

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ПЕДАГОГІЧНИХ НАУК УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ЗАКЛАД ВИЩОЇ ОСВІТИ
«УНІВЕРСИТЕТ МЕНЕДЖМЕНТУ ОСВІТИ»

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

САМОЛЮК ОЛЕКСАНДР ВАСИЛЬОВИЧ

УДК 351.951:342.5

ДИСЕРТАЦІЯ
МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Галузь знань 28 Публічне управління та адміністрування
Спеціальність 281 Публічне управління та адміністрування
Подается на здобуття наукового ступеня доктора філософії (PHD)

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



О. В. Самолук

Науковий керівник: Олійник Наталія Іванівна, доктор наук з державного управління, професор.

Київ – 2026

АНОТАЦІЯ

Самолюк О. В. Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 281 – Публічне управління та адміністрування. – ДЗВО «Університет менеджменту освіти» Національної академії педагогічних наук України, Київ, 2026.

Зміст анотації

У дисертації вирішено актуальне наукове завдання, яке полягає в отриманні нових науково обґрунтованих результатів у галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування» щодо удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні на основі новітніх теоретико-методологічних підходів, європейських стандартів і світових тенденцій у житловому будівництві з метою забезпечення доступності житла, розвитку орендного сектору та впровадження фінансово-кредитних механізмів як ключових інструментів реалізації державної житлової політики.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в отриманні нових науково обґрунтованих результатів, які вирішують конкретне наукове завдання – удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні з урахуванням новітніх теоретико-методологічних підходів, європейських стандартів та новітніх світових тенденцій щодо регулювання розвитку житлового будівництва.

Найбільш вагомими науковими результатами дисертації є такі:

у перше:

– розроблено концептуальну модель системного державного регулювання житлового будівництва, що включає такі взаємопов’язані елементи: «зовнішні та внутрішні умови – суб’єкти – ресурси – механізми – результати – ефекти – зворотний зв’язок», яка формує методологічну основу для модернізації державної житлової політики України, забезпечуючи її адаптивність, результативність та орієнтацію на досягнення соціально-економічних ефектів у контексті післявоєнного відновлення та сталого розвитку;

– розроблено підхід до практичної реалізації принципів державного регулювання житлового будівництва в Україні (прозорість; рівність; соціальна спрямованість; циклічність; безпека та якість; сталість та енергоефективність; інклюзивність), що представлений комплексом взаємопов’язаних обґрунтованих форм та інструментів реалізації, очікувані соціально-економічні ефекти відповідно до кожного з принципів;

удосконалено:

– модель концептуального підходу до впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва, що охоплює змістові особливості, інструменти, методи та очікувані результати від впровадження комплексу механізмів (нормативно-правових, організаційних, фінансових, інституційних та соціально-стимулюючих); дана модель, на відміну від існуючих підходів, дозволяє інтерпретувати державне втручання у сферу житлового будівництва як багатовимірну систему, забезпечує комплексність і системність регулювання, створює умови для поєднання соціальних та економічних цілей, гармонізації національних механізмів із європейськими практиками та підвищення стійкості житлового сектору до зовнішніх і внутрішніх ризиків;

– теоретичні положення щодо визначення ролі держави як координатора у сфері житлового будівництва, що забезпечує багаторівневу взаємодію між органами влади, забудовниками, фінансовими установами та

громадянами; на відміну від традиційного вертикального підходу до регулювання пропонується зміщення фокусу на налагодження партнерських вертикально-горизонтальних відносин як потенційно найбільш ефективних згідно із зарубіжним досвідом;

- концептуальне обґрунтування ролі комунальної інфраструктури як системоутворювального фактора розвитку житлового будівництва, що на відміну від існуючих підходів, визначає не лише технічні умови забудови, а й економічні, соціальні та просторові параметри функціонування житлового сектору;

- теоретичні положення щодо аргументації взаємозв'язку між розвитком інженерно-комунальної інфраструктури та параметрами житлового будівництва, зокрема його вартістю, доступністю та інвестиційною привабливістю територій; відмінною особливістю даного взаємозв'язку є його об'єктність, необхідність урахування при визначенні інтегрованих механізмів державного регулювання житлового будівництва;

набули подальшого розвитку:

- понятійно-термінологічний апарат галузі знань публічного управління та адміністрування, а саме поняття: *«державне регулювання житлового будівництва»*, в основу якого, на відміну від існуючих понять, покладено системно-ситуаційний підхід і яке пропонується розглядати як «систему принципів, форм, а також комплексу правових, економічних та організаційних впливів (заходів, важелів, стимулів, інструментів, механізмів тощо), спрямованих на досягнення стратегічних і поточних цілей держави щодо забезпечення доступності житла, відновлення та відбудови житла унаслідок воєнних дій, забезпечення соціальної стабільності та сталого розвитку територій»; *«механізми державного регулювання житлового будівництва»*, що на відміну від існуючих понять, сформульовано з урахуванням інтегрованого підходу і яке пропонується розглядати як «інтегровані системи нормативно-правових, економіко-фінансових,

організаційно-управлінських та соціально-інституційних форм, інструментів, засобів, важелів, стимулів, заходів, що спрямовані на забезпечення сталого розвитку житлової сфери, гармонізацію інтересів держави, інвестиційних партнерів держави, бізнесу та населення, а також гарантування соціальної справедливості у доступі до житла та виконання взятих державою зобов'язань у житловій сфері»;

- типологізація зарубіжних моделей державного регулювання житлового будівництва, що відміну від існуючих подібних типологізацій враховує новітні тенденції та дозволяє інтегровано оцінити інструменти впливу держави на розвиток житлового сектору, зокрема виокремлено: фондово-кредитну (Словаччина, Чехія, Польща), централізовано-інституційну (Румунія) та програмно-проектну моделі (Болгарія, США);

- новітні підходи до застосування фінансових інструментів у державному регулюванні житлового будівництва у зарубіжних країнах, зокрема виявлено переваги переходу від прямих бюджетних дотацій до поворотних фінансових механізмів (фондів, пільгового кредитування, гарантій) та посилення ролі місцевого рівня врядування; на відміну від існуючих підходів, даний підхід базується на узагальненні досвіду багатьох країн і може бути застосований в Україні;

- типологія механізмів державного регулювання житлового будівництва, яка, на відміну від усталених у науковій літературі підходів (що обмежуються нормативно-правовими, фінансово-економічними та адміністративними інструментами), включає інноваційно-цифровий та містобудівний та просторово-планувальний механізми, що забезпечують інтеграцію цифровізації та просторового планування у систему публічного управління житловим будівництвом;

- методичні підходи до оцінювання ефективності державного регулювання житлового будівництва, зокрема розроблено матрицю оцінювання, яка, на відміну від існуючих якісних або фрагментарних оцінок,

забезпечує поєднання інструментів, результатів (outputs), ефектів (outcomes/impact) та управлінського впливу, що дозволяє здійснювати комплексний аналіз ефективності державної політики.

Ключові слова: механізми державного регулювання, державне регулювання, будівельна галузь, житловий фонд, соціальне житло, житлове будівництво, житлова політика, інженерна інфраструктура, право на житло, нормативно-правове регулювання, публічно приватне партнерство, сталий розвиток, інформаційні технології, фінансово-кредитні механізми, будівництво.

ABSTRACT

Samoliuk O. V. Mechanisms of State Regulation of Housing Construction Development in Ukraine. Qualifying scientific work submitted as a manuscript.

Dissertation for obtaining the degree of Doctor of Philosophy in Specialty 281 – Public Administration and Administration. – State Higher Educational Institution “University of Educational Management” of the National Academy of Educational Sciences of Ukraine, Kyiv, 2026.

Annotation content

The dissertation solves an urgent scientific task consisting in obtaining new scientifically substantiated results in the field of knowledge 28 “Public Administration and Management” concerning the improvement of mechanisms of state regulation of housing construction development in Ukraine based on modern theoretical and methodological approaches, European standards, and global trends in housing construction, aimed at ensuring housing affordability, developing the rental housing sector, and implementing financial and credit mechanisms as key instruments of state housing policy.

The scientific novelty of the obtained results lies in obtaining new scientifically substantiated results that solve a specific scientific task – improving

the mechanisms of state regulation of housing construction development in Ukraine, taking into account modern theoretical and methodological approaches, European standards, and current global trends in the regulation of housing construction development.

The most significant scientific results of the dissertation are as follows:

For the first time:

- a conceptual model of systemic state regulation of housing construction has been developed, which includes the following interrelated elements: “external and internal conditions – subjects – resources – mechanisms – results – effects – feedback.” This model forms the methodological basis for the modernization of the state housing policy of Ukraine, ensuring its adaptability, effectiveness, and orientation toward achieving socio-economic effects in the context of post-war recovery and sustainable development;

- an approach to the practical implementation of the principles of state regulation of housing construction in Ukraine (transparency; equality; social orientation; cyclicity; safety and quality; sustainability and energy efficiency; inclusiveness) has been developed, represented by a complex of interrelated substantiated forms and implementation tools, as well as expected socio-economic effects corresponding to each principle;

Improved:

- the model of a conceptual approach to the implementation of mechanisms for improving state regulation in the field of housing construction, covering substantive characteristics, instruments, methods, and expected results from the implementation of a complex of mechanisms (regulatory and legal, organizational, financial, institutional, and socio-stimulating). Unlike existing approaches, this model enables the interpretation of state intervention in the housing construction sector as a multidimensional system, ensures comprehensiveness and consistency of regulation, creates conditions for combining social and economic goals,

harmonizing national mechanisms with European practices, and increasing the resilience of the housing sector to external and internal risks;

- theoretical provisions concerning the definition of the role of the state as a coordinator in the field of housing construction, ensuring multilevel interaction among public authorities, developers, financial institutions, and citizens. In contrast to the traditional vertical approach to regulation, a shift in focus toward establishing partnership-based vertical-horizontal relations is proposed as potentially the most effective according to foreign experience;

- the conceptual substantiation of the role of communal infrastructure as a system-forming factor in the development of housing construction, which, unlike existing approaches, determines not only the technical conditions of development but also the economic, social, and spatial parameters of the functioning of the housing sector;

- theoretical provisions substantiating the relationship between the development of engineering and communal infrastructure and the parameters of housing construction, particularly its cost, affordability, and investment attractiveness of territories. A distinctive feature of this relationship is its objective nature and the necessity of considering it when determining integrated mechanisms of state regulation of housing construction;

Further developed:

- the conceptual and terminological framework of the field of public administration and management, namely the concepts of “state regulation of housing construction,” which, unlike existing definitions, is based on a systemic-situational approach and is proposed to be considered as “a system of principles, forms, as well as a complex of legal, economic, and organizational influences (measures, levers, incentives, tools, mechanisms, etc.) aimed at achieving the strategic and current goals of the state regarding ensuring housing affordability, restoration and reconstruction of housing as a result of military actions, ensuring social stability, and sustainable territorial development”; and “mechanisms of state regulation of housing

construction,” which, unlike existing definitions, are formulated taking into account an integrated approach and are proposed to be considered as “integrated systems of regulatory and legal, economic-financial, organizational-managerial, and socio-institutional forms, instruments, means, levers, incentives, and measures aimed at ensuring sustainable development of the housing sector, harmonizing the interests of the state, state investment partners, business, and the population, as well as guaranteeing social justice in access to housing and fulfillment of the state’s obligations in the housing sphere”;

- the typology of foreign models of state regulation of housing construction, which, unlike existing typologies, takes into account current trends and enables an integrated assessment of state influence instruments on the development of the housing sector, particularly distinguishing: fund-credit models (Slovakia, the Czech Republic, Poland), centralized-institutional models (Romania), and program-project models (Bulgaria, the United States);

- modern approaches to the application of financial instruments in state regulation of housing construction in foreign countries, particularly identifying the advantages of transitioning from direct budget subsidies to revolving financial mechanisms (funds, preferential lending, guarantees) and strengthening the role of local governance. Unlike existing approaches, this approach is based on the generalization of the experience of many countries and may be applied in Ukraine;

- the typology of mechanisms of state regulation of housing construction, which, unlike approaches established in scientific literature (limited to regulatory-legal, financial-economic, and administrative instruments), includes innovative-digital and urban-spatial mechanisms that ensure the integration of digitalization and spatial planning into the system of public administration of housing construction;

- methodological approaches to evaluating the effectiveness of state regulation of housing construction, particularly through the development of an evaluation matrix which, unlike existing qualitative or fragmented assessments, ensures the combination of instruments, results (outputs), effects (outcomes/impact),

and managerial influence, enabling a comprehensive analysis of the effectiveness of state policy.

Keywords: mechanisms of state regulation, state regulation, construction industry, housing stock, social housing, housing construction, housing policy, engineering infrastructure, right to housing, regulatory and legal regulation, public-private partnership, sustainable development, information technologies, financial and credit mechanisms, construction.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, у яких опубліковано основні результати дисертації

Статті у наукових фахових виданнях України

1. Самолюк О. В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. *Вісник післядипломної освіти : зб. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2023. Вип. 25(54). С. 191–207. [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-191-207](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-191-207)
2. Олійник Н. І., Самолюк О. В. Сучасний стан та проблеми державного регулювання житлового будівництва в Україні. *Вісник післядипломної освіти : зб. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2024. Вип. 30(59). С. 280–297. [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30\(59\)-280-297](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30(59)-280-297) «У науковій праці дисертантом проаналізовано сучасний стан житлового будівництва та проблеми державного регулювання галузі в умовах війни, обґрунтовано напрями вдосконалення нормативно-правового забезпечення, цифровізації та впровадження європейських стандартів»
3. Самолюк О. Механізми державного регулювання житлового будівництва. *Філософія та управління*. 2025. № 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.03>
4. Олійник Н., Самолюк О. Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло. *Публічне управління і політика*. 2025.

№ 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.9.16> «У науковій праці дисертантом досліджено механізми забезпечення соціальним житлом вразливих категорій населення, проаналізовано державні житлові програми та визначено шляхи вдосконалення державної житлової політики через розвиток муніципального житлового фонду, цифровізацію та залучення інвестиційних ресурсів»

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

Публікації в інших наукових виданнях

та матеріалах науково-практичних конференцій

5. Самолюк О. В. Політика відбудови руйнувань, завданих повномасштабним російським вторгненням. *Правові засади інформаційної безпеки в Україні в умовах російської воєнної агресії* : Круглий стіл, м. Київ, 8 груд. 2022; Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : Вид-во "Людмила". 2023. С. 140–143.

6. Самолюк О. В. Антикорупційна політика у сфері відновлення України. *Науковий полілог «Україна: держава і нація» до 31-річниці відновлення української державності*. Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : “Вид-во Людмила”, 2022. С. 298–301.

7. Самолюк О. В. Державне регулювання та контроль у сфері житлового будівництва. *Публічне управління XXI століття: особливості воєнного і післявоєнного періодів* : XXIII Міжнародний науковий конгрес, м. Харків, 27 квіт. 2023 р. Харків : Харків. регіон. ун-т імені В. Н. Каразіна, 2023. С. 373–375.

8. Самолюк О. В. Роль публічно-приватного партнерства у процесі відновлення України. *Будівельне право: публічно-приватне партнерство у*

процесі відновлення України : Шоста Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 28 квіт. 2023. Київ : Київський нац. ун-т будівництва і архітектури. 2023.

9. Самолук О. В. Правові засади екологічної безпеки у умовах постмодерного урбаністичного дискурсу. *Конституційно-правовий статус Автономної республіки Крим* : Круглий стіл, 10 лют. 2023 р. Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : “Вид-во Людмила”, 2024. С. 27–28.

10. Самолук О. В. До питання формування державної політики у сфері Містобудування з залученням ключових стейкхолдерів. *Захист прав людини в Україні в умовах війни* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. до 75-ї річниці прийняття Загальної декларації прав людини, м. Київ, 6 груд. 2023 р. Київ-Тернопіль : КНУБА, «Бескиди», 2024. С. 187–188.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	15
ВСТУП	16
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА	26
1.1 Сутність, функції та проблеми державного регулювання житлового будівництва	26
1.2 Змістові характеристики та особливості реалізації механізмів державного регулювання житлового будівництва	41
1.3 Зарубіжний досвід державного регулювання житлового будівництва	63
Висновки до першого розділу	82
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ	85
2.1 Організаційні проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні	85
2.2 Суперечності нормативно-правового регулювання розвитку житлового будівництва	98
2.3 Комунальна інфраструктура як системоутворюючий фактор розвитку житлового будівництва	116
Висновки до другого розділу	131

РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ	134
3.1 Модернізація системи механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні	134
3.2 Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло	157
3.3 Диверсифікація фінансово-кредитних механізмів підтримки житлового будівництва	173
Висновки до третього розділу	190
ВИСНОВКИ	192
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	199
ДОДАТКИ	233

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

OECD/ OECD	–	Організація економічного співробітництва та розвитку
ДІУ	–	Державна іпотечна установа
ЄДЕССБ	–	Єдина державна електронна система у сфері будівництва
RDNA (Rapid Damage and Needs Assessment)	–	Швидка оцінка завданої шкоди та потреб
OECP (Organisation for Economic Co-operation and Development)	–	Організація економічного співробітництва та розвитку
ППП (PPP)	–	Публічно-приватне партнерство
HUD (США) ((Department of Housing and Urban Development)	–	Міністерство житлового будівництва та міського розвитку США.
LIHTC (Low-Income Housing Tax Credit)	–	Податковий кредит на житло для людей з низьким рівнем доходу
IRS (Internal Revenue Service)	–	Служба внутрішніх доходів США
ОСББ	–	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ЄІБ	–	Європейський інвестиційний банк
BGK (Bank Gospodarstwa Krajowego)	–	Польський державний банк розвитку
ЦСР	–	Цілі сталого розвитку
CEB (Council of Europe Development Bank)	–	Банк розвитку Ради Європи
PESTEL – аналіз	–	Інструмент для аналізу зовнішнього бізнес-середовища
ВПО	–	Внутрішньо переміщені особи
НЕФКО	–	Північна екологічна фінансова корпорація
EPBD	–	Директива про енергетичні характеристики будівель
NZEB (Nearly Zero Energy Buildings)	–	«Будівлі з майже нульовим споживанням енергії»
ДПТ	–	Детальний план території
МУО	–	Містобудівні умови та обмеження
КППР	–	Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади
BIM-технології	–	Будівельне моделювання
СМП	–	Спеціальне майнове право (право на нерухомість, що будується)

ВСТУП

Актуальність теми. Сфера житлового будівництва в Україні набуває ключового значення в умовах глибоких соціально-економічних трансформацій, воєнних викликів та післявоєнної відбудови держави. Житло є не лише базовою потребою людини, а і стратегічним елементом соціальної стабільності, економічного розвитку та територіальної згуртованості. У сучасних умовах проблема доступності житла, відновлення зруйнованого житлового фонду та формування ефективної житлової політики виходить на перший план публічного управління.

Актуальність дослідження зумовлена тим, що житлове будівництво є однією з найбільш капіталомістких галузей економіки з високим мультиплікативним ефектом, що впливає на розвиток суміжних секторів (будівельної індустрії, фінансового сектору, інфраструктури, ринку праці та ін.). Водночас функціонування цієї сфери неможливе без ефективної системи державного регулювання, здатної забезпечити баланс між ринковими механізмами та соціальними цілями.

Важливим аспектом є також імплементація Закону України «Про основні засади житлової політики», який формує нову парадигму державного втручання у житлову сферу, орієнтовану на забезпечення доступності житла, розвиток орендного сектору та впровадження фінансово-кредитних механізмів як ключових інструментів реалізації державної політики. Це потребує наукового обґрунтування та функціонування механізмів державного регулювання.

