитку будівельної галузі України: монограф. / Данкевич Н.О. та ін.; за ред. І.А. Арутюнян. Запоріжжя: ЗДІА, 2017. 460 с.

164. Науково-теоретична платформа активізації та розвитку будівництва України: монограф. / за ред. І.А. Арутюнян. Запоріжжя: ЗНУ, 2019. 213 с.

165. Національна модель неоіндустріального розвитку України: монограф. / В.П. Вишневський, Л.О. Збаразська, М.Ю. Заніздра, В.Д. Чекіна та ін.; за заг. ред. В.П. Вишневського. Київ: НАН України, Ін-т економіки пром-сті., 2016. 518 с.

166. Національне агентство з питань запобігання корупції. Офіційний

вебсайт. URL: <https://nazk.gov.ua/uk/> (дата звернення: 17.01.2025).

167. Національний банк України. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2022. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/report> (дата звернення: 29.10.2024).

168. Нерухомість: масштаби руйнувань в Україні перевищують обсяги житла, яке ввели в експлуатацію за 7 років. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2023/03/14/698010/> (дата звернення 24.01.2025 р.)

169. Нижник Н.Р., Машков О.А. Системний підхід в організації державного управління: навч. посіб. Київ: Вид-во УАДУ, 1998. 160 с.

170. Обліково-аналітичне забезпечення господарської діяльності: монограф. / за ред. І.Ф. Баланюка, Н.І. Пилипів, В.М. Якубів. Івано-Франківськ: Ви-во: Друкарня Фоліант, 2014. 292 с.

171. Оболенський О. Ю. Аудит, контроль і моніторинг у системі публічного управління. *Ефективність державного управління*. 2014. Вип. 41. С. 115-124.

172. Оболенський О. Ю. Державне управління: механізми та інструменти реалізації. Київ: Центр учбової літератури, 2018.

173. Омельчук В. О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методика виміру. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. (№17). С. 41-45.

174. Організаційні та правові аспекти забезпечення безпеки і стійкості критичної інфраструктури України / за ред. О.М. Суходолі. Київ: НІСД, 2019. 224 с.

175. Орловська Ю. В., Кухтін О. О. Теоретичний базис формування та розвитку зеленого будівництва. *Економічний простір*. 2024. № 192. С. 92–96.

176. Основні підходи до аналізу та оцінювання державної політики: наук. розроб. / Е. А. Афонін, В. В. Голубь, Л. В. Гонюкова та ін.; за заг. ред. В. В. Тертички, Г. Л. Рябцева. Київ: Псіхея, 2016. 48 с.

177. Оцінка перспектив збірного будівництва в Україні. Аналітичний

центр будівельних ініціатив. Київ, 2023. 61 с.

178. Павлов К. В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монограф. Луцьк: ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.

179. Пал Л. А. Аналіз державної політики; пер. з англ. І. Дзюби. Київ: Основи, 1999. 422 с.

180. Панасенко В.І. Управління ресурсами у державному секторі: сучасні підходи. Львів: Каменяр, 2010. 189 с.

181. Пархоменко-Куцевіл О. І., Шойко В. А. Контроль та облік у системі публічного управління. *Науковий вісник: Державне управління*. 2019. № 1(1). С. 79–90.

182. Пелехатий А.О., Лук'янська О.В. Громадський контроль виконання місцевих бюджетів: сучасні умови та перспективи реалізації. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2015. Вип. 3. С. 55-58.

183. Пешко М., Завербний А. Діджиталізація української економіки в умовах євроінтеграції. *Економіка та суспільство*. 2023. № 47. URL: <https://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2136> (дата звернення: 09.01.2025 року).

184. Пивоваров К. В. Державне регулювання й стимулювання в сфері житлового будівництва. *Державне управління: теорія та практика*. 2020. № 4. URL: <https://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=250>. (дата звернення: 14.01.2025).

185. Пігуль О., Сьомушкін В. Інтеграція понять сталого розвитку й управління проектами в сучасні моделі житлового будівництва. *Економіка та суспільство*. 2023. № 53. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-53-64>. (дата звернення: 15.01.2025).

186. Піхняк Т.А. Проблеми механізму державного регулювання економічного зростання. *Вісник АМСУ. Серія: "Державне управління"*. 2013. № 2 (9). С. 103-111.

187. Піщик О. В. Стратегічне планування розвитку сфери забезпечення

житлом населення. *World Science*. 2018. № 2(30), Vol.5. С. 125-131.

188. План відновлення України. *Відновлення України*. URL: <https://recovery.gov.ua/>. (дата звернення: 15.08.2024).

189. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112.

190. Політологічний енциклопедичний словник: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / за ред. Ю. С. Шемшученка, В. Д. Бабкіна; упоряд.: В. П. Горбатенко, А. Г. Саприкін. Київ: Генеза, 1997. 400 с.

191. Помаза-Пономаренко А.Л., Лукиша Р.Т., Опанасенко Я.О. Роль і місце організаційної, соціальної й інформаційної складових у реалізації державної регіональної політики в умовах невизначеності. *Вісник НУЦЗ України. Серія: Державне управління*. 2016. Вип. 4 (30). С. 203-209.

192. Пономаренко І. В. Дослідження впливу старіння населення на чисельність та структуру економічно активного населення в Україні та країнах Європи. *Ефективна економіка*. 2013. № 1. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2013\\_1\\_54](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2013_1_54) (дата звернення: 17.01.2025).

193. Порядок денний на XXI століття. Конференція ООН з навколишнього середовища і розвитку (Ріо-де-Жанейро, 1992). URL: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/Agenda21.pdf> (дата звернення: 17.01.2025).

194. Приходченко Л. Структура механізму державного управління: взаємозв'язок компонентів та фактори впливу на ефективність. *Вісник Національної академії державного управління при Президенті України*. 2009. Вип. 2. С. 105–112.

195. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 31. Ст. 246.

196. Про виплату допомоги на проживання внутрішньо переміщеним особам: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 р. № 332. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/332-2022-p> (дата звернення: 30.01.2025).

197. Про внесення Зміни № 3 до Зміни № 8 ДБН В.2.2-5-97 "Будинки і споруди. Захисні споруди цивільного захисту": Наказ Мінрегіону від 21.07.2023 р. № 192. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192-2023-н> (дата звернення: 30.01.2025).

198. Про громадські об'єднання: Закон України від 16.03.2022 №4572-VI / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4572-17#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

199. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 01.07.2010 р. № 2404-VI. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2404-17>. (дата звернення: 15.01.2025).

200. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13.01.2011 р. № 2939-VI. *Відомості Верховної Ради України. 2011. № 32. Ст. 314.*

201. Про енергетичну ефективність будівель: Закон України від 22.06.2017 р. № 2118-VIII. *Відомості Верховної Ради України. 2017. № 33. Ст. 359.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19> (дата звернення: 30.01.2025).

202. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>. (дата звернення: 14.01.2025).

203. Про житлову політику: проєкт Закону України. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html>. (дата звернення: 14.01.2025).

204. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967 (втратила чинність).

205. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695. *Офіційний вісник України. 2020. № 64. Ст. 2078.*

206. Про затвердження Загальнодержавної цільової програми "Питна вода України" на 2022-2026 роки: Закон України від 19.05.2022 р. № 2886-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2886-IX> (дата звернення: 29.10.2024).

207. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками: Постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.2016 р. № 256. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/256-2016-%D0%BF> (дата звернення: 29.01.2025).

208. Про затвердження переліку показників стану ринку нерухомості: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1078-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2011-p> (дата звернення: 25.01.2025).

209. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для реалізації Загальнодержавної цільової програми "Питна вода України": Постанова Кабінету Міністрів України від 23.02.2011 р. № 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/141-2011-p> (дата звернення: 29.01.2025).

210. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-p> (дата звернення: 29.10.2024).

211. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 р. № 1023-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 30. Ст. 379.

212. Про звернення громадян: Закон України від 02.10.1996 р. № 393/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 47. Ст. 256.

213. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 47. Ст. 646.

214. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.

215. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 № 525-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>. (дата звернення: 14.01.2025).

216. Про концесію: Закон України від 03.10.2019 № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-19> (дата звернення: 29.10.2024).

217. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV.

*Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 275.

218. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України від 02.03.2015 р. № 222-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 23. Ст. 158.

219. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170.

220. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.

221. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>. (дата звернення: 14.01.2025).

222. Про основні засади житлової політики: проєкт Закону України. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/Povidomlennya/90807.html>. (дата звернення: 14.01.2025).

223. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 30.01.2025).

224. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>. (дата звернення: 14.01.2025).

225. Про реалізацію державної програми "єВідновлення": Постанова Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-п> (дата звернення: 30.01.2025).

226. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.

227. Про спрощення порядку надання населенню субсидій для

відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.10.1995 р. № 848. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-95-п> (дата звернення: 25.01.2025).

228. Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 28.02.1991 р. № 796-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/796-12> (дата звернення: 25.01.2025).

229. Про схвалення Концепції впровадження в будівництві України технології будівельного інформаційного моделювання (BIM-технології): Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.07.2023 р. № 623-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/623-2023-р> (дата звернення: 29.10.2023).

230. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 52. Ст. 377.

231. Про фінансовий лізинг: Закон України від 16.12.1997 р. № 723/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 16. Ст. 68. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/723/97-вр> (дата звернення: 25.01.2025).

232. Про центральні органи виконавчої влади: Закон України від 17.03.2011 р. № 3166-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 38. Ст. 385. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3166-17> (дата звернення: 30.01.2025).

233. Прогнозування індикаторів, порогових значень та рівня економічної безпеки України у середньостроковій перспективі; аналіт. доп. / Ю.М. Харазішвілі, Є.В. Дронь. Київ: НІСД, 2014. 117 с.

234. Програма "Доступне житло для переселенців". Львівська обласна рада. Львів, 2022. 25 с.

235. Програма модульного житла для тимчасового розміщення ВПО «Re:Ukraine Housing». URL: <https://www.reukraine.org/housing-ua> (дата звернення: 26.01.2025).

236. Прокопюк А. Структурні трансформації економіки регіонів в умовах євроінтеграції: досвід Польщі та перспективи його використання в Україні: монограф.; ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М.І. Долішнього НАН України». Львів, 2016. 348 с.

237. Пташник С.А. Формування державної політики стимулювання розвитку житлового будівництва в Україні. *Ефективна економіка*. 2019. № 11. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7418> (дата звернення: 26.01.2025).

238. Публічне управління та адміністрування в умовах інформаційного суспільства: вітчизняний і зарубіжний досвід: монограф. / За заг. ред. С. Чернова, В. Воронкової, В. Банаха, О. Сосніна, П. Жукаускаса, Й. Ввайнхардт, Р. Андрюкайтене; Запоріж. держ. інж. акад. Запоріжжя: ЗДІА, 2016. 606 с.

239. Публічне управління: термінол. слов. / уклад.: В. С. Куйбіда, М. М. Білинська, О. М. Петроє та ін.; за заг. ред. В. С. Куйбіди, М. М. Білинської, О. М. Петроє. Київ : НАДУ, 2018. 224 с.

240. Пухкал О.Г., Гомоляко О.В. Публічна та державна політика: єдність та відмінності. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 24. С. 106–112.

241. Радченко О.В. Категорія «механізм» у системі державного управління. *Держава та регіони: наук.-вироб. журн. Серія: Державне управління*. 2009. № 3. С. 64–69.

242. Райт Г. Державне управління / пер. с англ. Київ: Основи, 1994. 432 с.

243. Рахункова палата України. Звіт про результати аудиту ефективності використання коштів державного бюджету, спрямованих на реалізацію державної політики у сфері забезпечення громадян доступним житлом. 2020. URL: <https://rp.gov.ua>. (дата звернення: 02.01.2025).

244. Рибак А. І., Азарова І. Б. Управління зацікавленими сторонами в проектному менеджменті: монограф. Одеса: ОДАБА, 2017. 145 с.

245. Ревуцький Л. Д. Управління міським господарством: навч. посіб. Київ: КНУБА, 2016. 320 с.

246. Регулювання економіки: теоретичні та прикладні аспекти: монограф. / П.В. Круш, І.А. Максименко; за заг. ред. П.В. Круш. Київ: НТУУ «КПІ», 2008. 424 с.
247. Резнікова О.О. Національна стійкість в умовах мінливого безпекового середовища: монограф. Київ : НІСД, 2022. 532 с.
248. Розумний А.О., Котляров М.О. Інструменти економічного управління: монограф. Харків: Вид-во ХНУ, 2018. 267 с.
249. Рудницька Р.М. Механізми державного управління: сутність і зміст / Р.М. Рудницька, О.Г. Сидорчук, О.М. Стельмах; за наук. ред. М.Д. Лесечка, А.О. Чемериса. Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2005. 28 с.
250. Самодай В., Ковтун Г. Корупція: загрози та наслідки для соціуму. Економіка та суспільство. 2023. № 49. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-49-67>. (дата звернення: 02.01.2025).
251. Сафонов Ю. М., Григор'єв Г. С. Механізм державного регулювання фінансово-економічних процесів. *Ефективна економіка*. 2018. № 1. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2018\\_1\\_11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2018_1_11). (дата звернення: 02.01.2025).
252. Семиноженко В.П. Інноваційна Україна 2020: національна доповідь / за заг. ред. В. М. Гейця. Київ : НАН України, 2015. 336 с.
253. Скакун О. Ф. Теорія держави і права: підручник. Харків: Консум, 2001. 656 с.
254. Скрипнюк О.В. Соціальна, правова держава в Україні: проблеми теорії і практики. До 10-річчя незалежності України: монограф. Київ: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2000. 600 с.
255. Словник української мови. URL: <http://www.sum.in.ua/s/mekhanizm>. (дата звернення: 15.05.2024).
256. Соціальна відповідальність забудовника як тренд ринку житлової нерухомості: реалії та перспективи. Інтерфакс-Україна. URL: <https://interfax.com.ua/news/press-release/748348.html> (дата звернення: 15.01.2025).
257. Соціальна держава: досвід політико-економічного аналізу:

монограф. / Л.С. Шевченко, О.А. Гриценко, Т.М. Камінська та ін.; за ред. Л.С. Шевченко. Харків: НУ «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого», 2012. 275 с.

258. Стале ендогенне зростання регіонів України в умовах децентралізації: монограф. / ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М.І. Долишнього НАН України»; ред. І. З. Сторонянська. Львів, 2019. 501 с.

259. Статистика цін на нерухомість. ЛУН. URL: <https://lun.ua>. (дата звернення: 15.01.2025).

260. Статистичний збірник Міністерства фінансів «Бюджет України – 2021». URL: [https://www.mof.gov.ua/storage/files/2\\_Budget\\_of\\_Ukraine\\_2021.pdf](https://www.mof.gov.ua/storage/files/2_Budget_of_Ukraine_2021.pdf) (дата звернення: 15.05.2024).

261. Статистичний щорічник України за 2022 рік. Київ: ТОВ Видавництво «Консультант», 2023. 856 с.

262. Стеблянюк І. О. Програмно-цільове управління в системі стійкого розвитку національної економіки. *Інвестиції: практика та досвід*. 2015. № 20. С. 38-42.

263. Субсидії. Міністерство соціальної політики України. URL: <https://www.msp.gov.ua/timeline/subsidii.html> (дата звернення: 03.01.2025).

264. Теоретичні засади та прикладні аспекти реалізації соціальної політики в умовах макроекономічної нестабільності в Україні: кол. моногр. / за ред. О. Ю. Полякової, Ю. Б. Іванова; авт. кол.: Іванов Ю.Б., Губарева І.О., Полякова О.Ю., Михайленко Д.Г., Шликова О.М., Леванда О.М., Шавлак М.А., Базько О.А. Харків: ФОП Лібуркіна Л. М., 2021. 208 с.

265. Терещенко М.М. Державний контроль: сутність, основні підходи та концепції. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2019. Том 30 (69) № 4. С. 117-121.

266. Тертичка В. В. Державна політика: аналіз та здійснення в Україні. Київ: Вид-во Соломії Павличко "Основи", 2002. 750 с.

267. Технології прийняття управлінських рішень: монограф. / За заг. ред. І. О. Кузнецової. Харків: «Діса плюс», 2023. 430 с.

268. Ткаченко В. Співвідношення будівельних та правових норм у будівництві в контексті настання відповідальності за їх порушення. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. №2. С. 40-44.

269. Толпигін О. П. Європейський досвід застосування стандартів для стимулювання енергозбереження на підприємствах: висновки для України. *Приазовський економічний вісник*. 2020. Вип. 5(22). С. 119–125.

270. Трач Р.В. Когнітивні механізми управління будівельними проектами на основі BIM технологій: автореф. дис. ... д. т. н. : 05.13.22 - Управління проектами та програмами. 2021. 46 с.

271. Тульчинська С., Тульчинський Р., Костюнік О. Роль державно-приватного партнерства у фінансовому механізмі активізації житлового будівництва в умовах формування соціальної економіки. *Економіка та суспільство*. 2024. №(69). URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-69-88>. (дата звернення: 03.02.2025)

272. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони від 27.06.2014. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984\\_011#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text) (дата звернення: 19.12.2024).

273. Ульянченко Ю.О. Комплексний механізм державного регулювання розвитку конкурентного середовища в аграрному секторі економіки. *Актуальні проблеми державного управління: Зб. наук. праць*. Харків: Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2013. №1(43). С. 153–161.

274. Ульянченко Ю.О. Конкурентоспроможність аграрного сектора економіки: механізми державного регулювання: монограф. Харків: Вид-во «Асоціації докторів наук з державного управління», 2013. 368 с.

275. Управління системою забезпечення матеріально-технічними ресурсами в будівництві / кол. монограф. за ред. П.П. Микитюка Тернопіль: ЗУНУ, 2022. 206 с.

276. Федорчак О.В. Класифікація механізмів державного управління. *Демократичне врядування: електрон. наук. фахове вид.* 2008. № 1. URL:

<http://www.lvivacademy.com/visnik/index.html>. (дата звернення: 15.02.2024).

277. Федулова Л. І. Інноваційна економіка: підручник. Київ : Либідь, 2006. 480 с.

278. Федун І.Л. Державне регулювання житлового будівництва в Україні в контексті економічної циклічності. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. Вип. 38. С. 55-62.

279. Фінансово-економічні механізми державного управління формуванням та розвитком внутрішнього ринку України: навч. посіб. / авт. кол.: І.В. Розпутенко, Л.В. Ільченко-Сюйва, О.І. Кілієвич та ін. Київ: НАДУ, 2014. 60 с.

280. Фінансові механізми інноваційного економічного розвитку України в умовах євроінтеграції: кол. монограф. / за ред. проф. В.В. Лойко, А.Ю. Рамського. Київ: Київський університет імені Бориса Грінченка, 2019. 252 с.

281. Фінансово-економічні наслідки війни. *LB.UA*. URL: [https://lb.ua/blog/tetiana\\_bohdan/550614\\_finansovoecono-michni\\_naslidki.html](https://lb.ua/blog/tetiana_bohdan/550614_finansovoecono-michni_naslidki.html) (дата звернення: 20.02.2024).

282. Фрідман М. Капіталізм і свобода / пер. Н. Рогачевська. Київ: Наш Формат, 2017. 216 с.

283. Халберт П. Житлово-будівельна сфера у стратегії розвитку міста. *Urban Studies*. 2020. № 3. С. 25–36.

284. Харченко Н.П. Поняття механізму держави, наукові пошуки теоретико-правової дефініції. *Вчені записки Таврійського національного університету ім. В.І. Вернадського. Серія "Юридичні науки"*. 2007. Т. 20 (59). № 2. С. 278–284.

285. Федоренко В. Г., Базилевич Д. О., Тищенко О. М. Державно-приватне партнерство у сфері житлово-комунального господарства: монограф. Київ: ПІК ДСЗУ, 2012. 266 с.

286. Цветков В.В. Державне управління: основні фактори ефективності

(політико-правовий аспект). Харків: Вид-во «Право», 1997. 164 с.

287. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (дата звернення: 18.05.2024).

288. Ціленко В. А. Правове регулювання будівельної діяльності: склад будівельних правовідносин. *Вісник Національного університету "Юридична академія України імені Ярослава Мудрого". Серія: Економічна теорія та право.* 2014. № 2. С. 225–235.

289. Чайковський О. І. Судовий захист конституційного права на житло. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції.* 2021. № 3. С.59-83.

290. Чернишев Д. О., Рижаків Д. А. та ін. Цифрові технології як інноваційні тренди структурно-трансформаційних зрушень у системі управління підприємств-стейкхолдерів будівництва. *Управління розвитком складних систем.* 2021. Вип. 46. С. 118-130.

291. Чечель О.М. Принципи та механізм державного регулювання економіки. *Вісник Академії митної служби України. Серія: Державне управління.* 2013. № 2. С. 103–111.

292. Шандрик В. І. Джерельний огляд наукових підходів до публічного регулювання будівельної сфери. *Наукові перспективи.* 2023. № 2(32). С. 193–209

293. Шилепницький П.І. Державно-приватне партнерство: теорія і практика: монограф. Нац. акад. наук України, Ін-т регіон. дослідж. Чернівці: [б. в.], 2011. 454 с.

294. 3D Printing in Construction: Innovations and Practices in the USA. Washington, D.C., 2023. 112 p.

295. Anderson M. R. Public Administration and Policy Development. New York: Springer, 2019. 156 p.

296. Arnstein S. R. A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners.* 1969. Vol. 35, No. 4. P. 216–224.

297. Asami Y. Residential Choice and Housing Policy. Springer, 2017. 243

c.

298. Bertaud A. *Order without Design: How Markets Shape Cities*. Cambridge: The MIT Press, 2018. 432 p.

299. Birkeland, H. *Positive Development: From Vicious Circles to Virtuous Cycles through Built Environment Design*. Earthscan, 2008. 159 p.

300. Bigagli, T., Alarcon, L. & Abboud, S. *The Trends Shaping the Construction Industry in 2020. Plug and Play*. 2020. URL: <https://www.plugandplaytechcenter.com/resources/trends-construction-industry>. (Last accessed: 27.11.2024).

301. Council of Europe. Recommendation No. R (2000) 19 of the Committee of Ministers to member states on housing policy for vulnerable persons. URL: <https://rm.coe.int/16805e2f06> (Last accessed: 27.11.2024).

302. "Green Building" Initiative. *Sustainable Development Goals and Construction Standards*. URL: <https://www.greenbuilding.org> (Last accessed: 19.10.2024).

303. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings. *Official Journal of the European Union*. 2010. L 153. P. 13–35.

304. *Doing Business 2020*. International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/fr/688761571934946384/pdf/Doing-Business-2020-Comparing-Business-Regulation-in-190-Economies.pdf> (Last accessed: 01.02.2025).

305. Droste, C., & Knorr-Siedow, T. *Housing Co-operatives in Germany*. CECODHAS Housing Europe, 2012. 150 p.

306. Drzewicki K. *The Right to Housing in the European Social Charter*. In: *The Future of Social Europe: Facing the Challenges of an Ageing Population*. 2016. P. 153–168.