Дослідженню стану та проблем державного регулювання житлового будівництва присвячено наукові праці І. Білецького [5; 6; 7], Д. Бондаренко [8], Бляхарського [10], Т. Дерун [37], О. Дегтяра [34], Ю. Євтушенка [46], В. Латишевої [81], Л. Різви [132], О. Тимофєєвої [151], І. Федуна [156], О. Юркевич [166; 167], В. Шандрика [164] та інших вчених.

Питання нормативно-правового регулювання у будівництві досліджували такі науковці, як: О. Квасніцька [69; 70], О. Марушева [83; 84; 85; 33; 34], І. Пінтескул [103] та ін. Низка авторів, зокрема, Н. Лисяк [82] К. Цвірко [160], В. Галасюк [25], С. Бортник [11], М. Лаврук [11] досліджували проблематику розвитку комунальної інфраструктури для житлового будівництва, питання її організації і практичного застосування.

Важливі аспекти розвитку будівельної сфери України висвітлюються такими українськими ученими як: О. Непомнящий [79; 93], І. Лагунова [79], О. Медведчук [93], Ю. Прав [106] та ін.

Теоретико-методологічним засадам публічного управління та зокрема державного регулювання приділено увагу в працях: І. Драган [42; 43], О. Дація [43], Т. Дерун [37], Я. Казюк [63; 64; 65], О. Марушевої [83; 84; 85; 33; 34], В. Мороза [91; 213; 214], О. Непомнящего [79], Н. Олійник [96; 97; 98; 99] та ін.

Проте, незважаючи на наявний доробок вітчизняних та зарубіжних науковців, в умовах воєнного сьогодення та динамічності суспільних процесів, в яких функціонує Україна та державні інституції, дане питання потребує додаткового дослідження в частині теоретичного узагальнення та практичного вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва з урахуванням сучасних викликів, євроінтеграційних процесів та завдань післявоєнного відновлення.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано згідно з планом науково-дослідних робіт ДЗВО «Університет менеджменту освіти» в рамках теми: «Трансформація публічного управління розвитком соціального, економічного, політичного та людського потенціалів суспільства і держави» (номер державної реєстрації 0120U105398), в межах якої автором обґрунтовано та розроблено концептуальну модель державного регулювання житлового будівництва, яка забезпечує формування цілісної, багаторівневої та адаптивної системи

управління, у якій узгоджене функціонування нормативно-правового, інституційно-адміністративного, фінансово-економічного, містобудівного та просторово планувального, контрольного-наглядового, соціального та інноваційно-цифрового механізмів створює передумови для реалізації ефективної державної житлової політики, орієнтованої на післявоєнне відновлення та сталий розвиток територій. Запропонована концептуальна модель державного регулювання житлового будівництва дозволяє системно відобразити взаємозв'язки між контекстом, суб'єктами, ресурсами, механізмами та результатами державної житлової політики.

Мета і завдання дослідження. *Метою* дисертаційного дослідження є обґрунтування підходів та розроблення практичних пропозицій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні.

Для досягнення мети дослідження було поставлено наступні *завдання*:

- уточнити сутність, функції та проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні як базові положення дослідження;
- узагальнити та проаналізувати зарубіжний досвід, підходи і механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва;
- виявити основні організаційні проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні;
- проаналізувати вплив комунальної інфраструктури на розвиток житлового будівництва;
- обґрунтувати підходи до модернізації системи механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні;
- обґрунтувати роль та напрями вдосконалення фінансово-кредитних механізмів підтримки житлового будівництва;
- розробити практичні пропозиції щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва.

Об'єктом дослідження є система забезпечення функціонування будівельної галузі в державі.

Предметом дослідження є механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні.

Методи дослідження. У роботі використано системний підхід із використанням загальнонаукових та спеціальних методів досліджень:

- *узагальнення, аналізу, синтезу, систематизації для визначення основних категорій і елементів системи механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва;*
- *історичний та логічний – для встановлення еволюційних аспектів становлення та розвитку житлового будівництва, нормативно-правової бази, визначення основних проблем і шляхів їх розв'язання;*
- *систематизації, порівняльного аналізу – для встановлення стану розробленості тематики у вітчизняних та зарубіжних наукових виданнях;*
- *аналізу, порівняння, економіко-статистичний – для аналізу тенденцій розвитку житлового будівництва;*
- *абстрагування, моделювання – для обґрунтування концептуальних засад удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва.*

Інформаційну базу дослідження становлять законодавчі акти, нормативні документи центральних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, матеріали Державної служби статистики України, органів публічної влади, організацій неурядового сектору, офіційні сайти урядів України та інших держав, наукові праці українських та зарубіжних учених, періодичні видання, матеріали науково-практичних конференцій.

Наукова новизна одержаних результатів

Наукова новизна одержаних результатів полягає в отриманні нових науково обґрунтованих результатів, які вирішують конкретне наукове завдання – удосконалення механізмів державного регулювання розвитку

житлового будівництва в Україні з урахуванням новітніх теоретико-методологічних підходів, європейських стандартів та новітніх світових тенденцій щодо регулювання розвитку житлового будівництва.

Найбільш вагомими науковими результатами дисертації є такі:

уперше:

- розроблено концептуальну модель системного державного регулювання житлового будівництва, що включає такі взаємопов'язані елементи: «зовнішні та внутрішні умови – суб'єкти – ресурси – механізми – результати – ефекти – зворотний зв'язок», яка формує методологічну основу для модернізації державної житлової політики України, забезпечуючи її адаптивність, результативність та орієнтацію на досягнення соціально-економічних ефектів у контексті післявоєнного відновлення та сталого розвитку;

- розроблено підхід до практичної реалізації принципів державного регулювання житлового будівництва в Україні (прозорість; рівність; соціальна спрямованість; циклічність; безпека та якість; сталість та енергоефективність; інклюзивність), що представлений комплексом взаємопов'язаних обґрунтованих форм та інструментів реалізації, очікувані соціально-економічні ефекти відповідно до кожного з принципів;

удосконалено:

- модель концептуального підходу до впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва, що охоплює змістові особливості, інструменти, методи та очікувані результати від впровадження комплексу механізмів (нормативно-правових, організаційних, фінансових, інституційних та соціально-стимулюючих); дана модель, на відміну від існуючих підходів, дозволяє інтерпретувати державне втручання у сферу житлового будівництва як багатовимірну систему, забезпечує комплексність і системність регулювання, створює умови для поєднання соціальних та економічних цілей, гармонізації національних механізмів із

європейськими практиками та підвищення стійкості житлового сектору до зовнішніх і внутрішніх ризиків;

- теоретичні положення щодо визначення ролі держави як координатора у сфері житлового будівництва, що забезпечує багаторівневу взаємодію між органами влади, забудовниками, фінансовими установами та громадянами; на відміну від традиційного вертикального підходу до регулювання пропонується зміщення фокусу на налагодження партнерських вертикально-горизонтальних відносин як потенційно найбільш ефективних згідно із зарубіжним досвідом;

- концептуальне обґрунтування ролі комунальної інфраструктури як системоутворюючого фактора розвитку житлового будівництва, що на відміну від існуючих підходів, визначає не лише технічні умови забудови, а й економічні, соціальні та просторові параметри функціонування житлового сектору;

- теоретичні положення щодо аргументації взаємозв'язку між розвитком інженерно-комунальної інфраструктури та параметрами житлового будівництва, зокрема його вартістю, доступністю та інвестиційною привабливістю територій; відмінною особливістю даного взаємозв'язку є його об'єктність, необхідність урахування при визначенні інтегрованих механізмів державного регулювання житлового будівництва;

набули подальшого розвитку:

- понятійно-термінологічний апарат галузі знань публічного управління та адміністрування, а саме поняття: *«державне регулювання житлового будівництва»*, в основу якого, на відміну від існуючих понять, покладено системно-ситуаційний підхід і яке пропонується розглядати як «систему принципів, форм, а також комплексу правових, економічних та організаційних впливів (заходів, важелів, стимулів, інструментів, механізмів тощо), спрямованих на досягнення стратегічних і поточних цілей держави щодо забезпечення доступності житла, відновлення та відбудови житла

унаслідок воєнних дій, забезпечення соціальної стабільності та сталого розвитку територій»; *«механізми державного регулювання житлового будівництва»*, що на відміну від існуючих понять, сформульовано з урахуванням інтегрованого підходу і яке пропонується розглядати як «інтегровані системи нормативно-правових, економіко-фінансових, організаційно-управлінських та соціально-інституційних форм, інструментів, засобів, важелів, стимулів, заходів, що спрямовані на забезпечення сталого розвитку житлової сфери, гармонізацію інтересів держави, інвестиційних партнерів держави, бізнесу та населення, а також гарантування соціальної справедливості у доступі до житла та виконання взятих державою зобов'язань у житловій сфері»;

– типологізація зарубіжних моделей державного регулювання житлового будівництва, що відміну від існуючих подібних типологізацій враховує новітні тенденції та дозволяє інтегровано оцінити інструменти впливу держави на розвиток житлового сектору, зокрема виокремлено: фондово-кредитну (Словаччина, Чехія, Польща), централізовано-інституційну (Румунія) та програмно-проектну моделі (Болгарія, США);

– новітні підходи до застосування фінансових інструментів у державному регулюванні житлового будівництва у зарубіжних країнах, зокрема виявлено переваги переходу від прямих бюджетних дотацій до поворотних фінансових механізмів (фондів, пільгового кредитування, гарантій) та посилення ролі місцевого рівня врядування; на відміну від існуючих підходів, даний підхід базується на узагальненні досвіду багатьох країн і може бути застосований в Україні;

– типологія механізмів державного регулювання житлового будівництва, яка, на відміну від усталених у науковій літературі підходів (що обмежуються нормативно-правовими, фінансово-економічними та адміністративними інструментами), включає інноваційно-цифровий, містобудівний та просторово-планувальний механізми, що забезпечують

інтеграцію цифровізації та просторового планування у систему публічного управління житловим будівництвом;

– методичні підходи до оцінювання ефективності державного регулювання житлового будівництва, зокрема розроблено матрицю оцінювання, яка, на відміну від існуючих якісних або фрагментарних оцінок, забезпечує поєднання інструментів, результатів (outputs), ефектів (outcomes/impact) та управлінського впливу, що дозволяє здійснювати комплексний аналіз ефективності державної політики.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані теоретичні положення і практичні рекомендації, використані під час розроблення нормативно-правових актів, стратегічних та оперативних документів, методичних рекомендацій у діяльності органів місцевого самоврядування й державних органів виконавчої влади, громадських організацій, закладів вищої освіти та інших стейкхолдерів сприятимуть розвитку житлового будівництва.

Результати дисертаційного дослідження використано у діяльності таких інституцій, як:

– Верховної Ради України у законотворчому процесі (довідка від 30 квітня 2026 р.;

– Ковельської міської ради при розробці Програми розвитку житлово-комунального господарства Ковельської територіальної громади на 2026 рік, зокрема при обґрунтуванні пріоритетних напрямів розвитку галузі та удосконаленні управлінських підходів до планування, організації та реалізації заходів у сфері житлово- комунального господарства (довідка від 15 квітня 2026 р. № 3211/336/2-26).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійно виконаною науковою роботою, в якій викладені авторські розробки з удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні. Наукові положення, узагальнення, висновки та рекомендації отримані

самостійно. У науковій праці [99], опублікованій у співавторстві, дисертантом проаналізовано сучасний стан житлового будівництва, визначено основні проблеми державного регулювання галузі в умовах війни. Обґрунтовано необхідність удосконалення нормативно-правового забезпечення, розвитку цифровізації будівельної сфери, підвищення прозорості діяльності органів влади та впровадження європейських стандартів у сфері житлового будівництва. У науковій праці [98], опублікованій у співавторстві, дисертантом досліджено сучасний стан забезпечення соціальним житлом вразливих категорій населення в Україні, проаналізовано законодавчі ініціативи та державні механізми реалізації житлової політики, зокрема розвиток соціальної оренди, функціонування програм «Відновлення» та «Оселя». Обґрунтовано необхідність удосконалення державної політики у сфері соціального житла шляхом розвитку муніципального житлового фонду, впровадження прозорих механізмів розподілу житла, цифровізації управлінських процесів та залучення державних, приватних і міжнародних ресурсів для забезпечення реалізації конституційного права громадян на житло.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та висновки дисертаційної роботи були висвітлені у доповідях на міжнародних науково-практичних конференціях:) Круглий стіл: «Правові засади інформаційної безпеки в Україні в умовах російської воєнної агресії» (Київ, 8 грудня 2022 р.), Науковий полілог «Україна: держава і нація» до 31-річниці відновлення української державності (Київ, 2022 р.), XXIII Міжнародний науковий конгрес Публічне управління XXI століття: особливості воєнного і післявоєнного періодів (Харків, 27 квітня 2023 р.), Шоста Міжнародна науково-практична конференція «Будівельне право: публічно-приватне партнерство у процесі відновлення України» (Київ, 28 квітня 2023 р.), Круглий стіл «Конституційно-правовий статус Автономної республіки Крим» (10 лютого 2023 р.), Матеріали

Всеукраїнської науково-практичної конференції до 75-ї річниці прийняття Загальної декларації прав людини (Київ, 6 грудня 2023 р.).

Публікації. Основні положення і висновки дисертації опубліковано в 10 наукових працях, серед яких: 2 одноосібні та 2 у співавторстві статей у фахових виданнях України, включених до переліку, затвердженого МОН України; 6 тез виступів на наукових конференціях, форумах і семінарах.

Структура та обсяг роботи. Робота складається з анотації (українською та англійською мовами), вступу, трьох розділів з висновками до кожного, загальних висновків, списку використаних джерел (236 найменувань, із них – 67 англійською мовою) та додатків. Загальний обсяг дисертації складає 238 сторінок, основний зміст роботи викладений на 183 сторінках. Робота містить 9 таблиць, 7 рисунків, 1 додаток.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

У першому розділі досліджуються теоретичні засади механізмів державного регулювання житлового будівництва. Досліджено сутність державного регулювання житлового будівництва, розкрито механізми державного регулювання житлового будівництва. Проаналізовано досвід зарубіжних країн щодо державного регулювання житлового будівництва.

1.1 Сутність, функції та проблеми державного регулювання житлового будівництва

Необхідність державного регулювання житлового будівництва зумовлена насамперед тим, що житло одночасно є і ринковим товаром, і соціальним благом, без якого неможлива реалізація базових прав людини та забезпечення соціальної стабільності. В Україні ця логіка закріплена на конституційному рівні: стаття 47 Конституції України визначає, що кожен має право на житло, а держава повинна створювати умови, за яких громадянин може побудувати, придбати або орендувати житло.

Державне регулювання у сфері житлового будівництва полягає у цілеспрямованому впливі органів державної влади та органів місцевого самоврядування на процеси створення, відновлення та використання житлового фонду з метою забезпечення соціально-економічної стабільності, доступності житла та дотримання суспільних інтересів. Характер і форми такого впливу визначаються моделлю економічного розвитку держави: у системах із домінуванням директивного управління переважають адміністративні методи, тоді як у ринковій економіці основний акцент робиться на використанні економічних та регуляторних інструментів.

У країнах з розвиненою ринковою економікою активне державне регулювання житлового будівництва здійснюється насамперед у тих сегментах, де ринкові механізми не здатні самотійно забезпечити досягнення суспільно значущих цілей. До таких сегментів належать забезпечення доступного житла для соціально вразливих груп населення, розвиток муніципального та орендного житла, відновлення зруйнованого житлового фонду, а також реалізація програм енергоефективної модернізації багатоквартирних будинків.

Державне регулювання житлового будівництва як форма участі публічної влади в управлінні ринком житла являє собою системний вплив на соціально-економічні процеси шляхом застосування правових і економічних інструментів. Такий вплив спрямований на реалізацію пріоритетів державної житлової політики, зокрема забезпечення конституційного права громадян на житло, стимулювання будівельної діяльності, підвищення якості житлового фонду та формування сталого житлового середовища.

Правові регулятори у сфері житлового будівництва визначають обов'язкові правила діяльності суб'єктів будівельного процесу — забудовників, інвесторів, органів влади та споживачів житлових послуг. Вони охоплюють норми містобудівного, житлового, земельного та екологічного законодавства, які встановлюють вимоги до використання земельних ділянок, проєктування, будівництва та експлуатації житлових об'єктів. Економічні регулятори, своєю чергою, впливають на розвиток житлового будівництва опосередковано через ринкові механізми, використовуючи інструменти податкового стимулювання, пільгового кредитування, бюджетних субсидій, грантів і державних гарантій.

Водночас розмежування правових і економічних інструментів державного регулювання житлового будівництва має умовний характер, оскільки ефективність правових норм залежить від їх економічної доцільності,

а економічні стимули можуть бути реалізовані лише за наявності належної нормативно-правової бази.

На практиці державне регулювання житлового будівництва здійснюється у формі комплексу законодавчих, виконавчих та контрольних заходів, що реалізуються центральними та місцевими органами влади за участі інститутів громадянського суспільства. Такі заходи спрямовані на стабілізацію ринку житла, зниження соціальної напруги, подолання наслідків кризових явищ і адаптацію житлової сфери до змінних соціально-економічних умов.

Військове вторгнення російської федерації на територію України призвело до руйнування значної частини житлового фонду, падіння обсягів житлового будівництва та скорочення можливостей держави здійснювати вплив на стан його розвитку. Значне уповільнення процесів спорудження житлових будівель у зв'язку зі скороченням попиту населення, міграцією, руйнуванням інфраструктури, постійними обстрілами, політичною невизначеністю зумовило спад у розвитку будівельної галузі. Поглибилися також проблеми державного регулювання цієї сфери у зв'язку з обмеженістю у використанні наявних адміністративно-правових, фінансових важелів та інструментів управління. Відсутність організаційних, інституційних трансформацій керуючої системи та незначні законодавчі зміни не забезпечують необхідне підґрунтя для застосування підходів нового публічного менеджменту у секторі житлової нерухомості.

В умовах падіння попиту на житло та зростанні політичних, економічних, технологічних ризиків забудовників у спорудженні нових житлових будівель держава може сприяти розвитку нормативно-правової бази та здійснювати подальшу цифровізацію процесів будівництва. Це вирішить низку регуляторних проблем (наявність корупції, шахрайства, порушень будівельних норм та вимог), забезпечить перехід до європейських стандартів у цій сфері управління.

Залежно від цільової спрямованості, діяльність держави у сфері житлового будівництва може реалізувати різні функції. На сьогодні науковці виокремлюють передусім підтримуючий, компенсаційний або регулюючий характер державного регулювання. Доповнимо цей перелік іншими функціями, які, на наш погляд, є важливими на сьогодні.

Адміністративно-дозвільна функція передбачає ліцензування діяльності, видача дозволів на будівництво тощо.

Підтримуюча функція – передбачає створення правових і організаційних умов для функціонування ринку житла, розвиток будівельної та інженерної інфраструктури, а також стимулювання конкуренції серед забудовників.

Компенсаційна діяльність спрямована на усунення негативних наслідків ринкових дисбалансів, зокрема шляхом реалізації програм соціального житла, підтримки внутрішньо переміщених осіб та відновлення житлового фонду, зруйнованого внаслідок надзвичайних ситуацій чи воєнних дій.

Стимулююча функція передбачає використання фінансових, податкових та кредитних інструментів для заохочення інвестицій і застосування новітніх технологій для розвитку і відновлення житла на певних територіях та з застосуванням певних нових підходів.

Стабілізаційна функція передбачає попередження та вплив на негативні тенденції, підтримку рівноваги та стійкого розвитку галузі, особливо в кризові часи, як зараз.

Координаційна функція стосується узгодження спільних дій та об'єднання зусиль різних суб'єктів з різних рівнів для досягнення спільних цілей житлової політики.

Функція контролю охоплює нагляд за дотриманням законодавства, бюджету, екології та конкуренції.

Функція відновлення територій держави орієнтована на житлову відбудову наслідків після збройної агресії, модернізацію суміжної

інфраструктури та забезпечення житлових умов для життя і повернення громадян. На сьогодні така відбудова розглядається у контексті створення сучасного, енергоефективного житла з дотриманням безпекових вимог.

Регулююча діяльність держави полягає у цілеспрямованому впливі на економічні й соціальні відносини у сфері житлового будівництва з метою досягнення визначених стратегічних цілей житлової політики. При цьому регулююча діяльність охоплює адміністративно-дозвільну, підтримуючу, компенсаційну та всі інші види діяльності держави.

Таким чином, необхідність державного регулювання житлового будівництва зумовлена об'єктивними чинниками, пов'язаними з обмеженістю ринкових механізмів у вирішенні житлових проблем, високою соціальною значущістю житла та потребою забезпечення збалансованого розвитку територій і соціальної стійкості суспільства.

Дослідженню стану та проблем державного регулювання житлового будівництва присвячено наукові розвідки І. Білецького, Т. Дерун, Т. Власенко, О. Зигрій, О. Каховської, В. Латишева, І. Лисова, В. Прохорової та С. Мушникової, П. Рекотова та П. Мельниченко, В. Омельчука, В. Онегіна, Л. Різви, К. Пивоварова, Л. Пельтек, С. Петруненка, В. Прокопенко, О. Тимофєєвої, І. Федуна, О. Юркевич та інших вчених. Автори розглядають принципи, важелі, інструменти, проблеми державного регулювання, наявні негативні чинники на стан й фінансування житлового будівництва.

Аналізуючи державне регулювання житлового будівництва, важливо враховувати те, що у нинішніх умовах відбувається падіння попиту на житло та зростання політичних, економічних, технологічних ризиків забудовників у спорудженні нових житлових будівель. Перш за все, слід зосередитись на системі принципів, заходів, форм, інструментів цілеспрямованого впливу повноважних органів державної влади на розвиток цього сектору для досягнення соціально-економічних ефектів.

З науково-практичної точки зору потреба у державному регулюванні житлового будівництва виявляється щонайменше у п'яти базових напрямках.

По-перше, держава має **забезпечувати нормативно-правові рамки будівництва**: правила землекористування, містобудівні обмеження, будівельні норми, стандарти безпеки та енергоефективності. Без цього житлове будівництво перетворюється на сферу підвищених інвестиційних, технічних і соціальних ризиків. OECD прямо вказує, що регуляторна якість у сфері планування та забудови істотно впливає на швидкість і вартість введення нового житла на ринок. У цьому контексті державне регулювання виступає необхідним інструментом подолання недосконалостей ринку. Насамперед воно забезпечує формування нормативно-правового середовища функціонування будівельної галузі, включаючи встановлення містобудівних регламентів, будівельних норм, стандартів безпеки та енергоефективності. Як зазначається у дослідженнях OECD, якість регуляторної політики у сфері землекористування та забудови безпосередньо впливає на обсяги житлового будівництва, строки реалізації проєктів та їхню вартість [177].

По-друге, держава повинна **застосовувати фінансові інструменти підтримки**, якщо йдеться про доступне, соціальне або відновлювальне житло. У міжнародній практиці такими інструментами виступають гранти, податкові пільги, пільгові кредити, револьверні фонди, гарантії та програми державно-приватного партнерства. Світовий банк наголошує, що ефективна житлова політика передбачає використання змішаних моделей фінансування, які поєднують ринкові механізми з державними інструментами підтримки, такими як субсидії, гарантії, податкові стимули та пільгове кредитування [198]. Такий підхід дозволяє забезпечити реалізацію проєктів, які за умов виключно ринкового фінансування були б економічно нежиттєздатними.

У вітчизняних наукових дослідженнях також підкреслюється, що житлове будівництво не може ефективно функціонувати виключно на основі ринкових механізмів. Так, К. Паливода обґрунтовує, що розвиток житлового

будівництва потребує формування комплексної фінансової інфраструктури, яка включає іпотечне кредитування, спеціалізовані фінансові механізми та державні інститути підтримки, що забезпечують стабільність і довіру до ринку житла кредитування [101].

О. Юркевич акцентує увагу на тому, що фінансування житлового будівництва має багатоканальний характер, а ефективність функціонування галузі визначається оптимальним поєднанням власних коштів, кредитних ресурсів, інвестицій населення та державної підтримки. При цьому держава відіграє ключову роль у мінімізації ризиків та забезпеченні збалансованості фінансових потоків кредитування [166, с. 30–34].

О. Тимофеева розглядає механізми фінансування житлового будівництва як складову системи державного регулювання, підкреслюючи необхідність поєднання фінансових інструментів із правовими та організаційними механізмами контролю і нагляду. На її думку, ефективність житлового будівництва значною мірою залежить від прозорості процедур, інституційної спроможності держави та наявності чітких правил взаємодії учасників ринку кредитування [151, с. 121–126].

Крім того, у працях українських дослідників кредитування [146, с. 127–132; 49, с. 45–49] зазначається, що в Україні історично сформувалася модель фінансування житлового будівництва, яка значною мірою базується на коштах населення. Це створює додаткові ризики для інвесторів та зумовлює необхідність посилення державного регулювання, зокрема через впровадження механізмів захисту прав інвесторів, розвитку фінансово-кредитних інструментів та підвищення прозорості будівельного процесу.

По-третє, державне регулювання необхідне для **соціального вирівнювання**. OECD у своїх матеріалах підкреслює, що політика держави має бути спрямована на інклюзивність, ефективність і сталість житлового сектору одночасно. Крім того, державне регулювання житлового будівництва відіграє важливу роль у забезпеченні соціальної справедливості. Ринок

орієнтується на платоспроможний попит, унаслідок чого потреби соціально вразливих груп населення залишаються незадоволеними. Саме тому держава має забезпечувати розвиток доступного та соціального житла, а також підтримувати інструменти орендного житла кредитування [177].

По-четверте, забезпечувати житлове будівництво як ключовий важель для макроекономічного мультиплікативного ефекту. Воно стимулює суміжні галузі — виробництво будматеріалів, транспорт, енергетику, фінансовий сектор, місцеву інфраструктуру. У цьому контексті державне регулювання виконує не лише соціальну, а й інвестиційно-економічну функцію, сприяючи економічному зростанню та регіональному розвитку кредитування [198].

По-п'яте, державне регулювання є критично важливим у кризових і післякризових умовах — для відновлення територій після стихійних лих, воєн, масового переміщення населення чи руйнування житлового фонду. Саме в таких умовах ринок зазвичай не здатен самотійно відновити житловий баланс через надто високі ризики, нестачу довгих ресурсів і низьку прогнозованість попиту. Підходи Світового банку до реконструкції житла прямо пов'язують ефективність відбудови з наявністю державної координації, інституційного планування та фінансових механізмів підтримки.

Значну увагу необхідно приділити аналізу заходів держави у сфері регулювання житлового будівництва, дослідити показники стану житлового будівництва в Україні та виокремити проблемні питання його розвитку. Це включає аналіз законодавства спрямованого на врегулювання проблем захисту інтересів громадян, які здійснюють купівлю житла, а також законності, прозорості діяльності будівельних підприємств, спрощення процесів їх взаємодії з державою за рахунок розвитку електронних послуг.

У досліджуваному контексті критично важливим є вивчення проблем житлового будівництва та проблем державного регулювання житлового будівництва в Україні, оскільки в умовах війни наявні проблеми не лише загострюються наявні а й виникають нові виклики державного регулювання

житлового будівництва, не зважаючи на процеси цифровізації цієї сфери управління.

Розвиток законодавчих, інституційних змін використання наявних важелів, інструментів державного регулювання забезпечить досягнення соціально-економічних ефектів у цій сфері управління та є ключовими елементами, що впливають на розвиток житлового будівництва. Необхідно також врахувати: неможливість повного забезпечення різних категорій громадян пільговим кредитуванням, обмеженість іпотечного кредитування та отримання кредитів на пільгових умовах; не відповідність пільгових умов бюджетного фінансування житла наявним доходам населення; висока вартість кредитного капіталу банків для його використання населенням як джерела фінансування вартості придбаного житла; партнерство між державою та приватним сектором, а також участь громадськості та стейкхолдерів в ухваленні рішень.

До загальноприйнятих та нових принципів державного регулювання житлового будівництва в умовах сталого розвитку та посилення вимог до енергоефективності віднесемо: прозорість, рівність, циклічність, соціальна спрямованість, захист інтересів учасників ринку, пріоритетність безпечності, якості та доступності житла, сталість, інклюзивність – *додовнено автором з врахуванням* [6].

До основних апробованих заходів держави у сфері регулювання житлового будівництва належать [35; 37, с. 82–86; 39; 110; 156, с. 55–62]:

1) *організаційно-фінансові*: викуп у фінансових установ, забудовників житла, що було не реалізоване та споруджувалось за рахунок коштів фізичних осіб у випадку нездатності забудовників продовжувати його будівництво; пільгове кредитування житлового будівництва, компенсація процентних ставок за кредитами; державна підтримка шляхом сплати частини вартості житла; збільшення статутного капіталу банків для надання кредитів на продовження будівництва; державного викупу іпотечних кредитів;

2) *фінансові*: фінансування добудови об'єктів житлової нерухомості; фінансування антикризових дій за рахунок коштів державного, місцевих бюджетів (стабілізаційний фонд, кошти міжнародних фінансових організацій, державні внутрішні позики); пільгове кредитування фінансово-кредитними установами забудовників під заставу майнових прав, цінних паперів, заборона зміни відсоткових ставок за пільговими кредитами; фінансування операцій Державною іпотечною установою (ДІУ) банків для надання іпотечних кредитів громадянам для завершення будівництва житла за рахунок різних джерел (облігації внутрішньої державної позики, цільові кошти державного бюджету, іпотечні облігації); державна підтримка; оренда житла з викупом; фінансовий лізинг для поліцейських осіб рядового складу, начальників служби цивільного захисту.



Рис 1.1 Система державного регулювання житлового будівництва.
Джерело: сформовано автором

До інструментів державного регулювання житлового будівництва науковці відносять: інструменти іпотечного кредитування, інструменти пільгового кредитування, податкове регулювання (податкові пільги інноваційно-інвестиційного характеру, зокрема застосування пільгового оподаткування прибутку, отриманого від спорудження об'єктів житлової нерухомості через зниження податкової ставки, запровадження спеціального режиму оподаткування на визначених територіях на певний проміжок часу) та використання монетарних важелів (кредитні, депозитні ставки для стимулювання зміни обсягу фінансових ресурсів) [5].

Серед видів важелів державного регулювання виділяють:

1) адміністративно-правові (норми, стандарти, нормативно-правові акти, штрафи, санкції); 2) фінансово-кредитні (іпотечне кредитування, пільгове фінансування); 3) податково-бюджетні (пільгове оподаткування прибутку забудовників, цільові програми фінансування, субвенції); та 4) соціально- інформаційні (довідкова, моніторингова діяльність) [5].

Не зважаючи на розвинену систему заходів, важелів та інструментів державного регулювання житлового будівництва, в Україні наявні виклики та проблеми, пов'язані як зі станом самого ринку житла, так і з результативністю вказаних способів впорядкування цієї сфери управління.

Таблиця 1.1

Проблеми житлового будівництва в Україні

Вид проблем	Характеристика
1	2
Політичні	Політична нестабільність у зв'язку з війною в Україні, що зумовлює зростання рівня невизначеності на попит на житло
	Політична корупція, що зумовлює проблеми нерівності у доступі до житла різних верств населення
	Проблеми бюрократії у будівництві, що затримують видачі документів та дозволів, зокрема при підключенні об'єкту до системи енергопостачання, реєстрації власності
Економічні	Зростання інфляції, курсу валют, як наслідок – скорочення купівельної спроможності населення

Продовження табл. 1.1

1	2
	Логістично-транспортні проблеми забудовників
	Скорочення рівня реальних доходів населення та платоспроможності, а відповідно – попиту на житло (на первинному ринку попит становить лише 30 % від довоєнного рівня станом на 2022 рік)
	Скорочення темпів введення в експлуатацію житлових будівель
	Скорочення обсягів пропозиції житлових будівель у зв'язку з війною
	Скорочення кількості нових житлових проєктів
	Скорочення рівня інвестиційної активності
Соціальні	Скорочення чисельності населення у зв'язку з міграцією, консервативна соціальна поведінка покупців житлових будинків
Технологічні	Руйнування житлового фонду у зв'язку з війною та водночас потреба переходу на енергоефективні технології у зв'язку з євроінтеграцією, що ускладнюватиме будівництво житлових об'єктів у майбутньому

Джерело: сформовано автором за даними [12; 53; 52; 62; 67; 75; 95; 132, с. 32–35; 156, с. 55–62]

У наукових дослідженнях Н. Олійник серед ключових проблем державного регулювання житлового будівництва та функціонування ринку житла в Україні виокремлюються недостатність фінансових ініціатив і ресурсного забезпечення з боку держави та органів місцевого самоврядування; надмірна комерціалізація житлового будівництва за одночасної обмеженості соціально орієнтованих програм і проєктів; домінування короткострокового підходу у бюджетному плануванні та фінансуванні; а також фактична відсутність ефективного інституту державних гарантій [96].

Доповнюючи зазначені аспекти, С. Фесак акцентує увагу на низькому рівні прозорості у взаємодії між основними учасниками ринку – замовниками, будівельними організаціями та посередниками у сфері житлової нерухомості; обмеженості регіональних соціально-економічних програм розвитку територій і житлового будівництва; недостатній рівень платоспроможності населення, що стримує попит; значній волатильності цін на житлову нерухомість; а також відсутності прозорих механізмів оцінювання вартості об'єктів житлового будівництва [157, с. 110–114].

Особливої актуальності державне регулювання набуває в умовах кризових ситуацій, зокрема воєнних конфліктів, коли відбувається руйнування житлового фонду та масове переміщення населення. У таких умовах ринкові механізми не здатні самотійно забезпечити відновлення житлового сектору, що потребує активної участі держави у формуванні політики відбудови, координації ресурсів та залученні інвестицій [200].

В умовах війни не лише загострюються наявні проблеми, а й виникають нові виклики державного регулювання житлового будівництва, не зважаючи на процеси цифровізації цієї сфери управління. На початку війни відсутність доступу учасників будівельного ринку до реєстру речових прав на нерухоме майно зумовлювала ризики, пов'язані з незаконним отриманням прав на житло [12] (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

Проблеми державного регулювання житлового будівництва в Україні

Вид проблем	Характеристика
1	2
Інфраструктурно-технологічні	Тривала відсутність доступу до учасників будівельного ринку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з початку війни
Фінансові	Доступність державної програми кредитування «ЄОселя» лише для соціальних категорій населення
	Достатньо обмежений фінансовий механізм іпотечного кредитування, що перебуває в Україні практично на стадії становлення
	Обмежені можливості іпотечного кредитування та отримання кредитів на житло за пільговими відсотками
	Не здатність пільгових умов бюджетного фінансування спорудження житла вплинути на стан відповідного ринку через їх не відповідність реальним доходам домогосподарств
	Надмірно висока вартість залученого вітчизняними банками кредитного капіталу
Політичні	На практиці обмежена дія механізму фінансування операцій ДІУ банків для надання іпотечних кредитів громадянам для завершення будівництва житла за рахунок випуску іпотечних облігацій
	Корупційні ризики у галузі будівництва та земельних відносин при отриманні погоджень, дозволів на будівництво
	Політична невизначеність зумовила ще більше скорочення ефективності діяльності ДІУ

Продовження табл. 1.2

1	2
Правові	Несформованість нормативно-законодавчої бази регулювання ринку іпотечного кредитування
	Невідповідність затверджених державою показників опосередкованої вартості спорудження житла ринковим цінам його будівництва
	Наявні випадки розробки проєктної документації, що не відповідає будівельним стандартам та нормам (вимогам щодо опору, стійкості, захисту довкілля, пожежної безпеки тощо), законодавству
	Потреба у приведенні українського законодавства та будівельних норм до європейських стандартів, створенні сучасної нормативно-правової бази для ефективного відновлення за принципом «build back better» та у відповідності до принципів сталого розвитку

Джерело: сформовано автором за даними [35; 39; 71; 76; 112; 110; 132, с. 32–35]

До фінансових проблем державного регулювання віднесемо: неможливість повного забезпечення різних категорій громадян пільговим кредитуванням, обмеженість іпотечного кредитування та отримання кредитів на пільгових умовах; не відповідність пільгових умов бюджетного фінансування житла наявним доходам населення; висока вартість кредитного капіталу банків для його використання населенням як джерела фінансування вартості придбаного житла.

До правових проблем державного регулювання належать: не відповідність розробленої проєктної документації будівельним нормам та вимогам щодо опору, стійкості, безпеки для довкілля, пожежної безпеки та інших ризиків різного характеру; введення в українське законодавство нових норм та стандартів у будівельній галузі, що відповідають сталому розвитку та принципам енергоефективності. У 2023–2024 роках в Україні затверджено та оновлено ряд державних будівельних стандартів, а саме вимоги до проєктування, будівництва житла, які враховують питання інклюзивності, безпеки, енергоефективності [71].

З однієї сторони, це сприятиме в цілому покращенню якості житлових приміщень, з іншої – зумовлюватиме зростання їх вартості, потреби забудовників у збільшенні термінів будівництва.

Невідповідність затверджених державою показників опосередкованої вартості спорудження житла ринковим цінам його будівництва є ще однією з проблем правового регулювання. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України затвердило вартість спорудження житла у розмірі 22 197 грн. за 1 кв. м, тоді як на ринку – від 14 500 грн. до 32 000 грн. за 1 кв. м.

Дослідження стану державного регулювання житлового будівництва в умовах падіння його обсягів через політичні, економічні, соціальні чинники вказує на неспроможність державних органів влади вплинути на розвиток цього сектору в найближчому майбутньому. Відсутність законодавчих, інституційних змін та обмеженість у використанні наявних важелів, інструментів державного регулювання не забезпечує досягнення соціально-економічних ефектів у цій сфері управління. В умовах падіння попиту на житло та значних ризиках забудовників у спорудженні нових житлових будівель держава лише може сприяти розвитку нормативно-правової бази та здійснювати подальшу цифровізацію процесів будівництва. Тож державна політика розвитку житлового будівництва в короткостроковій перспективі має бути спрямована на врегулювання проблем захисту інтересів громадян, які здійснюють купівлю житла, а також законності, прозорості діяльності будівельних підприємств, спрощення процесів їх взаємодії з державою за рахунок розвитку електронних послуг.

В умовах обмеженості державного пільгового фінансування та іпотечного кредитування населення, посилення вимог до будівельних компаній щодо дотримання нових будівельних стандартів врівноважуватиме наявні дисбаланси управлінської діяльності. Державна політика розвитку житлового будівництва в короткостроковій перспективі має бути спрямована на врегулювання проблем захисту інтересів громадян, які здійснюють купівлю

житла, а також законності, прозорості діяльності будівельних підприємств, підзвітності, ефективності регулювання, спрощення процесів взаємодії забудовників з державою за рахунок розвитку електронних послуг.

Отже, з урахуванням узагальнених вище проблем житлової сфери державне регулювання житлового будівництва в Україні є об'єктивною необхідністю, що забезпечує баланс між ринковими процесами, руйнуванням житла унаслідок воєнних дій та необхідністю повоєнного відновлення і соціальними потребами суспільства. Воно охоплює нормативно-правові, фінансово-економічні та організаційні механізми, спрямовані на підвищення доступності, якості та сталості житлового фонду.