307. Dye T. *Understanding Public Policy*. Boston: Pearson, 2013. 148 p.

308. European Commission. *Economic Impact of Construction Sector in EU*. Brussels, 2021. 48 p.

309. Fainstein, S. S. *The Just City*. Ithaca: Cornell University Press, 2010. 224 p.
310. Fannie Mae. Official site. URL: <https://www.fanniemae.com/> (Last accessed: 29.10.2024).
311. Federal Housing Finance Agency. *Annual Report 2022*. Washington, D.C., 2023.
312. Freddie Mac. Official site. <https://www.freddiemac.com/> (Last accessed: 29.10.2024).
313. Glaeser E. L. *Triumph of the City: How Urban Spaces Make Us Human*. London: Pan Macmillan, 2011. 336 p.
314. Housing & Development Board, Singapore. *Public Housing*. URL: <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/homepage> (Last accessed: 23.01.2025).
315. *Housing in Europe – 2024 edition*. Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>. (Last accessed: 23.01.2025).
316. Häussermann, H., & Walter, R. *City of Heterogeneity: Berlin's Social and Political Structure*. Berlin: Walter de Gruyter, 2000. 320 p.
317. Hulchanski J.D. *The Canadian Housing System // International Encyclopedia of Housing and Home*. 2004. Vol. 1. P. 95–104.
318. International Energy Agency. *Global Energy Consumption in Construction*. Paris, 2021. 64 p.
319. IQ Energy – the launch of a new financing facility for Ukraine. ] European Bank for Reconstruction and Development. URL: <https://ebrdgeff.com/projects/iq-energy-the-launch-of-a-new-financing-facility-for-ukraine> (Last accessed: 17.01.2025).
320. Israel Home Front Command. *Guidelines for Protective Spaces*. Tel Aviv, 2022. 28 p.
321. Kothari J. *The Right to Housing as a Human Right*. In: Blau E., Blau D. (Eds.). *The Right to Housing: Foundation, Violations and Remedies*. Routledge, 2005. P. 45–65.

322. Lee H. *New Towns in South Korea: Policy, Planning and Challenges*. *International Journal of Urban and Regional Research*. 2012. Vol. 36, No. 1. P. 58–75.
323. Malpass P. *Housing Policy*. Palgrave Macmillan, 2005. 125 p.
324. Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Japan. *Housing Policy*. URL: <https://www.mlit.go.jp/en/index.html> (Last accessed: 23.01.2025).
325. Moore M. H. *Creating public value: Strategic management in government*. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1995. 402 p.
326. O'Sullivan A. *Urban Economics*. McGraw-Hill Education, 2019. 147 p.
327. Osborne D., & Gaebler T. *Reinventing government: How the entrepreneurial spirit is transforming the public sector*. Reading, MA: Addison-Wesley, 1992. 405 p.
328. Peters B. G. *The Politics of Bureaucracy: An Introduction to Comparative Public Administration*. Routledge, 2018. 320 p.
329. Priemus H., & Mandic S. *Social Housing in Europe*. London: Routledge, 2015. 256 p.
330. *Programm für gefördertes Wohnen in Deutschland*. URL: <https://www.bmi.bund.de> (Last accessed: 29.10.2024).
331. Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. F. (Eds.). *Social Housing in Europe*. John Wiley & Sons, 2014. 384 p.
332. Schneider M. *Urban Development Policies and Housing Market in the EU*. Berlin: Springer, 2021. 159 p.
333. *Swedish Municipal Housing Development Plans*. Stockholm, 2022. 55 p.
334. Szelenyi, I. *Socialist Cities*. Blackwell Publishers, 1996. 241 p.
335. Tricoire J. *Housing Policy in France*. Paris: La Documentation française, 2015. 198 p.
336. Thatcher M. *The Right to Buy Revolution*. London: Palgrave Macmillan, 1987. 158 p.
337. Turner, J. F. C. *Housing by people: Towards autonomy in building*

environments. London: Marion Boyars, 1976. 176 p.

338. Ukraine Recovery Conference. Official site. URL: <https://www.urb-international.com/> (дата звернення: 09.10.2024).

339. Urban Renaissance Agency, Japan. About UR. URL: <https://www.ur-net.go.jp/overseas/> (дата звернення: 23.01.2025).

340. Ukraine Refugee Situation. The Operational Data Portal (ODP) enables UNHCR. URL: <https://data.unhcr.org/en/situations/ukraine>. (Last accessed: 17.01.2025).

341. UNITED 24. Відбудова України. URL: <https://u24.gov.ua/uk> (Last accessed: 09.12.2024).

342. United Nations. Guiding Principles on Business and Human Rights. URL: [https://www.ohchr.org/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr_en.pdf) (Last accessed: 09.12.2024).

343. United Nations. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. URL: <https://sdgs.un.org/goals> (Last accessed: 29.12.2024).

344. Updated Ukraine Recovery and Reconstruction Needs Assessment Released. World Bank Group. URL: <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2024/02/15/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released> (Last accessed: 29.12.2024).

345. U.S. Department of Housing and Urban Development. Section 8 Housing Choice Vouchers. URL: [https://www.hud.gov/topics/housing\\_choice\\_voucher\\_program\\_section\\_8](https://www.hud.gov/topics/housing_choice_voucher_program_section_8) (Last accessed: 29.10.2024).

346. Wilson J. Q. Bureaucracy: What Government Agencies Do and Why They Do It. Basic Books, 1989. 464 p.

347. World Bank. Governance and development. Washington, D.C.: World Bank, 1992. 112 p.

## ДОДАТКИ

Таблиця 1. – Основні вітчизняні нормативно-правові акти, що впливають на публічне управління житлово-будівельною сферою

Назва нормативно-правового акту	Зміст
1	2
<b>Закони України</b>	
Житловий кодекс України	прийнятий ще у 1983 році, залишається частково чинним, хоча багато його положень застаріли та не відповідають сучасним реаліям. Він регулює питання забезпечення громадян житлом, користування житловими приміщеннями, управління житловим фондом, проте потребує докорінного оновлення.
Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"	є одним із базових законів у сфері, що визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності. Він регулює питання планування та забудови територій, надання земельних ділянок під забудову, проєктування, будівництва, прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, а також здійснення державного архітектурно-будівельного контролю.
Закон України "Про основи містобудування"	встановлює основні принципи та напрями державної політики у сфері містобудування, визначає систему містобудівної документації, а також повноваження органів влади у цій сфері.
Закон України "Про іпотеку"	Питання забезпечення доступності житла
Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"	Питання забезпечення доступності житла
Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні"	визначає повноваження органів місцевого самоврядування у сфері житлово-будівельної політики, включаючи затвердження містобудівної документації, надання дозволів на будівництво, контроль за дотриманням законодавства у сфері містобудування.
Закон України "Про публічні закупівлі"	регулює процедури закупівель товарів, робіт і послуг у сфері будівництва за рахунок бюджетних коштів.
Закон України "Про інвестиційну діяльність"	створює загальні правові, економічні та соціальні умови для інвестиційної діяльності, у тому числі у сфері житлового будівництва.
Закон України "Про державно-приватне партнерство"	визначає організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі, що може бути застосоване у житлово-будівельній сфері.
Закон України "Про оренду землі"	регулює відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, у тому числі для цілей житлового будівництва.
Закон України "Про приватизацію державного і комунального майна"	визначає правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна, у тому числі об'єктів житлового фонду.
Закон України "Про охорону культурної спадщини"	встановлює правові, організаційні, соціальні та економічні відносини у сфері охорони культурної спадщини, включаючи пам'ятки архітектури та містобудування, що є актуальним у контексті реконструкції та реновації історичних ареалів міст.