З урахуванням поточної ситуації, пов'язаної з війною, пропонуємо авторське визначення поняття «державне регулювання житлового будівництва», в основу якого, на відміну від існуючих понять, покладено системно-ситуаційний підхід і яке пропонується розглядати як систему принципів, форм, а також комплексу правових, економічних та організаційних впливів (заходів, важелів, стимулів, інструментів, механізмів тощо), спрямованих на досягнення стратегічних і поточних цілей держави щодо забезпечення доступності житла, відновлення та відбудови житла унаслідок воєнних дій, забезпечення соціальної стабільності та сталого розвитку територій.

1.2 Змістові характеристики та особливості реалізації механізмів державного регулювання житлового будівництва

Сучасний стан житлового будівництва в Україні характеризується поєднанням суперечливих тенденцій, що зумовлюють зростання ролі державного регулювання у цій сфері. З одного боку, житлове будівництво виконує стратегічну функцію забезпечення соціально-економічної стабільності, впливаючи на рівень життя населення, динаміку інвестиційної активності та розвиток внутрішнього ринку. З іншого – воєнні дії,

макроекономічна нестабільність, руйнування інфраструктури та обмеженість фінансових ресурсів створюють багатовимірні ризики, які унеможливають ефективне функціонування ринку без інституційного втручання держави. Результати дослідження засвідчили, що, попри наявність розгалуженої нормативно-правової бази, галузь житлового будівництва характеризується фрагментарністю регуляторних інструментів, надмірними бар'єрами у дозвільних процедурах, високими транзакційними витратами та нерівністю доступу до житла. Водночас виявлено перспективні напрями посилення регулювання: цифровізація управлінських процедур, адаптація державних будівельних норм до стандартів ЄС, розвиток фінансово-кредитних механізмів із залученням міжнародних інституцій, орієнтація на енергоефективність та соціальну справедливість у політиці відбудови. *Ефективна система державного регулювання має ґрунтуватися на комплексному поєднанні організаційних, фінансових, нормативно-правових, інституційних та соціально-стимулюючих заходів.*

Сучасний етап розвитку України характеризується поєднанням глибоких трансформаційних процесів і надзвичайних викликів, зумовлених як внутрішніми соціально-економічними дисбалансами, так і зовнішніми факторами, насамперед масштабною збройною агресією. В умовах руйнування значної частини житлового фонду, поглиблення диспропорцій у доступі населення до житла та необхідності забезпечення відновлювальних процесів у постконфліктний період особливої ваги набуває формування ефективних механізмів державного регулювання житлового будівництва. Ця сфера є не лише економічним сегментом, а й системоутворювальним чинником соціальної стабільності, що безпосередньо впливає на рівень життя населення, демографічну динаміку та просторовий розвиток територій.

Незважаючи на активізацію державної політики у сфері будівництва, простежується низка проблем, серед яких: недостатня узгодженість нормативно-правових засад, обмеженість інвестиційних ресурсів, слабка

інтеграція державних і місцевих програм із реальними потребами громад, а також низький рівень координації з міжнародними донорами та фінансовими організаціями. Зазначені фактори посилюють ризики соціальної нерівності та ускладнюють забезпечення гарантованого конституційного права громадян на житло.

В умовах євроінтеграційного курсу України та зростаючого значення сталого розвитку важливим завданням постає створення комплексної системи регуляторних механізмів, здатних забезпечити баланс між економічною доцільністю та соціальною орієнтованістю житлового будівництва. Державне регулювання в цій сфері має охоплювати нормативно-правові, фінансові, організаційні, інституційні та соціально-стимулюючі заходи, які у взаємодії формують цілісну рамку для відновлення та подальшого розвитку житлової інфраструктури.

Таким чином, дослідження механізмів державного регулювання житлового будівництва набуває як науково-теоретичного, так і прикладного значення, оскільки воно дозволяє окреслити оптимальні управлінські орієнтири, необхідні для стабілізації соціально-економічної ситуації, забезпечення відновлення територій та інтеграції національної політики у європейський контекст.

Сучасний науковий дискурс трактує «механізми державного регулювання» у житловій політиці як цілісну систему інструментів, що поєднує правові норми, фінансово-економічні стимули, інституційні дизайни та цифрові рішення для досягнення суспільно значущих результатів – доступності, стабільності та якості житла. Огляди OECD наголошують, що ефективність житлової політики зростає там, де інструменти комбінуються й узгоджуються з ринковими сигналами, а регуляторні цілі збалансовано поєднують економічну результативність із соціальною інклюзією та екологічною сталістю. Саме така логіка лежить в основі «порядку денного реформування житлової політики» (Agenda for Housing Policy Reform), який

підсумовує доказову базу останніх років і пропонує інструменти на рівні попиту, пропозиції та інституційного середовища [171].

Вагомий пласт емпіричних праць зосереджений на впливі регуляторних бар'єрів на обсяги та структуру житлового будівництва. Узагальнення результатів досліджень Дж. Гьорко та Р. Моллой показує, що локальні норми землекористування, обмеження планування та процедури дозволів істотно впливають на еластичність пропозиції, просторову конфігурацію забудови й ціни на житло; водночас наслідки варіюють залежно від ринку та інституційної якості [194].

Парадигмально важливо, що у даному випадку «регулювання» не редукується до «державного втручання» загалом, а розкладається на конкретні приписи, часові витрати та транзакційні бар'єри, які здатні як коригувати провали ринку, так і породжувати власні провали регулювання [195].

Друга лінія досліджень стосується фінансових інструментів підтримки: субсидовані іпотеки, гарантії, податкові пільги. Порівняльні огляди ОЕСД фіксують широке використання грантів, субсидованих кредитів і державних гарантій у країнах ОЕСР, але водночас – гетерогенність ефектів залежно від дизайну програм та ринкових умов [211, с. 1601–1623].

Економетричні дослідження демонструють, що іпотечні субсидії підвищують рівень домогосподарського володіння житлом і прискорювати життєвий цикл купівлі (ефект «перенесення вперед»), але за відсутності належних обмежень з боку пропозиції та податкових нейтралітетів – частину субсидій капіталізується у ціни, знижуючи ефективність витрат [191].

Окремий сегмент літератури присвячений цифровізації дозвільно-реєстраційних процедур у будівництві як інструменту зниження корупційних ризиків і транзакційних витрат. Дані, оприлюднені Кабінетом Міністрів України (КМУ) у 2024 році [184; 231], свідчать, що впровадження е-послуг у будівництві зумовило суттєвий антикорупційний та економічний ефект (обчислюваний у десятках мільярдів гривень), пришвидшення процедур і

підвищення прозорості, що відповідає загальноєвропейським трендам на цифрові дозволи («digital building permit»). Це підтверджує доцільність розгляду цифровізації не лише як технічної інновації, а як повноцінного регуляторного механізму з вимірюваними суспільними вигодами.

В українському контексті після початку повномасштабного вторгнення у 2022 році наукова література зосереджується також на зв'язку між житловою політикою та повоєнною відбудовою: оцінки потреб у відновленні, дефіцити фінансування, ролі держави та приватного сектору, а також пріоритет соціального/доступного житла й інституційні рішення для залучення капіталу. Оновлені оцінки спільної RDNA (Уряд України, ЄК, Світовий банк, ООН) на кінець 2024 р. фіксують масштаб відновлення у сотнях мільярдів доларів на десятирічний горизонт, що створює безпрецедентний попит на регуляторні та фінансові механізми з високою здатністю до мультиплікації інвестицій. Паралельно Європейський Союз (ЄС) розгортає ініціативи підтримки доступного житла та адаптує рамки державної допомоги для полегшення інвестицій у соціальне/доступне житло [235; 236; 170].

На сьогодні значну допомогу для відновлення пошкодженого майна надає Рада Європи через Банк розвитку Ради Європи (БРРЕ). У березні було схвалено заявку України на 100 мільйонів євро для фінансування проєкту «НОМЕ: Компенсація за знищене житло», який реалізується в рамках програми «Відновлення» [2].

З урахуванням наведеного, вітчизняні дослідження органічно вписуються в міжнародний дискурс: (1) фінансова підтримка через пільгові іпотеки та цільове бюджетне фінансування [21]; (2) пріоритет якості правового поля та захисту прав споживачів [7]; (3) цифровізація процедур як засіб прозорості та зниження корупції [99]. Дискусійні застереження щодо ризиків «ринкових викривлень» через надмірне втручання перегукуються з міжнародними висновками: за відсутності належної конкуренції, прозорого

зонування та пропозиційних стимулів державні інтервенції здатні капіталізуватися у ціни чи витіснити приватні інвестиції [171].

Теоретико-методологічне поле дослідження механізмів державного регулювання житлового будівництва формують щонайменше чотири комплементарні рамки. По-перше, інституційно-економічний підхід трактує механізми як структури стимулів, що змінюють поведінку акторів на ринку житла (девелопери, фінансові інститути, домогосподарства, муніципалітети) [181, с. 61–80].

У цій логіці регуляторні інструменти оцінюють через призму транзакційних витрат, еластичності пропозиції й ризику регуляторного захоплення [215]; ключовим є пошук межі між корекцією провалів ринку (інформаційна асиметрія, зовнішні ефекти, публічні блага) та мінімізацією провалів самого регулювання (надмірна складність, непередбачуваність, корупціогенність) [192; 212].

По-друге, підхід «політики упродовж життєвого циклу житла» (life-cycle of housing policy) розглядає механізми як послідовні й взаємопов'язані втручання на етапах планування землекористування, дозволів, будівництва, фінансування, введення в експлуатацію, енергоефективної модернізації та управління житловим фондом [233].

Таке бачення акцентує на системній узгодженості інструментів і наявності «вузьких місць» – наприклад, коли попит стимулюється субсидіями чи пільговою іпотекою, але пропозиційні бар'єри (зонування, інфраструктурні обмеження) не знімаються й переносять ефект у ціни. Міжнародні огляди (OECD) та праці про іпотечні ринки у країнах ОЕСР надають рамки для дизайну політик, що зменшують ризик нецільової капіталізації субсидій [171].

По-третє, підхід державної допомоги та партнерств (state aid/PPP) трактує механізми як інструменти селективного залучення капіталу в соціальне/доступне житло й відновлення фонду за умов фіскальних обмежень [179].

Європейські документи й аналітика фіксують поступову еволюцію рамок державної допомоги та появу інноваційних фінансових інструментів (фонди, гарантійні схеми, мікс публічних і приватних ресурсів), що уможлиблює масштабування будівництва доступного житла без витіснення приватної ініціативи [173].

Для України ця рамка критично важлива в контексті повоєнної відбудови та потреби в довгостроковому капіталі.

По-четверте, цифрово-інфраструктурний підхід уважає цифровізацію регуляторних процесів (е-дозвіл, реєстри, ВІМ-інтеграція) не допоміжною опцією, а базовим механізмом підзвітності та зниження корупційних рент [209; 172].

Емпіричні оцінки для України демонструють, що автоматизація та відкриті дані знижують можливості тіншових транзакцій і скорочують час процедур; у європейських практиках цифрові дозволи вже оцінюються за показниками надійності, гнучкості та «дружності до громадян», що дозволяє інтегрувати їх у моніторинг регуляторної якості. У теоретичному сенсі це зближує цифрові сервіси з «жорсткими» інструментами, адже вони безпосередньо переформатовують структуру стимулів і витрат дії [184; 231].

Нарешті, контекстуальна рамка відбудови (reconstruction lens) акцентує, що в умовах масованого руйнування житлового фонду державне регулювання неминуче стає «системоутворювальним» – від визначення пріоритетів відновлення (зокрема, розвиток соціального житла, підвищення енергоефективності та забезпечення стійкості до майбутніх ризиків) до архітектури фінансування й координації з міжнародними партнерами [225].

Натомість, В. Чік та К. Чмутіна [180] підкреслюють, що дискурс «*building back better*» у посткатастрофічному відновленні часто набуває неоліберального забарвлення, де ринкові механізми переважають над соціальними цілями. У даній інтерпретації їхній аналіз виявляє ризик

нерівності, приватизації вигод і відсутності довгострокової стійкості при відбудові житлового фонду без активної ролі держави.

Важливими є також висновки Л. Швашре, А. Такі та М. Кагіюглу [229], що зосереджуються на стратегіях реновації та енергоефективності у соціальному житлі, показуючи, що саме державна політика у сфері модернізації будівель може водночас зменшувати паливну бідність і підвищувати суб'єктивне благополуччя мешканців. Таким чином, їхнє дослідження підтверджує тезу про регуляторну функцію держави у визначенні пріоритетів відбудови, особливо щодо енергоефективності та соціального виміру. У свою чергу, оцінки RDNA окреслюють масштаби та часові горизонти пріоритетів відновлення, що вимагають гнучких, прозорих і масштабованих механізмів, спроможних мобілізувати приватні інвестиції, не створюючи надмірних ринкових викривлень [235; 236].

У вітчизняному вимірі, на тлі руйнівних наслідків війни, контекстуальна рамка відбудови набуває особливої ваги, що проявляється як у формуванні пріоритетів відновлення житлового фонду, так і у проектуванні архітектури фінансування та налагодженні інституційної координації з міжнародними партнерами. Як підкреслює О. Загорецька [57], без удосконалення інвестиційних механізмів реконструкції застарілого житлового фонду неможливо забезпечити довгострокову соціально орієнтовану модернізацію галузі. Водночас, С. Завгородня [51, с. 21–34] акцентує на тому, що визначення пріоритетів відновлення без належного державного контролю ризикує посилити майнову нерівність, тоді як саме держава повинна гарантувати баланс між економічною ефективністю та соціальною справедливістю.

Таким чином, у сучасних українських умовах «reconstruction lens» не лише задає стратегічні орієнтири відбудови, а й визначає логіку управлінських рішень, які інтегрують соціальний, економічний і міжнародний виміри відновлення.

Нині в Україні, як стверджує В. Мелко, спостерігається недостатній рівень державного нагляду за діяльністю у сфері будівництва, а також обмежена результативність механізмів державного регулювання будівельної галузі. Це проявляється у поширенні незаконного будівництва без належних дозвільних документів та прав на земельні ділянки, порушенні встановлених технічних і будівельних стандартів, недотриманні вимог екологічної безпеки, а також у низькому рівні захисту прав інвесторів і майбутніх власників об'єктів нерухомості. Додатковими проблемами залишаються надмірна бюрократизація регуляторних процедур, складність і тривалість отримання дозвільної документації на виконання будівельних робіт, а також недостатнє використання фінансово-кредитних і страхових інструментів у галузі.

Зазначені проблеми значною мірою зумовлюють зниження інвестиційної привабливості будівельного сектору та можуть бути подолані шляхом посилення державного контролю й підвищення ефективності регуляторної політики у сфері будівництва. Ключовою передумовою їх розв'язання є вдосконалення інституційно-правового забезпечення та модернізація механізмів державного регулювання будівельної діяльності, що в цілому сприятиме формуванню сприятливішого інвестиційно-підприємницького клімату [86].

Узагальнення наведених досліджень вказує на наявність певних прогалин у науковому масиві: попередні роботи переважно концентруються на загальних принципах відновлення, інституційних рамках і управлінських механізмах, тоді як недостатньо висвітлені конкретні аспекти адаптації стратегій державного регулювання до соціально-економічних особливостей розвитку різних регіонів України. Водночас результати проведеного аналізу свідчать про істотні диспропорції у динаміці житлового будівництва, які зумовлені нерівномірністю інвестиційних потоків, різним рівнем фінансової спроможності територій та обмеженою ефективністю чинних інструментів регуляторної політики. У цій площині постає потреба у науковому

обґрунтуванні цілісної моделі державного регулювання житлового будівництва, що здатна врахувати регіональні відмінності та забезпечити збалансований соціально-економічний ефект. Частково заповнюючи цю прогалину, дане дослідження пропонує системний аналіз сучасних тенденцій розвитку галузі, оцінку ефективності нормативно-правових та організаційних механізмів регулювання, а також визначення пріоритетних напрямів їх удосконалення у контексті післявоєнної відбудови та інтеграції до європейського простору.

Державне регулювання житлового будівництва в Україні виступає складовою системи публічного управління, спрямованої на забезпечення реалізації конституційного права громадян на житло, формування умов для сталого розвитку будівельної галузі та досягнення соціальної справедливості. У сучасних умовах воно розглядається не лише як адміністративно-правовий вплив держави на ринок житлового будівництва, але й як багаторівнева управлінська діяльність, що інтегрує організаційні, фінансові, інституційні та соціальні інструменти. Особливістю цього процесу є його спрямованість на балансування приватних і суспільних інтересів: з одного боку, стимулювання розвитку девелоперських компаній і залучення інвестицій, а з іншого — гарантування доступності житла для населення, особливо вразливих соціальних груп [57; 51, с. 21–34; 220, с. 454–464].

Таким чином, державне регулювання житлового будівництва - це цілеспрямований комплекс заходів та управлінських впливів державних інститутів, який забезпечує формування правових, економічних та соціальних та інших умов для розвитку житлового сектора. Слід зазначити, що дане поняття набуває нового змісту у сучасних умовах, виходячи за межі традиційного адміністративно-правового підходу. Його сутність полягає у поєднанні багатовимірних механізмів, які забезпечують не лише відтворення житлового фонду, а й формування соціально орієнтованого та економічно стійкого середовища.

Особливого значення набуває нормативно-правове забезпечення, яке визначає рамкові умови функціонування ринку, встановлює стандарти безпеки, якості та доступності житла, а також закладає основи для запровадження фінансових і організаційних інструментів підтримки. Водночас економічні аспекти державного регулювання – насамперед механізми фінансування, кредитування та інвестиційної підтримки – визначають реальну здатність галузі реагувати на виклики та формувати нові точки зростання.

Система державного регулювання житлового будівництва в Україні реалізується через комплекс нормативно-правових актів, які встановлюють правові, організаційні та економічні засади розвитку даного сектору.

Фінансово-кредитне регулювання житлового будівництва визначено через закони та підзаконні акти, що регулюють пільгове кредитування, компенсацію процентних ставок, державні гарантії та механізми залучення капіталу для завершення будівництва житла. Важливою складовою є ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів застарілого житлового фонду» № 525-V від 09.07.2023 [117], який формує нормативні засади відселення мешканців, компенсаційних механізмів та фінансування реконструкції, а також Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.11.2024 [108], який забезпечує правову захищеність інвесторів і покупців житла на стадії будівництва.

Незважаючи на сформовану нормативно-правову базу, існує ряд проблем, пов'язаних із фрагментарністю регулювання, недостатньою координацією між законами та відсутністю комплексної стратегії розвитку житлової політики. Водночас, наявні правові механізми дозволяють формувати ефективну систему державного регулювання, яка інтегрує соціальні, економічні та просторові пріоритети та здатна реагувати на виклики сучасного ринку нерухомості. Особливо актуальним це стає в умовах післявоєнної відбудови, коли забезпечення соціально орієнтованого, стійкого

та доступного житла вимагає гнучких і прозорих правових механізмів, здатних мобілізувати як державні, так і приватні інвестиції без створення надмірних ринкових викривлень.

Таким чином, нормативно-правове поле державного регулювання житлового будівництва в Україні формує цілісну систему інструментів, що поєднують правові, фінансові та організаційні механізми, забезпечуючи можливість реалізації стратегічних завдань державної житлової політики та створюючи підґрунтя для науково обґрунтованого удосконалення цього сектору.

У свою чергу ринок житлового будівництва в Україні залишається надзвичайно чутливим до макроекономічних коливань і соціальних ризиків. Дефіцит житлового фонду, значний обсяг незавершених об'єктів та зниження купівельної спроможності населення вимагають запровадження комплексних регуляторних механізмів [235].

Держава фактично виконує роль координатора між різними учасниками процесу – органами місцевого самоврядування, забудовниками, банківським сектором та громадянами – створюючи систему стимулів і гарантій, спрямованих на забезпечення безперервності будівельних процесів і реалізацію соціальних функцій житлової політики [228, с. 629–652].