1	2
Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища"	визначає правові, економічні та соціальні основи організації охорони навколишнього природного середовища, у тому числі при здійсненні містобудівної діяльності.
Закон України "Про доступ до публічної інформації"	гарантує право кожного на доступ до інформації, що знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, у тому числі у сфері житлового будівництва.
Закон України "Про захист персональних даних"	регулює відносини, пов'язані із захистом персональних даних, у тому числі при здійсненні операцій з нерухомістю.
Закон України "Про запобігання корупції"	встановлює правові та організаційні засади функціонування системи запобігання корупції в Україні, у тому числі у сфері житлового будівництва.
Закон України "Про захист економічної конкуренції"	визначає правові засади підтримки та захисту економічної конкуренції, обмеження монополізму в господарській діяльності, що є актуальним і для житлово-будівельної сфери.
<b>Постанови Кабінету Міністрів України</b>	
Постанова КМУ "Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла"	Порядок розроблення, затвердження та реалізації державних цільових програм у сфері житлового будівництва
Постанова КМУ "Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт"	Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів
Постанова КМУ "Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг"	Порядок проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг
Постанова КМУ "Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"	Питання, пов'язані з діяльністю ОСББ (наприклад, [5]).
<b>ДБН та ДСТУ</b>	
ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення"	Вимоги до об'ємно-планувальних та конструктивних рішень житлових будинків
ДБН В.1.1-7:2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги"	Вимоги до пожежної безпеки
ДБН В.2.6-31:2021 "Теплова ізоляція та енергоефективність будівель"	Вимоги до енергоефективності
ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд"	Вимоги до доступності для маломобільних груп населення

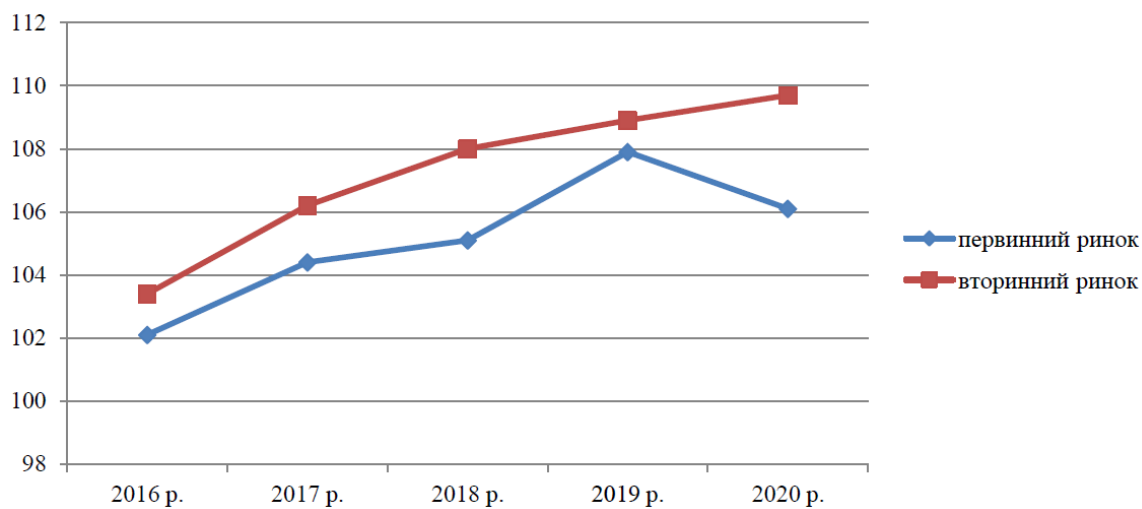


Рис. 1. Динаміка зміни індексу цін на первинному й вторинному ринку житла в Україні за 2016–2020 роки

Джерело: [97].

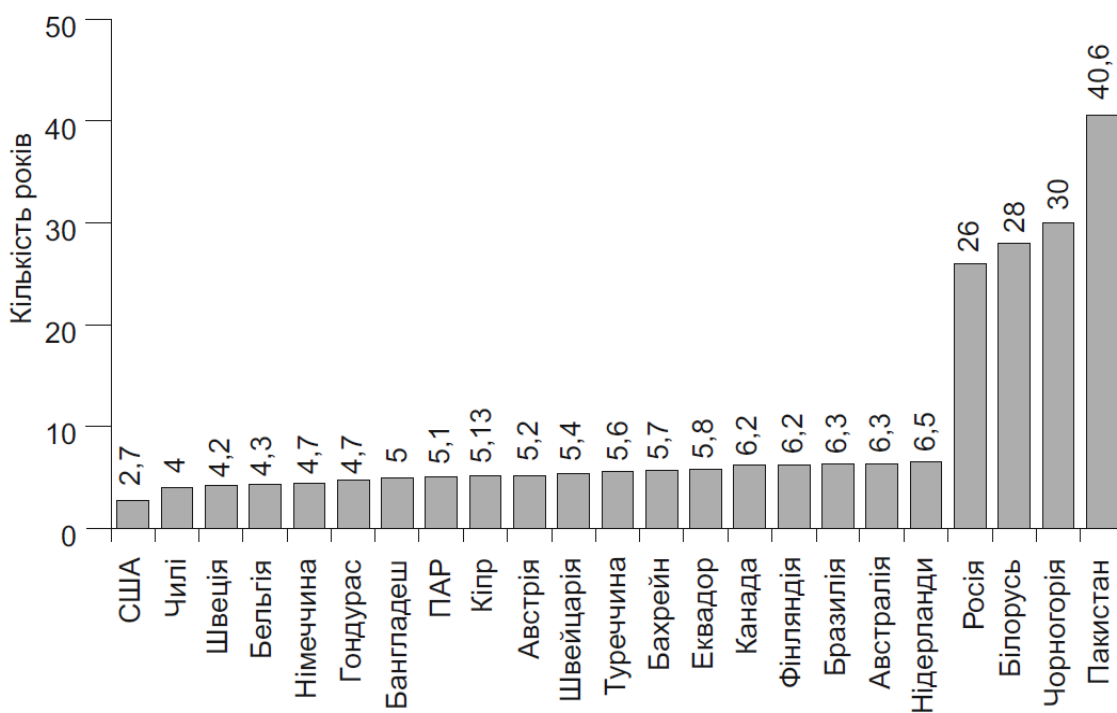


Рис. 2. Кількість річних зарплат, необхідних для придбання житла в деяких країнах світу

Джерело: [3]

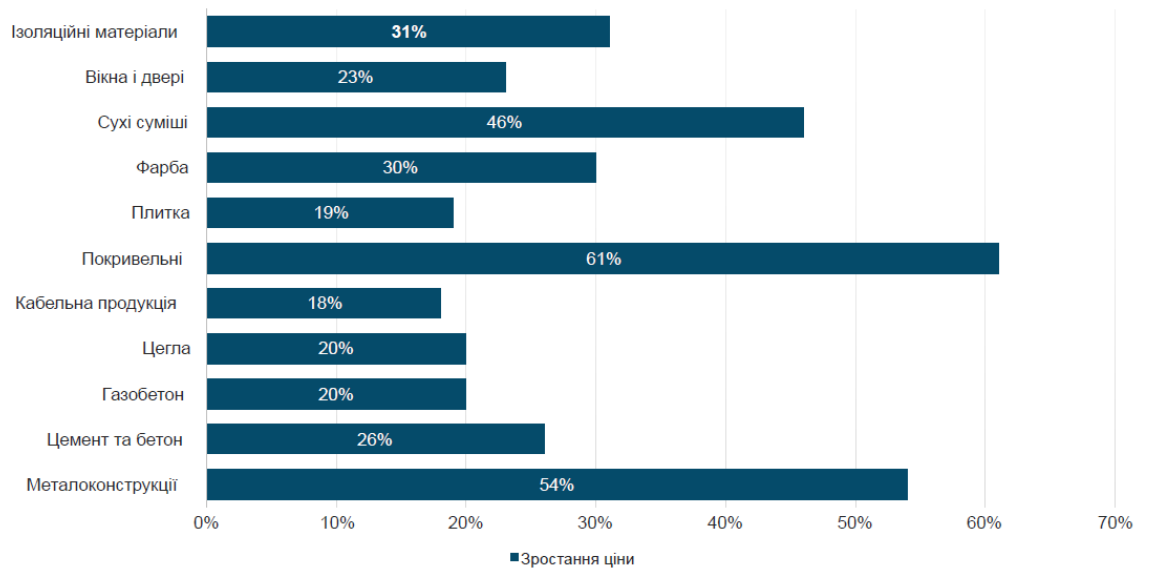


Рис. 3 Зміна вартості будівельних матеріалів (середня по групі) у порівнянні середніх цін жовтня 2021 та жовтня 2022 р, %

Джерело: [3]



Рис. 4. Життєвий цикл будівельного об'єкта, охопленого технологією інформаційного моделювання.

Джерело: [300]

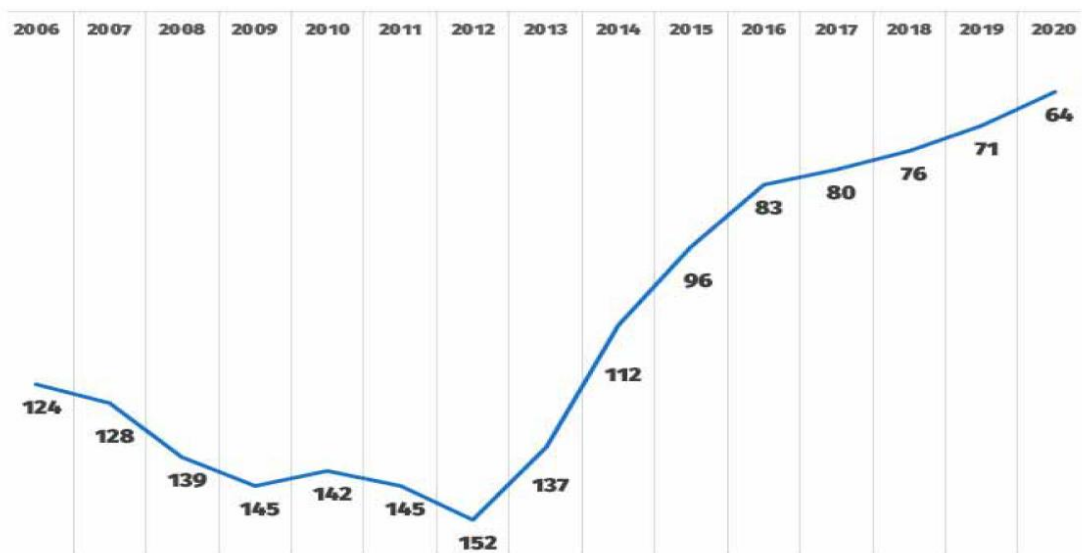


Рис. 5. Місце України в рейтингу Doing Business за 2006-2020 рр.

Джерело: [304]

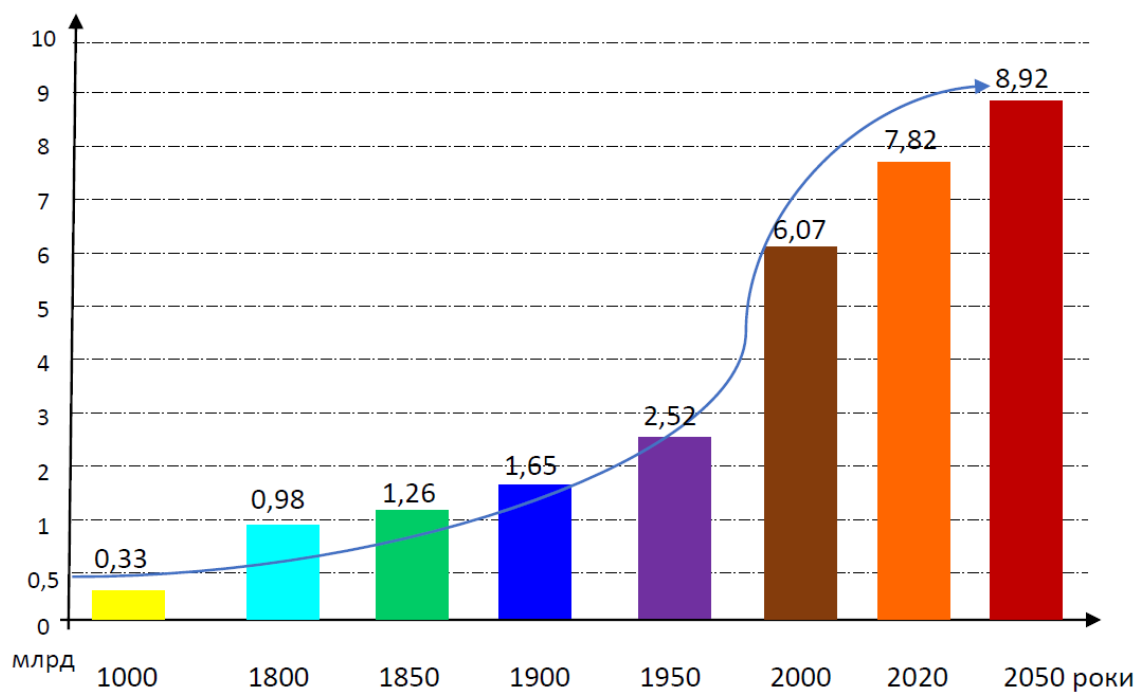


Рис. 6. Динаміка зростання чисельності жителів планети (млрд осіб)

Джерело: [162]

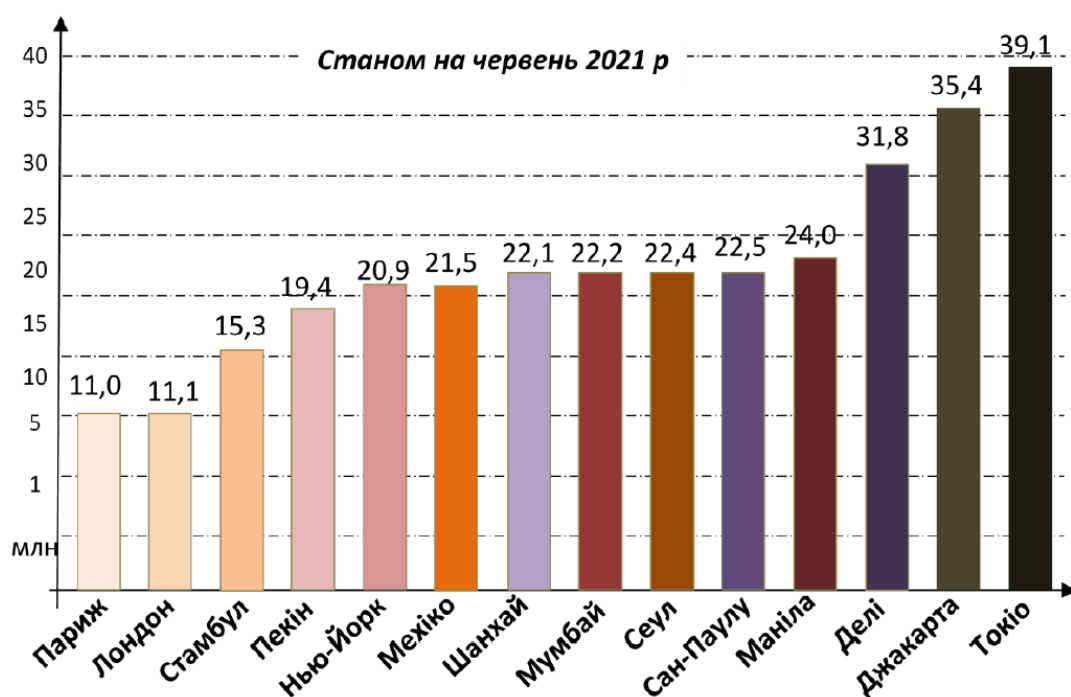


Рис. 7. Чисельність мешканців найбільших мегаполісів світу (млн осіб)