Отже, наявність складного комплексу викликів, що зумовлені поєднанням ринкових і регуляторних дисфункцій ґрунтується на суперечливому впливі держави: з одного боку, інституційні інтервенції необхідні для корекції провалів ринку, з іншого – надмірна зарегульованість породжує нові бар'єри та провали регулювання. Для систематизації основних проблем і перспектив державного регулювання житлового будівництва їх було узагальнено у вигляді порівняльної таблиці 1.3.

Таблиця 1.3

**Проблеми та перспективи державного регулювання житлового
будівництва в Україні**

Проблеми	Підходи до розв'язання проблем
Фрагментарність та розбалансованість регуляторних інструментів, що створює ринкові викривлення	Комплексне поєднання інструментів попиту, пропозиції та інституційного середовища
Надмірні регуляторні бар'єри, зокрема обмеження планування, дозволи, норми землекористування, що знижують еластичність пропозиції	Розробка гнучких процедур та зменшення транзакційних витрат у сфері землекористування і будівництва
Недостатня узгодженість та застарілість нормативно-правової бази у сфері житлового будівництва, що гальмує розвиток інноваційних практик і механізмів відновлення	Актуалізація законодавства, адаптація державних будівельних норм до європейських стандартів, гармонізація з практиками сталого розвитку
Ризик неефективності іпотечних субсидій через капіталізацію у ціни	Оптимізація програм підтримки попиту та забезпечення пропозиційних стимулів
Корупційні ризики та висока вартість транзакцій у дозвільно-реєстраційних процедурах	Цифровізація процедур («е-дозвіл», відкриті дані, BIM-інтеграція) як базовий регуляторний механізм
Масштабні руйнування житлового фонду та дефіцит фінансування після початку повномасштабного вторгнення	Формування нової архітектури фінансування відбудови за участю міжнародних партнерів та приватного сектору
Ризик соціальної нерівності та домінування ринкових механізмів у відбудові («building back better» з неоліберальним ухилом)	Орієнтація політики на розвиток соціального / доступного житла та захист прав вразливих груп
Низька енергоефективність застарілого житлового фонду	Використання державних програм модернізації та реновації для зниження паливної бідності
Високі транзакційні витрати та ризики регуляторного захоплення	Застосування інституційно-економічного підходу для пошуку балансу між корекцією провалів ринку та мінімізацією провалів регулювання
Неврахування «життєвого циклу житла» у політиках (попит стимулюється, але бар'єри пропозиції залишаються)	Інтеграція регуляторних інструментів у межах підходу «life-cycle of housing policy»

Джерело: сформовано автором на основі [171; 194; 195; 211; 191; 184; 231; 235; 236; 170]

Таким чином, проблематика державного регулювання житлового будівництва охоплює як суто економічні та інституційні аспекти (регуляторні бар'єри, транзакційні витрати, корупційні ризики), так і нормативно-правові (розбалансованість регуляторних інструментів, застарілість нормативно-правової бази) та соціально-екологічні виміри (доступність житла, енергоефективність, зменшення нерівності). Водночас перспективи розвитку полягають у формуванні гнучких, інноваційних та цифрово-орієнтованих механізмів, які здатні забезпечити не лише фізичне відновлення житлового фонду, але й трансформацію житлової політики у бік сталості, прозорості та інклюзивності. Тому подальші ініціативи мають бути спрямовані на створення цілісної моделі державного регулювання житлового будівництва, що інтегрує інституційні, фінансові й соціальні механізми та відповідає стратегічним цілям відбудови і європейської інтеграції України.

Державне регулювання житлового будівництва в Україні розглядається і як комплексна система взаємопов'язаних принципів, організаційних та фінансових заходів, форм і інструментів (табл. 1.4), що забезпечують цілеспрямований вплив повноважних органів державної влади на розвиток житлового сектора з метою досягнення соціально-економічних результатів та реалізації стратегічних пріоритетів держави.

До ключових принципів державного регулювання у сфері житлового будівництва, які набувають особливої значущості в умовах сталого розвитку та підвищених вимог до енергоефективності, відносяться: прозорість процедур (забезпечення відкритого доступу до інформації та прийняття рішень); рівність учасників ринку (недопущення дискримінації суб'єктів господарювання); циклічність та системність (інтеграція регуляторних заходів у послідовні етапи житлового циклу); соціальна спрямованість (орієнтація на доступність житла для соціально вразливих груп); захист інтересів учасників ринку (гарантії прав забудовників і споживачів); пріоритет безпеки, якості та

доступності житла; стійкість і інклюзивність (адаптація до екологічних, економічних і соціальних ризиків).

Таблиця 1.4

**Складові підходу до реалізації принципів державного регулювання
житлового будівництва в Україні**

Принципи	Форми реалізації	Інструменти	Очікувані соціально-економічні ефекти
Прозорість	Законодавчі акти, нормативи, цифрові сервіси	Електронні дозволи на будівництво, відкриті реєстри, онлайн-моніторинг	Зниження корупції, підвищення довіри до державних інститутів
Рівність	Регуляторні документи, стандарти	Встановлення єдиних правил доступу до програм пільгового кредитування, соціального житла	Забезпечення рівних можливостей для всіх груп населення
Соціальна спрямованість	Порядки, інституційні програми	Пільгове кредитування, оренда з викупом, державна підтримка малозабезпечених	Підвищення доступності житла для вразливих категорій
Циклічність	Інституційні структури, регламенти	Планування будівництва та реконструкції, контроль на всіх етапах життєвого циклу об'єктів	Забезпечення безперервності та стабільності житлового сектору
Безпека та якість	Стандарти будівництва, сертифікаційні процедури	Контроль якості будівель, аудит будівельних компаній, обов'язкові страхові гарантії	Підвищення надійності та безпеки житла
Сталість та енергоефективність	Нормативи, методичні рекомендації	Модернізація житла, впровадження енергоефективних технологій, реновація застарілих об'єктів	Зменшення енергоспоживання, підвищення екологічної та фінансової стійкості
Інклюзивність	Законодавство та цифрові сервіси	Врахування потреб різних соціальних груп при плануванні та фінансуванні будівництва	Соціальна справедливість, врахування інтересів усього населення

Джерело: сформовано автором

Таким чином, запропонований підхід до реалізації принципів державного регулювання житлового будівництва інтегрує загально визнані принципи й запропоновані автором форми та механізми у взаємопов'язану структуру, що дозволяє державі забезпечувати стратегічні пріоритети сектору: від підвищення доступності та якості житла до стимулювання сталого економічного розвитку регіонів та інтеграції міжнародних фінансових та інституційних ресурсів. Реалізація такої системи в умовах сучасних викликів, включаючи постконфліктну відбудову, забезпечує державі можливість ефективно координувати ресурси, мінімізувати соціальні ризики та стимулювати інвестиційну активність у житловому секторі за рахунок якісного державного регулювання даної сфери.

Сутність механізмів державного регулювання житлового будівництва у вітчизняній літературі [46; 57; 51, с. 21–34; 84; 90;] здебільшого ототожнюється із сукупністю інструментів впливу держави на ринок житла, тоді як у зарубіжних працях [181, с. 61–80; 215; 192; 212; 233; 179; 209; 172; 181, с. 61–80; 215; 192, с. 583–599; 180, с. 589–609], воно трактується значно ширше – як комплекс інституційних, правових, економічних та організаційних форм забезпечення реалізації державної житлової політики.

Враховуючи це, а також узагальнені у підрозділі 1.1 функції державного регулювання, **визначення механізмів державного регулювання житлового будівництва** доцільно формулювати з як *інтегровану багаторівневу систему нормативно-правових, економіко-фінансових, організаційно-управлінських та соціально-інституційних форм, інструментів, засобів, важелів, стимулів, заходів, що спрямовані на забезпечення сталого розвитку житлової сфери, гармонізацію інтересів держави, інвестиційних партнерів держави, бізнесу та населення, а також гарантування соціальної справедливості у доступі до житла та виконання взятих державою зобов'язань у житловій сфері.*

Отже, до механізмів державного регулювання у сфері житлового будівництва належать:

I. Організаційні інструменти державного регулювання житлового будівництва, які в Україні формують комплекс управлінських механізмів, що забезпечують координацію ринкових і державних суб'єктів, оптимізацію процедур реалізації житлових проєктів та гарантування соціально значущих результатів. Вони охоплюють систему превентивних і корективних механізмів, спрямованих на забезпечення завершення будівництва об'єктів, що перебувають на різних стадіях готовності, включно з викупом незавершених проєктів у випадках фінансової неспроможності забудовників або порушення термінів реалізації. Зазначені механізми передбачають методи пільгового кредитування, компенсації процентних ставок за кредитами, державну підтримку шляхом часткової оплати вартості житла, збільшення статутного капіталу банків для продовження будівництва та викуп іпотечних зобов'язань, що дозволяє забезпечити завершення житлових проєктів навіть за умов нестабільності ринку та недостатності приватних інвестицій. Організаційні інструменти одночасно виконують регуляторну та захисну функцію, гарантують збереження інвестицій, мінімізують ризики соціальної несправедливості і сприяють стабілізації ринку житлового будівництва.

II. Фінансові інструменти виступають ключовим методом реалізації державної політики у сфері житлового будівництва, забезпечуючи мобілізацію та цільове використання ресурсів для досягнення стратегічних цілей розвитку сектору. Вони включають пряме фінансування добудови житлових об'єктів, антикризові механізми за рахунок державного та місцевих бюджетів, стабілізаційні фонди, ресурси міжнародних фінансових організацій та державні внутрішні позики. Серед найважливіших методів фінансування виділяється пільгове кредитування забудовників через фінансово-кредитні установи під заставу майнових прав або цінних паперів, фіксація процентних ставок за пільговими кредитами, а також фінансування операцій Державною іпотечною установою, що дозволяє надавати іпотечні кредити громадянам для завершення будівництва житла. Додатково фінансові інструменти

реалізуються через державну підтримку моделей оренди з викупом, фінансовий лізинг для специфічних категорій населення, зокрема працівників правоохоронних органів та служби цивільного захисту, що забезпечує соціальну орієнтованість політики. Синтез організаційних і фінансових механізмів створює цілісну систему стимулів і ресурсів, яка дозволяє державі ефективно впливати на динаміку ринку житлового будівництва, мінімізувати ризики незавершених проєктів, підвищувати доступність і якість житла, а також інтегрувати національні методи з міжнародними інвестиційними потоками.

III. Нормативно-правові інструменти виступають фундаментальною складовою державного регулювання житлового будівництва, оскільки саме вони формують правову рамку функціонування всієї системи будівельних відносин. Їх сутність полягає у визначенні чітких стандартів, правил та процедур, які є обов'язковими для всіх учасників житлового ринку – від органів державної влади та органів місцевого самоврядування до забудовників, інвесторів і кінцевих споживачів житла. У даному контексті нормативно-правові механізми охоплюють ухвалення та постійне оновлення законів, підзаконних актів, державних будівельних норм (ДБН) і технічних регламентів, що регулюють параметри проєктування, забудови та введення в експлуатацію житлових об'єктів. Важливим елементом виступає кодифікація вимог до інклюзивності, енергоефективності та екологічної збалансованості житлового середовища, що забезпечує адаптацію національної політики до стандартів ЄС. Завдяки правовим інструментам держава здатна не лише встановлювати «правила гри», а й гарантувати їхнє дотримання шляхом формування чітких процедур ліцензування, контролю, відповідальності та санкцій. Таким чином, нормативно-правові механізми забезпечують єдність підходів до розвитку житлового будівництва, стабільність інституційного середовища та захист прав усіх суб'єктів, створюючи передумови для довгострокового розвитку ринку.

IV. Інституційні інструменти відображають організаційно-структурний вимір державного регулювання, зосереджений на створенні та функціонуванні спеціалізованих інституцій, уповноважених на здійснення управлінського, координаційного та контрольного впливу у сфері житлового будівництва. До таких інституцій належать як центральні органи виконавчої влади (Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури, Державна інспекція архітектури та містобудування), так і муніципальні органи управління, які безпосередньо реалізують політику на місцях. Інституційні механізми передбачають розроблення стратегій, планів і програм, діяльність державних агентств, фондів та спеціалізованих організацій, що забезпечують фінансування, моніторинг та контроль житлових програм. Особливого значення набуває метод державно-приватного партнерства, який створює умови для залучення приватних інвесторів до реалізації соціально значущих житлових проєктів. Водночас інституційна архітектоніка охоплює формування електронних платформ і реєстрів, які забезпечують прозорість та відкритість будівельних процесів. У результаті інституційні механізми формують системну координацію між усіма рівнями влади, сприяють інтеграції регіональних і національних інтересів та створюють дієву модель багаторівневого управління у сфері житлового будівництва.

V. Соціально-стимулюючі інструменти відображають гуманітарний і соціально орієнтований аспект державного регулювання, зосереджений на забезпеченні доступності житла для вразливих категорій населення та стимулюванні суспільної довіри до державної політики у цій сфері. Вони включають програми забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, молоді, військовослужбовців, працівників правоохоронних органів та інших соціально чутливих груп. Важливу роль відіграють методи оренди з правом викупу, пільгового іпотечного кредитування, компенсації частини вартості житла, що забезпечує реальну соціальну мобільність і підвищує рівень житлової забезпеченості. Інформаційно-комунікаційний вимір таких

механізмів реалізується через впровадження електронних сервісів («Дія», Єдина державна електронна система у сфері будівництва), відкриття даних та прозорість процедур у сфері житлової політики. Зазначені механізми спрямовані не лише на задоволення базових житлових потреб, а й на підвищення довіри до держави, посилення соціальної стабільності та консолідацію суспільства у період післявоєнної відбудови.

Узагальнюючи вищевикладені механізми було сформовано схему впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва та методи їх реалізації, яку наведено на рис. 1.2.

Визначені механізми державного регулювання житлового будівництва (організаційні, фінансові, нормативно-правові, інституційні та соціально-стимулюючі) набувають практичної дієвості лише у разі їх інтеграції з відповідними методами реалізації, які утворюють цілісну систему взаємодії правових, економічних, управлінських та соціальних інструментів. Така інтеграція дозволяє не лише забезпечити формальне функціонування механізмів, але й підвищити їх ефективність у досягненні стратегічних цілей державної житлової політики, зокрема у контексті відбудови країни після воєнних руйнувань.

Організаційні механізми співвідносяться з методами адміністративно-координаційного характеру, що передбачають створення системи управлінських платформ і регламентів для контролю житлових проєктів. Йдеться про реалізацію методів моніторингу ступеня готовності об'єктів, управління ризиками їх незавершення, викупу проблемних активів та залучення спеціалізованих державних і приватних агентів до добудови. Таким чином, організаційні механізми реалізуються через методи координації державних і ринкових суб'єктів, формування алгоритмів реагування на кризові явища та інституалізацію системи антикризового управління у сфері житлового будівництва.

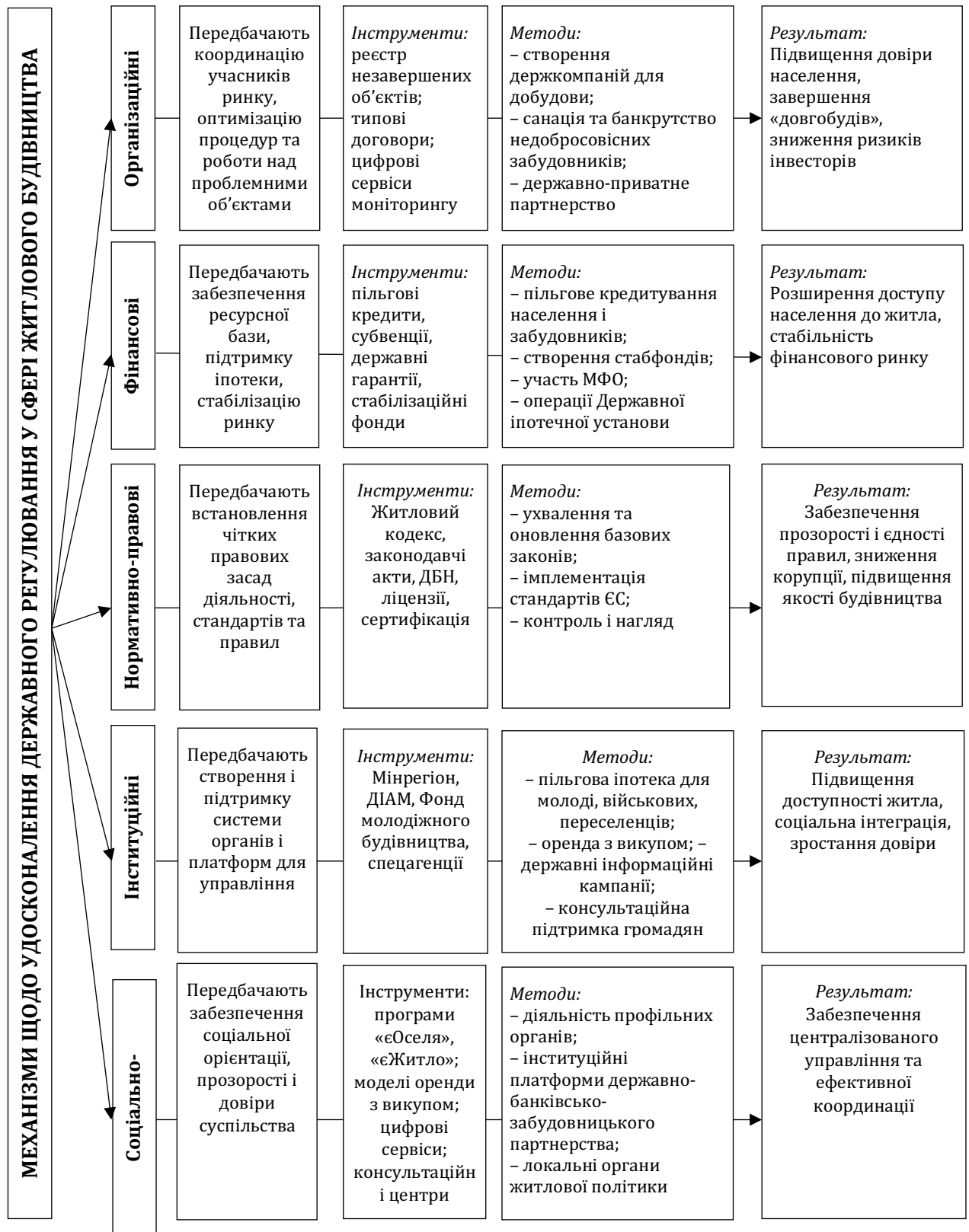


Рис. 1.2 Модель концептуального підходу до впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва
Джерело: сформовано автором

Фінансові механізми втілюються через методи бюджетного та позабюджетного фінансування, кредитно-інвестиційного забезпечення, а також державно-приватного партнерства. Їх реалізація передбачає формування стабілізаційних фондів, запровадження пільгових кредитних програм, випуск державних цінних паперів під будівельні проєкти, використання ресурсів міжнародних фінансових організацій та забезпечення довгострокового іпотечного кредитування. Особливої ваги набуває метод фінансового лізингу й орендного житла з правом викупу, що трансформує фінансові механізми з інструменту підтримки забудовників у дієвий метод забезпечення громадян доступним житлом.

Нормативно-правові механізми знаходять своє втілення у методах правотворчості, правозастосування та контролю. Зокрема, йдеться про методи гармонізації національних норм із європейськими стандартами, кодифікацію та уніфікацію вимог до планування та забудови територій, створення цифрових правових баз і реєстрів. Реалізація цих механізмів передбачає комплексний правовий супровід будівельного процесу – від моменту проєктування до введення об'єкта в експлуатацію – і забезпечує не лише юридичну визначеність, але й прозорість та захист прав усіх учасників ринку.

Інституційні механізми інтегруються з методами створення та функціонування спеціалізованих органів і організацій, здатних забезпечити ефективну реалізацію державної політики у сфері житлового будівництва. До них належать методи делегування повноважень місцевим громадам, запровадження єдиних електронних систем управління у сфері будівництва, формування державно-приватних консорціумів для спільної реалізації проєктів. Завдяки цим методам інституційні механізми перетворюються на дієву основу багаторівневого управління, яка поєднує стратегічний контроль держави із гнучкістю муніципальних рішень.

Соціально-стимулюючі механізми реалізуються через методи соціального забезпечення, інформаційно-комунікаційного супроводу та

формування довіри до державної житлової політики. Зокрема, вони втілюються через впровадження державних програм забезпечення житлом вразливих категорій населення, розвиток інформаційних платформ («Дія», електронні кабінети забудовників), проведення комунікаційних кампаній із підвищення правової та фінансової грамотності громадян. Їх реалізація спирається на методи стимулювання соціальної інтеграції, підвищення рівня прозорості та підзвітності влади, що дозволяє знизити суспільну напругу і створити умови для справедливого розподілу житлових ресурсів.

1.3 Зарубіжний досвід державного регулювання житлового будівництва

Житлова політика є однією з ключових сфер публічного управління, що поєднує соціальну, економічну та регуляторну функції держави. У більшості розвинених країн державне втручання у сферу житлового будівництва спрямоване на забезпечення доступності житла для широких верств населення, підтримку місцевих громад, стимулювання будівельного сектору та підвищення якості житлового середовища.

Державне регулювання житлового будівництва охоплює сукупність фінансово-економічних, податкових, адміністративних та планувальних інструментів, що реалізуються через відповідні інституції — державні фонди, агентства, банки розвитку, а також муніципальні структури. Як свідчить досвід країн Європейського Союзу та США, успішна житлова політика ґрунтується на поєднанні державних фінансових стимулів, партнерства публічного і приватного секторів (PPP) та регуляторних реформ, спрямованих на розширення пропозиції житла.

У цьому підрозділі здійснено порівняльний аналіз механізмів державного регулювання житлового будівництва в країнах Центральної та Східної Європи (Чехія, Польща, Словаччина, Румунія, Болгарія) та Сполучених Штатах Америки. На основі матеріалів OECD, Європейського

інвестиційного банку, Світового банку, HUD (США) та інших офіційних джерел розглянуто інституційні моделі, фінансові інструменти, механізми публічно-приватного партнерства та напрями реформ у житловій політиці.

За даними OECD, державне регулювання житлового будівництва у розвинених країнах зосереджується на таких напрямках: фінансування пропозиції (supply-side finance) через державні та парадержавні фонди, що надають пільгові кредити муніципалітетам і забудовникам. Аналіз сучасних тенденцій у житловій політиці країн ОЕСР засвідчує формування комплексної багатовимірної кризи доступності житла, що є наслідком одночасної дії економічних, соціальних, демографічних та екологічних чинників. Зростання цін на житло й орендних ставок зумовило істотне збільшення частки витрат домогосподарств на житло, яка у 2005–2015 рр. піднялася до середнього рівня 31 % доходу, що значно погіршує добробут середнього класу та особливо гостро впливає на соціально вразливі групи. Поглиблення житлової нерівності проявляється у поширенні перенаселеності, погіршенні умов проживання та зростанні масштабів бездомності, що було особливо помітно під час пандемії COVID-19. Ключовим структурним чинником цієї ситуації є нездатність житлового сектору забезпечити необхідну кількість житла в регіонах із найбільшим попитом, що спричинено як географічними, так і регуляторними обмеженнями, включно з надмірно жорсткими правилами землекористування та ринковими бар'єрами у сфері оренди.

Важливим елементом сучасної житлової політики є екологічний вимір. Житловий сектор генерує значну частку глобальних викидів парникових газів і дрібнодисперсних частинок, а тому питання підвищення енергоефективності та скорочення вуглецевого сліду будівництва стають стратегічними. Наявність енергетичної бідності серед домогосподарств із низькими доходами додатково загострює соціально-економічні й екологічні диспропорції, ускладнюючи перехід до сталої моделі житлової політики.

Узагальнення міжнародних рекомендацій, зокрема ОЕСР, свідчить про необхідність комплексних політичних дій, що охоплюють інвестиційні, регуляторні та фінансові інструменти. Збільшення державних інвестицій у соціальне та доступне житло є ключовим напрямом, оскільки дає змогу одночасно розширити пропозицію житла та посилити соціальний захист домогосподарств із низькими доходами. Реформи у сфері землекористування, включно з переглядом зонінгових обмежень і підвищенням ефективності багаторівневого врядування, спрямовані на збільшення пропозиції житла в регіонах високого попиту та зменшення регуляторної фрагментованості. Оптимізація житлового оподаткування – з переходом від податків на трансакції до регулярних податків на нерухоме майно та переорієнтацією податкової бази на вартість землі-може підвищити мобільність населення та забезпечити стабільні джерела фінансування місцевої інфраструктури, зокрема соціального житла.

При цьому реформи у сфері житлової політики потребують урахування низки компромісів: скорочення податкових стимулів для іпотечних позичальників може тимчасово ускладнити доступ до власного житла; послаблення контролю на ринку оренди здатне погіршити становище окремих категорій орендарів; підвищення екологічних стандартів збільшує собівартість будівництва, що потребує компенсаторних механізмів, таких як субсидії на модернізацію житла.

Ураховуючи демографічні зміни, цифровізацію, поширення дистанційної роботи та трансформацію ринку короткострокової оренди, житлові політики мають адаптуватися до нових моделей просторової організації та змін у структурі попиту. Саме тому міжнародний досвід, узагальнений у *OECD Housing Policy Toolkit*, підкреслює важливість цілісних міжвідомчих рішень, міжмуніципальної координації та стратегічного планування розвитку житлової інфраструктури. [177]. У США державне регулювання житлового будівництва зосереджене на податкових стимулах,

зокрема через американську програму Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC). Важливим етапом еволюції програми податкового стимулювання доступного житла у США (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) стало впровадження у 2018 році третього альтернативного критерію доступності — тесту середнього доходу (Average Income Test), закріпленого у §42(g)(1)(C) Податкового кодексу США. Його запровадження суттєво підвищило гнучкість формування соціально орієнтованих житлових проєктів, дозволивши поєднувати у межах одного комплексу житлові одиниці для різних груп доходів — від 20 % до 80 % медіанного доходу району (AMGI).

Правове регулювання LIHTC бере свій початок із Закону про податкову реформу 1986 року, який закріпив механізм податкового кредиту для стимулювання приватних інвестицій у доступне житло. Відповідно до § 42 Кодексу, будівля визнається «кваліфікованою» лише за умови дотримання мінімальних критеріїв доступності протягом усього 15-річного періоду відповідності. До 2018 року діяли два базові тести: 20–50 і 40–60, які визначали частку квартир для домогосподарств з доходами не вище 50 % або 60 % AMGI.

Revenue Ruling 2020-4, виданий Податковою службою США (IRS), надав офіційне тлумачення порядку обчислення меж доходів для нового тесту середнього доходу. Ключовим положенням цього роз'яснення стало закріплення єдиної бази для всіх розрахунків – категорії very low-income, яка відповідає 50 % AMGI за методологією Міністерства житлового будівництва та міського розвитку США (HUD). Саме від цього показника виводяться всі інші допустимі рівні доходу (20–80 % AMGI), що забезпечує математичну узгодженість і єдині стандарти по всіх штатах.

Згідно з Revenue Ruling 2020-4, межі доходів для тесту середнього доходу обчислюються за такою формулою: 20 % AMGI відповідає 40 % very low-income; 30 % AMGI – 60 %; 40 % AMGI – 80 %; 50 % AMGI – 100 %; 60 % AMGI – 120 %; 70 % AMGI – 140 %; 80 % AMGI – 160 % very low-income. HUD щорічно публікує офіційні таблиці доходів, якими користуються всі учасники

програми. Допускається перехідне застосування попередніх показників протягом 45 днів після їх оновлення.

Аналітичне значення цього рішення полягає в тому, що держава забезпечила уніфікований, передбачуваний і правово захищений механізм визначення соціальної доступності житла, що мінімізує ризики для забудовників і інвесторів, а також знижує рівень регуляторної невизначеності. Запровадження тесту середнього доходу дозволило істотно розширити масштаби проєктів змішаного соціального житла, підвищило економічну привабливість LIHTC та посилило його роль як головного інструменту державної житлової політики США.

З погляду публічного управління, рішення IRS свідчить про високий рівень інтеграції податкових, соціальних та житлових інструментів у межах єдиної державної політики. Методологічна прив'язка LIHTC до стандартів HUD (Section 8) гарантує соціальну спрямованість програми та одночасно створює ефективні стимули для приватного капіталу [207; 218].

У Польщі застосовуються прямі гранти для муніципального та соціального житла [202]. Програма Болгарії була однією з найбільших у регіоні ініціатив, спрямованих на масову модернізацію житлового фонду. Її ключова особливість – повна (100 %) грантова підтримка для багатоквартирних будинків, що робило оновлення доступним навіть для найбідніших громад. Цілі були комплексними і включали: підвищення енергоефективності багатоквартирних будівель; зниження витрат домогосподарств на енергоресурси; продовження експлуатаційного строку житлових будинків; покращення міського середовища та зовнішнього вигляду міст; зменшення викидів CO₂; соціальну інтеграцію й підвищення рівня громадської участі.

Ключовий акцент Болгарії – відновлення старого житлового фонду як інструмент підвищення якості життя, енергоощадності та вартості нерухомості. Програма базувалась на повній децентралізації: муніципалітети

працювали з заявками; здійснювали конкурси та обирали підрядників; контролювали виконання робіт; комунікували з об'єднаннями власників (аналог ОСББ). Важливо, що відповідальність була чітко закріплена за мерами міст. Болгарська програма демонструє, що держава може повністю профінансувати реновацію багатоквартирного житла, якщо правильно організувати процеси на місцевому рівні [188; 187].

Адміністрація Байдена-Гарріс запропонувала нові дії щодо зниження вартості житла шляхом скорочення бюрократичних бар'єрів для розширення житлового будівництва. Дії включали реформи для економії часу та коштів забудовників у федеральних проєктах та фінансування для стимулювання штатів і місцевої влади до зменшення бар'єрів у створенні доступного житла. План з житлового забезпечення Байдена-Гарріс передбачав будівництво понад 2 мільйонів нових домогосподарств, щоб збільшити пропозицію і зменшити вартість житла для американців. Будівництво житла швидше означає нижчу вартість для споживачів; більше житла швидше виходитиме на ринок; пришвидшення будівництва знижує витрати девелоперів [189].

Чехія (Czech Republic) Система державного регулювання житлового будівництва в Чеській Республіці є однією з найбільш інституційно структурованих серед країн Центральної Європи. Ключовим елементом є State Fund for Support of Investments (SFPI) – Державний фонд підтримки інвестицій, який надає пільгові кредити та гранти для нового житлового будівництва, реконструкції, розвитку орендного житла та регенерації територій.

Фонд державної інвестиційної підтримки (State Fund for Investment Support, SFPI) є ключовою інституцією житлової політики Чеської Республіки, створеною на підставі Закону № 211/2000. Фонд має статус незалежної юридичної особи та функціонує під опосередкованим управлінням Міністерства регіонального розвитку. Його діяльність та внутрішня організація регулюються спеціальним статутом. Основною місією SFPI є підтримка сталого розвитку муніципалітетів, міст та регіонів через реалізацію

програм у сфері житлової політики, територіального розвитку та туризму. Фонд виконує цілі, визначені в концепціях і стратегічних документах, затверджених урядом Чехії, забезпечуючи зв'язок між державною політикою та місцевими потребами. Окремим напрямом діяльності SFPI є адміністрування гарантійного фонду туристичних агентств, що забезпечує фінансовий захист споживачів. Відповідно до Концепції житлової політики 2021+, схваленої урядом 12 квітня 2021 року, SFPI виконує центральну функцію у реалізації державної політики доступного та якісного житла. Концепція базується на підході спільної відповідальності: житло визнається сферою, де індивідуальна відповідальність громадянина поєднується з незамінною роллю держави.

Роль SFPI у цій політиці полягає у забезпеченні:

- доступності житла для різних соціально-економічних груп,
- стійкості та стабільності житлового середовища,
- підвищення якості житлового фонду,
- енергоефективності житла та скорочення витрат домогосподарств.

Для цього SFPI реалізує кредитні та субсидійні програми, спрямовані на розвиток орендного житла, реновацію існуючих будівель, реконструкцію багатоквартирних будинків та модернізацію житлової інфраструктури.

Діяльність Фонду охоплює широкий спектр заходів, що формують комплексний підхід до розвитку житлового сектору, а саме:

SFPI підтримує проєкти реконструкції та модернізації існуючих будівель з метою продовження строку їх експлуатації та підвищення стандартів проживання. Пріоритетом є фінансування заходів, спрямованих на зменшення енергоспоживання житла, забезпечення економії ресурсів та зниження фінансового навантаження на домогосподарства

Фонд підтримує нове будівництво або реконструкцію житлових об'єктів, зокрема соціального та орендного житла, орієнтованого на вразливі групи населення. SFPI сприяє озелененню, оновленню та реновації

громадських зон, а також реабілітації територій зі старими індустріальними навантаженнями. Фонд позиціонує себе як екологічна організація, сприяючи проєктам, що відповідають принципам сталого розвитку – включно з енергоефективністю, екологізацією будівель і модернізацією територій.

SFPI виконує роль стратегічного інвестиційного інструмента уряду Чехії, забезпечуючи:

- ефективну реалізацію державної житлової політики;
- довгострокову стабільність фінансування житлового сектору;
- покращення якості житлового середовища;
- адаптацію житлової політики до сучасних викликів - демографічних, економічних, екологічних та просторових.

Фонд формує умови для співпраці між державою, муніципалітетами та приватними інвесторами, виступаючи важливою ланкою у забезпеченні доступного, енергоефективного та якісного житла [230].

У 2024 р. ухвалено закон про підтримку житла, що розширює інструменти допомоги, включаючи державні гарантії та гранти муніципалітетам, формує комплексну модель державного втручання, спрямовану на подолання житлової вразливості, яка наразі охоплює понад 1,6 млн осіб. Пріоритетними цільовими групами визначено сім'ї з дітьми та людей літнього віку, які найбільше ризикують втратити житло. Запроваджені механізми поєднують розвиток муніципальної інфраструктури підтримки (контактні пункти), створення добровільної гарантійної системи для власників житла, компенсаційні інструменти для громад та адресну допомогу домогосподарствам. Такі заходи мають на меті не лише скоротити кількість людей у складних житлових умовах, але й зменшити державні витрати, що вже перевищують 4 млрд крон щороку.

Одночасно уряд доповнює систему управлінськими інструментами впливу на ринок оренди через спрощення процедур виселення проблемних орендарів. Комплекс законодавчих змін розглядається як довгострокова

реформа «Житло для життя», розроблена у співпраці з муніципалітетами та неурядовим сектором. Вона спрямована на формування збалансованої житлової політики, що поєднує соціальну підтримку, превентивні заходи та стимулювання розвитку доступного житла, зокрема через інвестиції в будівництво та реконструкцію орендного фонду [230].

Проблема доступності житла набула стратегічного характеру для більшості країн Європейського Союзу. Зростання доходів та урбанізація, які мали би покращувати матеріальне становище домогосподарств, парадоксально стали чинниками, що посилили тиск на ринок житла. У Чехії та Польщі, де економічне зростання супроводжувалося підвищенням добробуту населення, попит на доступне житло різко збільшився, однак оновлення пропозиції відбувалося недостатньо швидко.

Ключові фактори зростання проблеми доступності житла:

Структурні зміни та демографічні зрушення (Зростання населення та старіння; збільшення кількості малих домогосподарств; концентрація робочих місць у містах Ці чинники спричинили інтенсивний попит на житло в урбанізованих регіонах);

Обмеження пропозиції: (зростання вартості будівельних матеріалів і робочої сили; регуляторні обмеження у сфері землекористування; нестача державних та приватних інвестицій у доступне житло).

Це створює структурний розрив між попитом і пропозицією, який найбільше відчувають низько- та середньо дохідні домогосподарства. Незважаючи на економічні чинники, а це високі темпи економічного зростання; покращення добробуту населення; низький рівень безробіття, які сприяли зростанню купівельної спроможності, але водночас стимулювали спекулятивний тиск на ринок житла. Особливо постраждали: молоді сім'ї, люди похилого віку, домогосподарства з низьким доходом, особи у кризових життєвих обставинах. Для цих груп доступність житла погіршується через зростання цін та скорочення житлових альтернатив.

У звіті ОЕСР 2025 р. представлено поглиблений аналіз тенденцій на ринку житла та комплекс заходів політики для покращення доступності житла й розвитку житлових рішень для вразливих груп у Чехії та Польщі [201].

Європейський інвестиційний банк (ЄІБ) спільно з Česká spořitelna реалізують перший у Чеській Республіці масштабний проєкт доступного житла, орієнтований на працівників державного сектору, демонструючи ефективність моделі державно-приватного партнерства. Ініціатива передбачає будівництво понад 700 квартир у чотирьох районах Праги із загальним бюджетом 187,5 млн євро, з яких до 60 млн євро становить пільгове фінансування ЄІБ, а решту – інвестиції дочірньої компанії банку DBČS (Dostupné bydlení České spořitelny). Заселення перших будинків заплановане на 2025 – початок 2026 року.

Проєкт спрямований на пом'якшення житлової кризи в Празі, де висока вартість оренди та купівлі житла ускладнює проживання для ключових працівників публічного сектору – медичних сестер, учителів, поліцейських, адміністративного персоналу. Забезпечення цих категорій працівників доступним житлом безпосередньо підтримує належне функціонування систем охорони здоров'я, освіти, безпеки та інших державних послуг, а також підвищує їхню кадрову стабільність у столичному регіоні.

Важливою особливістю проєкту є поєднання соціальної та екологічної складових. Заплановані будівлі відповідатимуть високим стандартам енергоефективності (рейтинги PENB A та PENB B), що означає знижене споживання енергії та менші комунальні витрати для орендарів. Інтеграція «зелених» рішень – зелених дахів, сучасних систем водовідведення та енергозберезжувальних технологій – посилює стійкість забудови до змін клімату та сприяє досягненню цілей сталого розвитку Праги й ЄС. Таким чином, проєкт одночасно розв'язує проблеми доступності житла й підтримує кліматичний порядок денний ЄС.

Ініціатива має й демонстраційний ефект. Вона базується на успішному австрійському досвіді ЄІБ та виступає пілотним майданчиком для формування національної системи доступного житла в Чеській Республіці. Участь ЄІБ та Консультаційного центру InvestEU забезпечує не лише фінансові ресурси, а й інституційну підтримку, що дозволяє інтегрувати приватний капітал, державну політику та європейські інструменти технічної допомоги. Залучення уряду Чехії та органів місцевого самоврядування (зокрема через приклад резиденції «Амадеус» та програми на 11 млрд крон для підтримки орендного житла) формує модель державно-приватного партнерства, яку можна масштабувати на інші міста та регіони.

З економічної точки зору, проєкт має мультиплікативний ефект: створює робочі місця у будівництві, генерує попит на місцеві товари та послуги, стабілізує ринок праці завдяки кращим житловим умовам для працівників критичних професій. З соціальної – посилює соціальну згуртованість, запобігає витісненню працівників державної сфери з міста через високі житлові витрати та формує якісний орендний фонд із довгостроковими гарантіями. У підсумку проєкт можна розглядати як зразкову європейську практику інтегрованої житлової, соціальної та кліматичної політики, яка має високий потенціал для адаптації в інших країнах, зокрема й в Україні [222].