Джерело: [162]

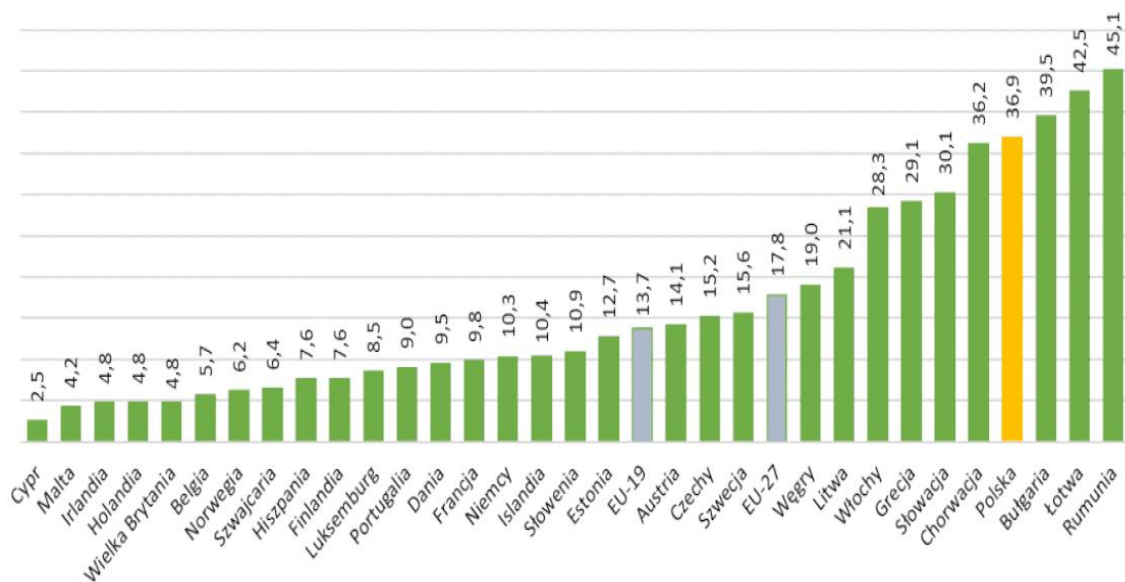


Рис. 8. Рівень перенаселеності житла в Європейському Союзі (станом на 2021 р.)

Джерело: [162]

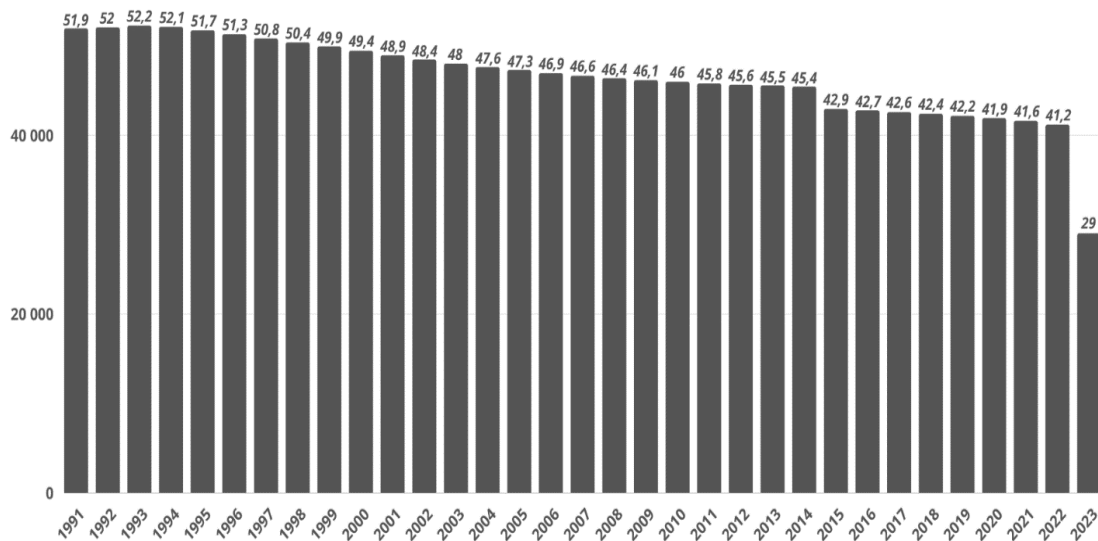


Рис. 9. Динаміка чисельності населення України

Джерело: [38]

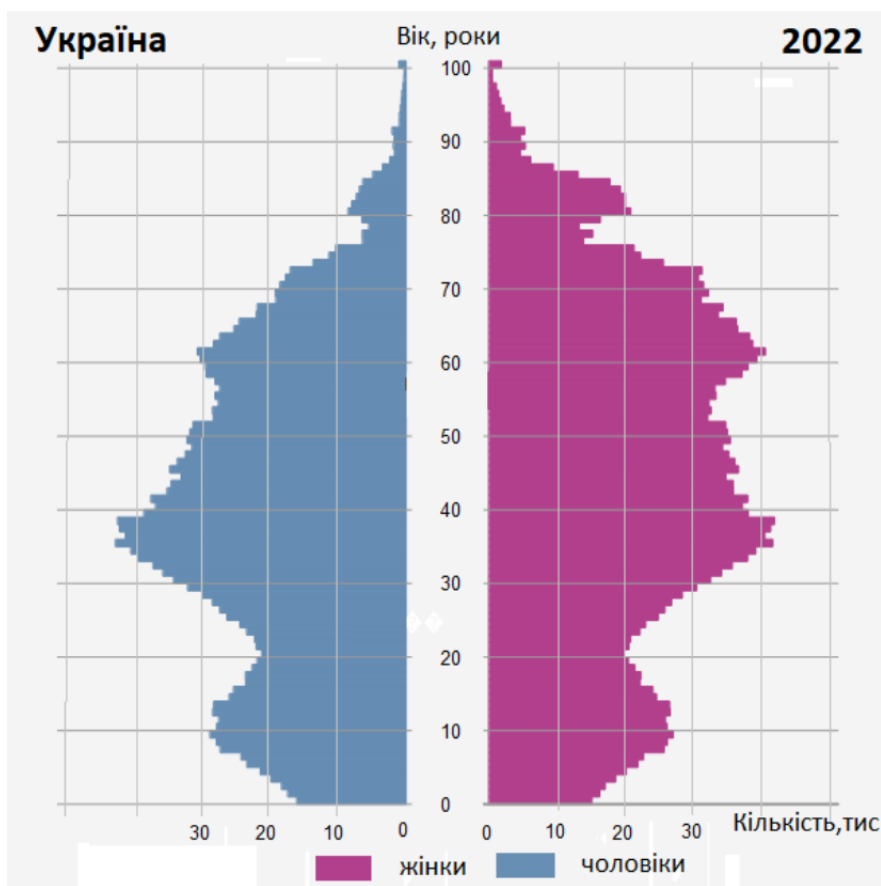


Рис. 10. Вікова структура населення

Джерело: [38]

## Організаційна структура та функції Агентства житлової політики

Створення Агентства житлової політики (далі – Агентство) як центрального органу виконавчої влади, що координує державну житлову політику, є доцільним кроком для підвищення ефективності управління у цій сфері. Нижче наведено пропозиції щодо його організаційної структури та функцій.