За інформацією Міністерства регіонального розвитку Чеської республіки сучасна житлова політика держави ґрунтується на принципі формування сприятливого правового, інституційного та фінансового середовища для всіх учасників ринку житла. Її стратегічна місія полягає у забезпеченні збалансованого функціонування ринку, підвищенні доступності житла для населення та підтримці соціальної справедливості шляхом захисту вразливих груп домогосподарств. При цьому держава не має втручатися у природну економічну логіку ринку понад необхідне, однак зобов'язана коригувати системні дисбаланси, які перешкоджають домогосподарствам із низьким рівнем доходу задовольнити базову потребу в житлі.

Концепція житлової політики, затверджена Урядом, виступає базовим стратегічним документом, обов'язковим до виконання всіма міністерствами та державними відомствами. Цей документ визначає довгострокові пріоритети у сфері житла, координує діяльність різних інституцій та забезпечує узгодженість інструментів державної підтримки. Він задає напрям для розвитку житлової інфраструктури, регуляторного поля та механізмів фінансування, формуючи системну рамку для реалізації державної житлової політики.

З позиції учасників ринку житла основні цілі політики можна поділити на кілька ключових блоків:

Забезпечення ефективного функціонування ринку житла (Ця мета охоплює створення правових механізмів для різних форм житла – власного, орендованого, кооперативного – а також забезпечення дотримання законодавства у відповідних сегментах ринку. Особлива увага приділяється усуненню правових та цінових викривлень на ринку орендованого житла, що дозволяє формувати прозоре та конкурентне середовище для орендарів і орендодавців).

Підвищення фінансової доступності житла (Держава забезпечує домогосподарствам з низькими доходами можливість утримувати житло шляхом соціальних виплат, які компенсують загальні витрати. Такі інструменти зменшують соціальну нерівність і сприяють стабільності житлових умов найбільш уразливих груп населення).

Розширення житлового фонду (Одним із ключових напрямів є підтримка нового житлового будівництва, включно з об'єктами соціального призначення. Це передбачає розвиток орендного сектору, збільшення кількості доступних квартир та стимулювання інвестицій у житлову інфраструктуру).

Підвищення якості житлового фонду (Серед завдань житлової політики важливе місце займає підтримка власників житла у питаннях технічного обслуговування, ремонту, модернізації та управління багатоквартирними

будинками. Така підтримка сприяє підвищенню енергоефективності, безпеки та довговічності житлового фонду).

Моніторинг ринку житла та результативності політики (Регулярне відстеження стану ринку, аналіз ефективності програм підтримки та адаптація політичних інструментів до актуальної ситуації є необхідною умовою гнучкої та сучасної житлової політики. Моніторинг дозволяє своєчасно реагувати на зміни і запобігати зростанню дисбалансів).

Відповідність нормам ЄС та правилам конкуренції (Важливою умовою є застосування недискримінаційних норм спільного ринку ЄС, включно з дотриманням правил конкуренції та вимог щодо державної допомоги. Це гарантує, що інструменти підтримки житла будуть узгоджені з європейським правом і не створюватимуть перекосів на ринку).

Реалізація зазначених цілей здійснюється комплексно – через правові інструменти, такі як Цивільний кодекс, закони про орендну плату, право власності на квартири, а також через програми фінансової підтримки. Державні програми, що адмініструються Міністерством регіонального розвитку та Державним фондом підтримки інвестицій, забезпечують фінансування реконструкції, будівництва та придбання житла, а також модернізації існуючого фонду відповідно до визначених урядом пріоритетів.

Таким чином, житлова політика виступає багатовимірним механізмом, який поєднує регуляторні, фінансові та соціальні інструменти з метою забезпечення збалансованого розвитку ринку житла, підвищення якості житлових умов та забезпечення доступності житла для всіх верств населення [204].

Польща. Житлова політика Польщі демонструє одну з найбільш комплексних і структурованих моделей серед країн Центрально-Східної Європи. Вона поєднує державні, муніципальні та ринкові інструменти, спрямовані на забезпечення доступності житла для різних груп населення – від малозабезпечених до молодих сімей. Польська система включає три головні

блоки: (1) підтримка будівництва доступного орендного житла, (2) програми для придбання першого житла, (3) потужні механізми енергоефективної реновації житлового фонду.

Урядовий фонд розвитку житлового будівництва, створений у Банку Господарства Крайового згідно із Законом від 10 грудня 2020 року, виступає інституційним механізмом підтримки муніципального та соціального житла в Польщі, спрямованим на підвищення доступності орендних квартир. Центральною метою Фонду є стимулювання інвестицій у житлові проєкти, реалізовані в рамках Ініціатив соціального житла (*Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa, SIM*), які створюють доступне житло для домогосподарств із середніми та нижчими доходами. Ресурси Фонду використовуються для фінансування частини або всієї вартості участі муніципалітетів у діючих або новостворених SIM, що дозволяє органам місцевого самоврядування розширювати житловий фонд без значних початкових фінансових витрат. Зокрема, підтримка охоплює покриття до 10 % інвестиційних витрат у проєкти, які реалізуються чинними Асоціаціями соціального житла, а також виділення до 3 млн злотих на створення нової Ініціативи соціального житла. Таким чином, Фонд виконує подвійне завдання: забезпечує довгострокове інституційне фінансування муніципального сектору житла та посилює спроможність місцевих громад у формуванні стійкої системи доступного орендного житла [193].

Запропоновані урядом Польщі зміни до фінансування соціального житла свідчать про перехід від епізодичної підтримки до спроби сформувати стабільну, довгострокову модель державного втручання у житлову сферу. Збільшення видатків із 1 млрд злотих у 2024 р. до щонайменше 2,5 млрд злотих у 2025 р. (із потенційним розширенням до 5 млрд) та оголошений намір виділити до 45 млрд злотих на соціальне житло до 2030 р. із річним лімітом до 10 млрд злотих фактично означають мультиплікативне зростання ресурсу, спрямованого на подолання житлового дефіциту, що оцінюється приблизно у

2 млн одиниць. Новий механізм – безповоротні субсидії для муніципалітетів до 80 % вартості інвестицій у будівництво або реновацію – знімає ключовий фінансовий бар'єр для місцевих органів влади й покликаний забезпечити реалізацію до 15 тис. одиниць соціального житла на рік, що суттєво перевищує результати попередніх програм (7731 квартира за 2015–2019 рр. при витратах 982 млн злотих).

Водночас посилення ролі держави в житловій політиці здійснюється в умовах політичної та інституційної напруги: дискусії всередині правлячої коаліції щодо «прихованого» коригування бюджету на соціальне житло вказують на чутливість питання розподілу ресурсів та пріоритетів. У такому контексті новий законопроект можна розглядати як спробу уряду не лише відреагувати на критику за попередню недостатню активність, а й закріпити інституційний каркас стабільного фінансування - із чітко визначеними обсягами, адресатами (муніципалітети, інвестори) й механізмами реалізації (прямі субсидії, паралельна підтримка через BGK, який уже спрямував 4,5 млрд злотих на житлові інвестиції за останнє десятиліття). У підсумку польська модель демонструє перехід до більш проактивної, системної житлової політики, орієнтованої на масштабне нарощування фонду муніципального та доступного орендного житла як ключового інструменту відповіді на структурну житлову кризу [221].

Посередницький рамковий кредит Європейського інвестиційного банку (ЄІБ), наданий Польському національному промоційному банку BGK, є прикладом сучасного фінансово-інституційного механізму стимулювання розвитку соціального та доступного житла на національному рівні. Його основною метою є фінансування будівництва близько 4000 одиниць доступного житла по всій території Польщі, зокрема квартир для оренди та із можливістю подальшого викупу орендарями. Цільовою групою програми є домогосподарства з низьким і середнім рівнем доходів, для яких доступ до житла за ринковими цінами є обмеженим. Критерії доступності

встановлюються відповідно до національних норм, що передбачають обмеження рівня доходів як ключовий критерій прийнятності.

Інституційна архітектура проєкту ґрунтується на широкому колі виконавців: забудовниками виступають як спеціалізовані компанії доступного житла (TBS/SIM), так і муніципальні підприємства та житлові кооперативи приватного сектору. Така змішана модель дозволяє поєднати публічні й приватні ресурси, зменшуючи фіскальний тиск на державний бюджет і водночас забезпечуючи масштабність реалізації проєктів. Кредит ЄІБ є довгостроковим джерелом фінансування, що доповнює державні програми підтримки BGK та сприяє стабільності інвестиційного процесу у сфері доступного житла.

З соціально-економічної точки зору операція спрямована на зменшення структурного дефіциту житла та пом'якшення проблеми житлової недоступності, яка особливо гостро зачіпає верстви населення з середніми та нижчими доходами. Проєкт усуває низку ринкових збоїв, зокрема неспроможність приватного ринку самостійно забезпечити достатню пропозицію соціального й доступного житла. Відтак реалізація рамкового кредиту генерує значні позитивні зовнішні ефекти: зменшення ризиків бідності, посилення соціальної інтеграції, стримування надмірного розростання міст та формування більш збалансованої просторової структури поселень.

Проєкт також має чітко виражений екологічний вимір ЄІБ фінансуватиме лише ті компоненти, які є екологічно безпечними та відповідають законодавству ЄС у сфері охорони довкілля, а також стандартам власної Екологічної політики Банку. Це забезпечує інтеграцію принципів сталого будівництва та енергоефективності у розвиток соціального житла, що відповідає європейській парадигмі «зеленої» трансформації житлового сектору.

Важливою особливістю операції є дотримання жорстких процедур публічних закупівель. Усі контракти на реалізацію проєктів державними компаніями мають укладатися відповідно до директив ЄС у сфері публічних

закупівель (2014/24/ЄС, 2014/25/ЄС та пов'язаних із ними директив), із публікацією тендерних оголошень в Офіційному журналі ЄС. Це гарантує прозорість, конкурентність та ефективність використання коштів, що є ключовою умовою довіри міжнародних фінансових інституцій до національних програм.

У стратегічному вимірі рамковий кредит ЄІБ для BGK можна розглядати як елемент комплексної трансформації польської житлової політики, що поєднує бюджетні субсидії, інститути розвитку та міжнародне фінансування. Він створює фінансову основу для масштабування сектору доступного житла та інтегрує Польщу в загальноєвропейську систему реалізації Цілей сталого розвитку (ЦСР), насамперед щодо подолання бідності, забезпечення сталих міст і громад та зменшення соціальної нерівності. Водночас дана модель є репрезентативною для країн Центральної та Східної Європи й має значний адаптаційний потенціал для України у контексті післявоєнної відбудови та формування інституційно зрілої системи соціального житла [175].

Висновок для Польщі: модель «державний банк – муніципалітет – житлове товариство» забезпечує сталу пропозицію орендного житла, спираючись на поєднання грантів, кредитів і муніципальної участі.

Словаччина (Slovakia). Основним інструментом є State Housing Development Fund (ŠFRB) — Державний фонд розвитку житла, який надає довгострокові (до 40 років) пільгові кредити муніципалітетам і громадянам для будівництва та реновації житла. Діяльність фонду має оборотний характер і спрямована на фінансову стабільність. Міжнародні джерела відзначають ŠFRB як приклад ефективної державної фінансової моделі для сталого розвитку житлового фонду. Висновок для Словаччини: ŠFRB – це револьверний інструмент державної політики, що поєднує соціальні та економічні цілі.

У Румунії функціонує National Housing Agency (ANL) – центральна інституція, яка безпосередньо будує та розподіляє житло для молоді (18–35 років) і реалізує програми іпотечного фінансування [217; 205; 223].

Council of Europe Development Bank (CEB) надав Румунії €175 млн для розширення молодіжного житла [226].

Таким чином для Румунії характерна модель «центральне агентство + законодавча база + міжнародне фінансування», яка забезпечує масштабність і цільову спрямованість програм.

Болгарія (Bulgaria) Болгарія концентрує зусилля на масовій енергоефективній реновації житлового фонду. Програма National Programme for Energy Efficiency of Multifamily Residential Buildings, координується Міністерством регіонального розвитку та публічних робіт (MRRB), надає 100 % гранти на термомодернізацію багатоповерхових будинків [186; 187; 178].

Оновлена Національна житлова стратегія спрямована на розширення соціальної орієнтації політик. Згідно з Національним планом дій (НПД), основною перешкодою, пов'язаною з житлом у Болгарії, є відсутність житлової політики та конкретних заходів, спрямованих на сім'ї з дітьми. НПД передбачає розробку Національної житлової стратегії та цільових програм, спрямованих на надання прямої допомоги вразливим особам в адаптації житла [169]. У Болгарії держава виступає замовником і координатором великомасштабних програм реновації, що підтримують будівельний сектор і підвищують якість життя населення.

Сполучені Штати Америки (United States) США мають багаторівневу систему підтримки житлового будівництва, де ключову роль відіграють Міністерство житлового будівництва та міського розвитку США (HUD) та Податковою службою США (IRS). Основні інструменти: LIHTC (Low-Income Housing Tax Credit) – податковий кредит для девелоперів доступного житла [207; 218; 196];

FHA Section 221(d)(4) – федеральне страхування кредитів для будівництва / реконструкції багатоквартирного житла [216]; планувальні реформи, спрямовані на дерегуляцію і зниження вартості забудови. У США комбінація податкових стимулів, грантів та регуляторних ініціатив формує гнучку систему, що залучає приватний капітал до будівництва доступного житла

Порівняльний аналіз та узагальнення дослідження виявило три базові моделі державного регулювання житлового будівництва: Фондово-кредитна (ČR, SK, PL): державні фонди забезпечують довгострокові кредити муніципалітетам. Централізовано-інституційна (RO): агентство виконує функції замовника і координатора. Програмно-проектна (BG, USA): гранти та податкові стимули для приватного сектору. Загальні тенденції: перехід від дотацій до поворотних фінансових інструментів; посилення муніципальної участі; інтеграція екологічних стандартів; залучення міжнародних інвестиційних інститутів (EIB, CEB, World Bank).

Ефективна політика державного регулювання житлового будівництва базується на поєднанні: фінансових інструментів (фонди, кредити, гранти, податкові стимули); інституційної координації (центральні агентства, банки розвитку, муніципалітети); стратегічного планування (довгострокові програми, участь міжнародних партнерів). Досвід країн Центральної Європи та США є цінним для України, де актуальним є створення державного фонду розвитку житла, розвиток муніципальних програм орендного житла та впровадження програм енергоефективної реновації.

Програмно-проектна модель (Болгарія, США) – базується на реалізації державних або місцевих програм через грантові та податкові механізми, орієнтовані на енергоефективність, модернізацію та партнерство з приватним сектором.

Ключовими тенденціями сучасної політики державного регулювання житлового будівництва є:

- перехід від прямих бюджетних дотацій до поворотних фінансових інструментів (фонди, пільгові кредити, гарантії);
- посилення роль муніципалітетів як співвиконавців державних програм;
- інтеграція екологічних та енергоефективних стандартів у житлову політику;
- активне використання міжнародних і європейських фінансових інструментів (EIB, ERDF, JTF).

Таким чином, ефективна модель державного регулювання житлового будівництва має спиратися на поєднання фінансових механізмів, інституційної координації та міжсекторального партнерства, що дозволяє забезпечити не лише кількісне зростання житлового фонду, а й його соціальну, економічну та екологічну стійкість.

Досвід країн Центральної Європи та США є цінним для України, де актуальним є створення державного фонду розвитку житла, розвиток муніципальних програм орендного житла та впровадження програм енергоефективної реновації.

Визначено, що сучасні системи державного регулювання поєднують фінансові фонди, податкові стимули, грантові програми та регуляторні реформи, спрямовані на збільшення пропозиції доступного житла.

Висновки до першого розділу

1. Подальший розвиток державного регулювання житлового будівництва має бути спрямований на удосконалення нормативно-правового забезпечення та його адаптацію до європейських вимог; розширення фінансово-кредитних інструментів, зокрема іпотечного та пільгового кредитування; підвищення прозорості та цифровізацію будівельних процесів; посилення захисту прав інвесторів і громадян; активізацію державно-приватного партнерства у сфері житлового будівництва.

2. У результаті проведеного дослідження встановлено, що механізми державного регулювання житлового будівництва в Україні формують складну багаторівневу систему, яка поєднує нормативно-правові, фінансово-економічні, організаційні, інституційні та соціально-стимулюючі інструменти впливу на розвиток житлового сектору. Їх ефективність визначається не лише наявністю окремих інструментів, а перед усім рівнем їх узгодженості, інтегрованості та здатності адаптуватися до сучасних викликів, зокрема умов воєнного стану та післявоєнної відбудови. Таким чином, механізми державного регулювання житлового будівництва доцільно розглядати як інтегровану систему взаємопов'язаних інструментів і методів, спрямованих на забезпечення доступності, якості та сталості житла, а також на формування ефективної прозорості та соціально-орієнтованої житлової політики, що відповідає стратегічним цілям відбудови та європейської інтеграції України.

Встановлено, що ключовою умовою підвищення ефективності державного регулювання є застосування системного підходу, зокрема через урахування життєвого циклу житлового фонду, що забезпечує узгодженість управлінських рішень на всіх етапах – від планування до експлуатації та модернізації житлового фонду.

3. Узагальнення міжнародного досвіду дозволило встановити, що в умовах післявоєнної відбудови держава виконує основну координаційну функцію, забезпечуючи баланс між ринковими механізмами та соціальними цілями, а також формуючи нову архітектуру фінансування житлового будівництва. Міжнародна практика свідчить про наявність спільних тенденцій розвитку житлової політики, серед яких: поступовий перехід від прямих бюджетних дотацій до застосування поворотних фінансових інструментів (фондів, пільгового кредитування, гарантій), зростання ролі органів місцевого самоврядування як активних учасників реалізації житлових програм, інтеграція екологічних та енергоефективних стандартів у політику житлового будівництва, а також активне залучення ресурсів міжнародних фінансових

інституцій (EIB, CEB, Word Bank, ERDF, JTF). Досвід країн Центральної Європи та США має вагомим практичне значення для України, де актуальним є формування державних програм розвитку житла, активізація муніципальних програм орендного житла та впровадження програм енергоефективної реновації житлового фонду. Це створює передумови для модернізації національної системи державного регулювання житлового будівництва з урахуванням сучасних викликів та європейських стандартів.

Основні результати першого розділу опубліковані в працях [99; 134].

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

У другому розділі виявлені організаційні проблеми та перспективи державного регулювання житлового будівництва в Україні. Розглянуто та виявлено суперечності нормативно-правового регулювання розвитку житлового будівництва. Проаналізовано вплив комунальної інфраструктури на розвиток житлового будівництва.

2.1 Організаційні проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні

Будівництво є провідною галуззю народного господарства України, у якій вирішуються життєво важливі завдання структурної перебудови матеріальної бази всього виробничого потенціалу країни та розвитку невиробничої сфери. Від ефективності функціонування будівельного комплексу багато в чому залежать як темпи подолання наслідків кризи, так і конкурентоздатність вітчизняної економіки. Останнім часом стало активно розвиватися індивідуальне будівництво, яке дозволяє в більшій мірі задовольнити потреби населення в житлі.

Першорядним напрямом розвитку будівельного комплексу України було нарощування обсягів житлового будівництва, що вирішувало завдання соціально-економічного розвитку країни, збільшення темпів зростання забезпечення населення доступним та якісним житлом.

Динаміка розвитку житлового будівництва в Україні виявилася нестабільною в останні роки. Пандемія, локдаун та повноцінна війна внесли коригування практично в усі сфери життя, не обійшовши і житлове питання. Будівельна галузь виявилася змушеною підлаштовуватися під економічну та політичну ситуацію в країні, через що ціни на нерухомість помітно змінилися.