### I. Організаційна структура:

Агентство повинно мати чітку ієрархічну структуру, що забезпечує ефективне управління та координацію діяльності. Пропонується така структура:

1. **Керівник Агентства:**
  - Призначається і звільняється Кабінетом Міністрів України.
  - Несе персональну відповідальність за виконання покладених на Агентство завдань.
    - Представляє Агентство у відносинах з іншими органами влади, підприємствами, установами та організаціями.
    - Затверджує структуру та штатний розпис Агентства.
2. **Заступники Керівника Агентства:**
  - Призначаються і звільняються Кабінетом Міністрів України за поданням Керівника Агентства.
    - Розподіл обов'язків між заступниками визначається Керівником Агентства.
    - Зазвичай, один заступник відповідає за нормативно-правове забезпечення, інший – за реалізацію програм, третій – за аналітику та координацію.
3. **Структурні підрозділи (Департаменти/Управління):**
  - **Департамент стратегічного планування та аналізу:**
    - Аналіз стану житлової сфери, ринку житла, іпотечного кредитування.
    - Прогнозування розвитку житлової сфери.
    - Розробка стратегічних документів (стратегій, концепцій) у сфері житлової політики.
      - Моніторинг та оцінка ефективності реалізації державної житлової політики.
      - Розроблення методик та стандартів, які стосуються житлової сфери.
  - **Департамент нормативно-правового забезпечення:**
    - Розробка проєктів нормативно-правових актів у сфері житлової політики (законів, постанов Кабінету Міністрів, наказів Агентства).
      - Участь у розробці проєктів нормативно-правових актів інших органів влади, що стосуються житлової сфери.
      - Юридична експертиза проєктів нормативно-правових актів.
      - Систематизація та кодифікація житлового законодавства.
      - Представництво інтересів Агентства у судах.
  - **Департамент житлових програм та державно-приватного партнерства:**
    - Розробка та координація реалізації державних житлових програм (доступне житло, пільгове іпотечне кредитування, житло для ВПО, соціальне житло, тощо).
      - Взаємодія з органами місцевого самоврядування щодо реалізації житлових програм.
      - Розробка механізмів державно-приватного партнерства у житловій сфері.
      - Супровід проєктів державно-приватного партнерства.
      - Моніторинг виконання державних житлових програм.
  - **Управління/відділ координації діяльності та взаємодії з органами влади.**
    - Координація роботи з іншими органами виконавчої влади з питань

#### житлової політики

- Забезпечення взаємодії з органами місцевого самоврядування
- Робота із запитам громадян та юридичних осіб.
- **Управління фінансів та бухгалтерського обліку:**
  - Планування бюджету Агентства.
  - Ведення бухгалтерського обліку.
  - Фінансовий контроль.
- **Управління/відділ міжнародного співробітництва:**
  - Забезпечує співробітництво з міжнародними організаціями.
  - Вивчає закордонний досвід.
- **Управління/відділ інформаційних технологій та захисту інформації.**
- **(Опціонально) Регіональні відділення:** У разі потреби, для ефективної роботи в регіонах можуть бути створені територіальні відділення Агентства.
- 4. **Дорадчі органи (Громадська рада, Експертна рада):**
  - Для забезпечення прозорості діяльності Агентства, залучення громадськості та експертного середовища до процесу прийняття рішень можуть бути створені дорадчі органи.

#### II. Функції Агентства:

1. **Формування державної житлової політики:**
  - Розробка проєктів законів та інших нормативно-правових актів у сфері житлової політики.
  - Розробка державних цільових програм у сфері житлового будівництва та забезпечення житлом.
  - Визначення пріоритетних напрямів розвитку житлової сфери.
2. **Реалізація державної житлової політики:**
  - Координація діяльності центральних та місцевих органів виконавчої влади у сфері житлової політики.
  - Управління державними житловими програмами.
  - Сприяння розвитку ринку доступного житла, іпотечного кредитування, орендного житла.
  - Сприяння залученню інвестицій у житлове будівництво.
  - Сприяння розвитку державно-приватного партнерства у житловій сфері.
3. **Моніторинг та аналіз:**
  - Моніторинг стану житлового фонду, ринку житла, іпотечного кредитування.
  - Аналіз ефективності реалізації державної житлової політики.
  - Прогнозування розвитку житлової сфери.
4. **Нормотворча функція:**
  - Розробляє проєкти нормативно-правових актів (законів, постанов Кабінету Міністрів, наказів) у сфері житлової політики та будівництва доступного житла.
  - Проводить експертизу нормативно-правових актів, що стосуються житлової сфери.
5. **Координаційна функція:**
  - Координує діяльність центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування з питань реалізації житлової політики.
  - Забезпечує взаємодію із забудовниками та громадськістю.
6. **Інформаційно-аналітична функція:**
  - Здійснює збір, обробку та аналіз інформації щодо стану житлового фонду, потреб населення в житлі, ефективності житлових програм.
  - Готує аналітичні доповіді та рекомендації для Кабінету Міністрів України.
7. **Контрольна функція:**
  - Здійснює моніторинг та контроль за реалізацією державних житлових програм, у тому числі за цільовим використанням бюджетних коштів.

## 8. Міжнародне співробітництво:

- Здійснює співробітництво з міжнародними організаціями та іноземними державами з питань житлової політики.
- Вивчає та впроваджує кращий міжнародний досвід у сфері забезпечення житлом.

### **Важливі аспекти:**

- **Повноваження:** Агентство повинно мати достатні повноваження для ефективного виконання своїх функцій, включаючи право ініціювати зміни до законодавства, отримувати необхідну інформацію від інших органів влади, проводити перевірки (в межах, визначених законом).

- **Фінансування:** Діяльність Агентства має бути забезпечена належним фінансуванням з державного бюджету.

- **Кадрове забезпечення:** Агентство повинно бути укомплектоване кваліфікованими фахівцями у сфері житлової політики, будівництва, економіки, права.

- **Прозорість:** Діяльність Агентства має бути прозорою та підзвітною громадськості. Інформація про діяльність Агентства (за винятком інформації з обмеженим доступом) повинна бути доступною на офіційному вебсайті.

- **Взаємодія з громадськістю:** Необхідно забезпечити ефективну взаємодію Агентства з громадськими організаціями, експертним середовищем та громадянами.

Ця структура та функції є орієнтовними і можуть бути скориговані з урахуванням конкретних завдань та умов. Важливо, щоб Агентство було ефективним інструментом реалізації державної житлової політики, здатним оперативно реагувати на виклики та забезпечувати сталий розвиток житлової сфери.

Онлайн сервіс створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

ПРОТОКОЛ  
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 13:30:45 30.06.2025

Назва файлу з підписом: Дисертація Мирошніченко.pdf.asice  
Розмір файлу з підписом: 2.7 МБ

Перевірені файли:

Назва файлу без підпису: Дисертація Мирошніченко.pdf  
Розмір файлу без підпису: 3.5 МБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач: МИРОШНИЧЕНКО АННА ВОЛОДИМИРІВНА

П.І.Б.: МИРОШНИЧЕНКО АННА ВОЛОДИМИРІВНА

Країна: Україна

РНОКПП: 3057603485

Організація (установа): ФІЗИЧНА ОСОБА

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 13:30:44  
30.06.2025

Сертифікат виданий: КНЕДП АЦСК АТ КБ "ПРИВАТБАНК"

Серійний номер: 5E984D526F82F38F0400000088A845016E222B06

Алгоритм підпису: ДСТУ 4145

Тип підпису: Удосконалений

Тип контейнера: Підпис та дані в архіві (розширений) (ASiC-E)

Формат підпису: З повними даними для перевірки (XAdES-B-LT)

Сертифікат: Кваліфікований

Версія від: 2025.02.05 13:00