Нові обставини торкнулися поведінки як покупців, так і забудовників, прогнози щодо розвитку будівельної галузі змінюються практично щодня. І все ж таки, якщо спиратися на вже наявні фактори, можна скласти картину тенденцій розвитку будівництва житла.

На тлі масштабного та стрімкого поширення коронавірусної інфекції було введено низку обмежувальних заходів, що призвело до різкого падіння обсягів виробництва та зниження прибутку, зменшення штату співробітників в організаціях, що також призвело до збільшення рівня безробіття в країні, втрати доходу у населення та падіння ринку житла. Так, пандемія спричинила зниження попиту на житлову нерухомість, а держава так й не підтримала його рівень через програми іпотечного кредитування (внаслідок проблем щодо стягнення майна та реструктуризації боргів), зміну системи державного архітектурно-будівельного контролю, фінансування програми «Доступне житло». Не менш негативний вплив викликала військова агресія росії проти України. Так, за даними Київської школи економіки KSE Institute, сума прямих збитків, завданих житловому фонду України в результаті повномасштабної війни, станом на кінець травня 2023 року становить понад \$54 млрд. Зокрема, найбільше постраждали об'єкти нерухомості, а саме багатоквартирні будинки, в Донецькій, Луганській, Харківській, Київській, Миколаївській та Чернігівській областях. На червень 2023 року пошкоджено понад 163 тис. об'єктів житлового фонду, площею 8,6 % від загальної площі житлового фонду України [56].

Важливі аспекти розвитку будівельної сфери України висвітлюються такими українськими ученими як О. Коба [72, с. 385–89], О. Квасніцька [70, с. 413–423], О. Козич [73, с. 138–142], О. Латишева, А. Сайко [81, с. 66–73].

Однак, щодо житлового будівництва в умовах воєнного стану недостатньо такого роду досліджень, тому ця тематика потребує подальших наукових розвідок.

Так, Н. Бахур [3] вивчав питання впливу будівельної сфери України на розвиток регіонів у воєнний час, А. Реут та Ю. Когатько [131, с. 123–144] визначили найбільш прийнятні для України антикризові дії та рішення у житловій сфері під час війни, оцінили їх застосування як фундаменту при формуванні державної житлової політики у повоєнні роки, але питання аналізу сучасного житлового будівництва поки що не систематизовані і розроблені не в повному обсязі.

Житлове будівництво відображає тенденції на товарних та фінансових ринках, ринку праці, реагує на політичні та соціально- економічні зміни. Наразі житлове будівництво є найбільш соціально значущим сегментом ринку нерухомості. Актуальною залишається проблема доступності житла для всіх верств населення. Саме доступність та забезпеченість громадян житлом мають безпосередній вплив на демографічну ситуацію, економічну обстановку та на рівень життя в країні. Для вирішення соціальних проблем, а також розвитку економіки в цілому, що особливо важливо у складних умовах військової агресії проти України, необхідно збільшувати обсяги житлового будівництва.

Житлове будівництво з початком повномасштабної війни значно зменшилося, адже багато забудовників припинили/призупинили свою діяльність або завершували попередні проекти. Внаслідок цього, у 2022 році загальна площа введенного в експлуатацію житла становила на 38 % менше, ніж у 2021 році (табл. 2.1). Проте завершення війни стане драйвером відновлення будівництва, зокрема й житлового внаслідок високого рівня руйнації інфраструктури в Україні.

На стан житлового будівництва у 2019 році суттєво вплинули подвійні вибори і фінансові проблеми «Укрбуду», одного з найбільших забудовників країни, 2020 рік відзначився спадом в економіці, локдауном навесні, банкрутством банку «Аркада» і провалом реформи Державної архітектурно-будівельної інспекції України.

Таблиця 2.1

Основні показники житлового будівництва в Україні*

Показники	2019	2020	2021	2022	Січень – березень 2023
Капітальні інвестиції в будівництво, млн грн	62346,6	39614,9	55724,6	32627,6	Не оприлюднюється
Індекс будівельної продукції: будівництво житлових будівель, %	123,6	105,6	106,8	35,2	70,4
Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами, м ² загальної площі, з них:	14 700 707	7 514 310	12 714 908	6 668 984	1 215 878
будинки одноквартирні	290183	384138	356542	130065	Не оприлюднюється
будинки з двома та більше квартирами	14362 898	7120737	12340397	6528517	1 190 254
гуртожитки	47626	9435	17969	10402	Не оприлюднюється
Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, тис. м ² за видами:	11029	8451	11434	7110	1 941 932
будинки одноквартирні	5847,1	4272	4352	2783	Не оприлюднюється
будинки з двома та більше квартирами	5176,4	4172	7052	4321	Не оприлюднюється
Гуртожитки	5,8	7	30	6	Не оприлюднюється
Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, за видами, одиниць, з них:	125986	96504	151720	92593	24905
будинки одноквартирні	37741	27624	28287	18281	4922
будинки з двома та більше квартирами	88245	68880	123433	74312	19983

*інформацію буде оприлюднено після завершення терміну для подання статистичної та фінансової звітності, встановленого Законом України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни».

Джерело: узагальнено автором за даними Держслужби статистики України

З табл. 2.1 видно, що за період 2019–2022 спостерігається зменшення капітальних інвестицій в будівництво на 40 %, у 2022 році індекс будівельної продукції відображає зменшення обсягів виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) за 2019–2022 роки на 64,8 %, суттєво знижується й загальна площа житлових будівель на початок будівництва житлових будівель та прийнятих в експлуатацію незалежно від виду житлової будівлі. В цілому зниження динаміки житлового будівництва є наслідком проблем із залученням інвестицій та доступом до будівельних матеріалів. У січні-березні 2023 року зростання індексу будівельної продукції пов'язане із збільшенням будівництва інженерних споруд, зокрема тих, що пошкоджені внаслідок російської агресії.

Також дані підтверджують, що під час повномасштабної війни було розпочато будівництво на 11,2 % менше житла (за площею), ніж під час пандемії у 2020 році, проте на 47,5 % менше, ніж у 2021 році. Менші об'єми введеного в експлуатацію житла менша кількість новорозпочатих будівництв свідчать про зменшення динаміки житлового будівництва. Превалює добудова об'єктів з високим ступенем готовності.

У структурі житлового будівництва превалювали у 2019–2022 роках на початок будівництва – будинки з двома та більше квартирами, а при прийнятті їх в експлуатацію – у 2019–2020 роках будинки одноквартирні, а у 2021–2022 роках будинки з двома та більше квартирами. Варто відзначити поживлення житлового будівництва у 2021 році.

Під час війни відбулися зміни у структурі обсягу виробленої будівельної продукції за характером будівництва (див. рис. 2.1): значно зменшилася питома вага ремонтів (поточних та капітальних), а вже у січні-березні 2023 року зросла частка нового будівництва та ремонту (капітальний та поточний), при цьому частка реконструкції та технічне переоснащення зростає протягом 2020–2022 років.

Отже, в цілому можна зробити висновок про суттєву стагнацію житлового будівництва в Україні у 2022 році внаслідок проблем із залученням інвестицій та доступом до будівельних матеріалів.

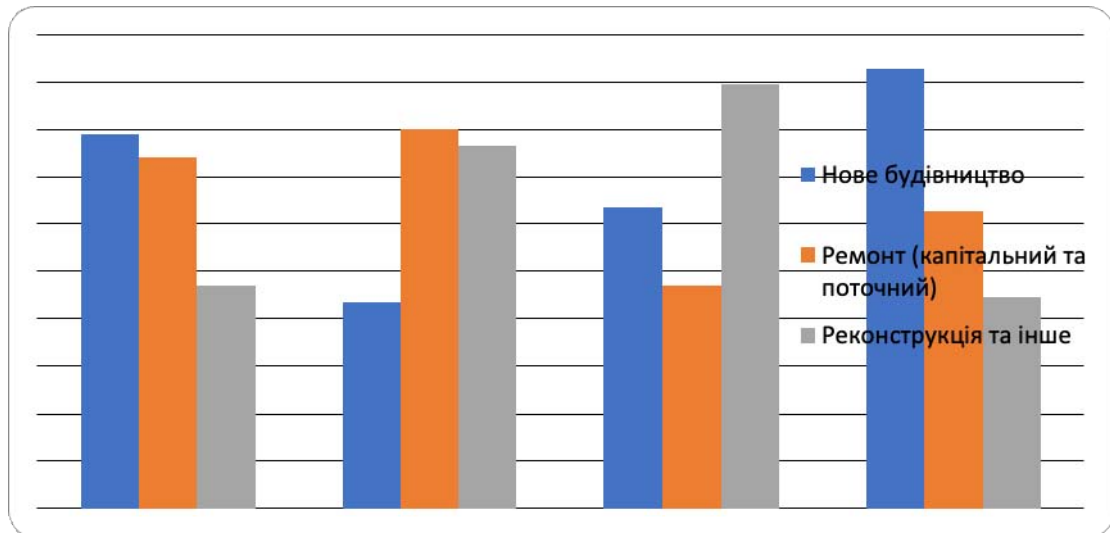


Рис. 2.1 Розподіл обсягів виробленої будівельної продукції за характером будівництва у 2020–2023 роках

Джерело: складено автором за даними Держкомстату

Проблема житлового будівництва посилюється тим, що поряд зі зниженням об'ємів будівництва житла в Україні, зокрема нового, підвищується кількість тих, хто потребує власного житла, зокрема внаслідок внутрішньо-переміщених осіб, яких обліковано Міністерство реінтеграції 4,8 млн осіб. Тому протягом війни потреба в житлі не лише зросла, а й диверсифікувалася внаслідок потреби в тимчасовому кризовому розміщенні громадян. Також потребує реконструкції та ремонтів значна частина житлового фонду, який застарів та пошкоджений внаслідок терористичних атак окупантів.

З метою дослідження впливу війни на стан житлового будівництва був проведений PESTEL – аналіз, який відображає нові фактори впливу на його розвиток (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

PESTEL-аналіз житлового будівництва України під час війни

<i>Політичні:</i>	<i>Економічні:</i>
1	2
Війна	Падіння ВВП
Централізація влади	Високий рівень безробіття та нестачі кадрів внаслідок мобілізації та виїзду за кордон чоловіків
Неефективна фіскальна та податкова політика	Зниження платоспроможного попиту
Високий рівень корупції та бюрократії	Знищення ринку нерухомості
	Зниження ставок за депозитами в іноземній валюті
	Зменшення обсягу споживчих кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості
	Зменшення обсягу споживчих кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості
	Підвищення курсу іноземних валют
	Зменшення питомої ваги середнього класу у структурі населення
	Зменшення обсягу споживчих кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості
	Проблема компенсацій за зруйноване житло
	Відсутність заощаджень у більшій частині домогосподарств
	Зростання вартості енергоресурсів та будівельних матеріалів
	Розвиток тіньового сектору у сфері будівництва
	Незавершені будівлі/довгобуди
	Нестача/здорожчання будівельних матеріалів
	Непрогнозована інфляція
	Руйнація логістичних ланцюгів постачання
	Відсутність страхування ризиків руйнування об'єктів внаслідок воєнних дій
<i>Соціальні:</i>	<i>Технологічні:</i>
Масова міграція населення	Зношення житлового фонду
Велика кількість внутрішньо-переміщених осіб	Будівництво багатоквартирних житлових комплексів з мінімальною кількістю об'єктів інфраструктури
Суттєва зміна шаблонів поведінки споживачів	Руйнація/пошкодження інфраструктури
Кількість шлюбів	Поява інновацій у сфері житлового будівництва
	Потреба у швидкокомонтованих модульних будинках на основі несучих структурних

Продовження табл. 2.2

1	2
Кількість шлюбів	теплоізоляційних панелей та ін. формах тимчасового та постійного проживання Знесення об'єктів житлового фонду, граничний строк технічної експлуатації яких закінчився або збігає Відмова від будівництва панельних будинків Побудова житла з бомбосховищами Відновлення будівель шляхом поквартальної реновації Блекаути
<i>Юридичні:</i>	<i>Екологічні та техногенні:</i>
Правовий режим військового стану	Відходи руйнації на землях житлової забудови, проблеми поводження з будівельним сміттям
Потреба у дерегуляції сфери житлової будівництва	Стихійні лиха та екоцид Замінування територій Побудова «зеленої» економіки
Неврегульованість законодавства у сфері будівництва	Екологічна сертифікація інноваційної нерухомості
Інституційна реформа у сфері містобудування та використання земельних ділянок під житлову забудову	
Потреба перегляду містобудівної діяльності	
Необхідність посилення контролю за забудовниками	
Реалізація закону про компенсацію за пошкодження та знищення нерухомості внаслідок бойових дій	

Джерело: складено автором

Такі складні умови господарювання неоднозначно вплинули на сферу будівництва, адже з 01 квітня 2022 року по 01 липня 2023 року зросла кількість нових суб'єктів господарювання, зокрема у будівництві житлових та нежитлових будівель додалося 943 нових суб'єктів господарювання за даними Державної служби статистики України. Також забудовники поступово відновлюють роботи, за даними порталу «ЛУН» при цьому лідерами з відновлення робіт є західні та центральні області України, де кількість активних будівельних майданчиків становить 88–96 %, а в цілому по Україні

– в середньому 75 % житлових комплексів, при цьому 82 % відновили продажі [13].

З метою відновлення житлового будівництва та його подальшого розвитку держава здійснює наступні заходи підтримки:

- інституційна підтримка для об'єднання вирішення задач розвитку житлової політики держави – стейкхолдером на національному рівні стало об'єднане Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України;

- житло для ВПО – придбання квартир через Державний фонд молодіжного кредитування з подальшою передачею у найм особам, у яких пошкоджено чи зруйноване житло на пільгових умовах (1 грн в рік) з вимогою оплати комунальних платежів; пільгова іпотека (в 6 % і під 3 % річних) від німецького банку розвитку KFW за умовами грантодавця; залучення міжнародної допомоги від волонтерських, будівельних та ін. організацій, від ЄС та НЕФКО, меценатів, пожертви тощо; Fast Recovery plan (будівництво з нуля, викуп готових квартир у забудовників у відносно безпечних областях України); формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб (постанова КМУ від 29 квітня 2022 р. № 495 [38];

- прийнято Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України»;

- Є-відновлення – державна програма із забезпечення житлом громадян, чия оселя була пошкоджена або знищена внаслідок збройної агресії РФ компенсації за житло, що не підлягає відновленню; розміщене на неокупованій території та не в зоні активних бойових дій через Дію, станом на

серпень 2023 року подано понад 160 тис. заяв, для розрахунку за будматеріали в магазинах-учасниках програми та за відповідні послуги (постанова КМУ від 21 квітня 2023 р. № 381 [113]);

- відновлення житлових будинків на звільнених територіях (постанова КМУ від 19 квітня 2022 р. № 473), їх демонтаж (постанова КМУ від 19 квітня 2022 р. № 474), спрощено порядок оновлення будівельних норм (постанова КМУ від 28 квітня 2023 р. № 416, якою внесено зміни до постанови від 30 червня 2010 р. № 543), спрощено імпорту будівельних матеріалів (Закон України від 12.05.2022 р. № 2254-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності», яким внесено зміни до Закону України від 02.09.2020 р. № 850-IX «Про надання будівельної продукції на ринку»);

- гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX), яким формуються засади надійності як споживача, так і забудовника;

- програма «Доступна іпотека», за якою станом на кінець 2022 року видано 277 іпотечних кредитів;

- ініціатива із залучення інвестицій за допомогою платформи Advantage Ukraine та інвестиційне меню можливостей;

- «Оселя – державна програма, за якою передбачено пільгове кредитування житла під 7 % для Ветеранів війни та членів їх сімей, ВПО та учасників бойових дій і громадян, які не мають власного житла. Станом на серпень 2023 року було укладено лише до 10 іпотечних угод в об'єктах на стадії будівництва;

- спрощення дозвільних процедур у будівництві в умовах воєнного стану, зокрема дозволено здійснювати будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки та дозволяється перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та

благоустрою території (крім транспортних проїздів, пішохідних комунікацій), у разі ненадання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки у визначений законодавством строк, проєктування об'єкта будівництва здійснюватиметься без отримання містобудівних умов та обмежень за умови дотримання містобудівної документації на місцевому рівні та обмежень у використанні земель, визначених законодавством про охорону культурної спадщини та ін. (постанова КМУ від 24 червня 2022 р. № 722);

- субвенції з державного бюджету 2023 року місцевим бюджетам на фінансове забезпечення будівництва, реконструкції, ремонту і утримання автомобільних доріг загального користування місцевого значення, вулиць і доріг комунальної власності у населених пунктах на 2 464,6 млн грн [126];

- нова бюджетна програма 2023 року «Проєктування, будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, модернізація, реставрація, придбання та облаштування незалежно від форми власності об'єктів інфраструктури, рухомого та нерухомого майна, житлової нерухомості, в тому числі пошкоджених внаслідок збройної агресії, з метою відновлення цілісності і стійкості окремих галузей життєдіяльності суспільства, а також фінансове забезпечення заходів із забезпечення безпеки дорожнього руху» за рахунок коштів державного дорожнього фонду в обсязі 1 831,2 млн грн [126];

- фонд ліквідації наслідків збройної агресії – 16 139 млн грн (у 2023 році розширено напрями використання коштів фонду, зокрема кошти фонду ліквідації наслідків збройної агресії спрямовуються на будівництво громадських будівель, критичної інфраструктури та житла) [126];

- е-сервіс захисту громадян, які інвестували в будівництво житла в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ);

- доопрацьовуються питання реконструкції житлового фонду для відбудови зруйнованого житлового фонду цілими містами, кварталами тощо, на основі законопроекту № 6458.

Зокрема, у Лугано (Конференція з питань відновлення України (Лугано, Швейцарія) ще влітку 2022 року було презентовано проєкт Плану відбудови держави, в якому визначено задачу масового відновлення та модернізації житла. Проте він потребує залучення фінансування з позабюджетних джерел, що можливе лише по завершенню війни. Тому актуальною оперативною задачею держави забезпечити будівництво тимчасових споруд та містечок, викуп у забудовників непроданих квартир, реконструкція нежитлових у житлові будівлі, швидке будівництво. Також при провадженні житлового будівництва воно має бути орієнтоване на екологічні стандарти та застосування інноваційних технологій та матеріалів.

Сучасний стан житлового будівництва в Україні характеризується поєднанням суперечливих тенденцій, які зумовлюють необхідність посилення ролі державного регулювання у цій сфері. З одного боку, житлове будівництво виступає стратегічним напрямом соціально-економічного розвитку, адже забезпечення доступності та якості житла безпосередньо впливає на рівень життя населення, демографічні процеси, інвестиційну активність і динаміку внутрішнього ринку [51].

З іншого боку, галузь перебуває під впливом дестабілізуючих факторів – економічної нестабільності, військової агресії, руйнування інфраструктури, дефіциту фінансових ресурсів та обмеженості інвестиційних потоків [21, с. 127–132]. Це формує виклик для державної політики, яка має не лише компенсувати ринкові дисбаланси, а й закладати інституційні та правові передумови відновлення та сталого розвитку сектору.

Важливі характеристики сучасного стану розвитку галузі відображені у Таблиці 2, яка систематизує динаміку ключових показників житлового будівництва за 2020–2024 рр., відображаючи їхні кризові провали та відновлювальні тенденції.

Таблиця 2.3

**Динаміка основних показників житлового будівництва в Україні
протягом 2020–2024 рр.**

Показник	2020		2021		2022		2023		2024
	Значення	ТП, %	Значення	ТП, %	Значення	ТП, %	Значення	ТП, %	Значення
Обсяг виробленої будівельної продукції: житлові будівлі (млн. грн.)	202080,8	0,277	258073,6	-0,555	114943,8	0,443	165818,2	0,268	210197,4
Капітальні інвестиції у будівництво (млрд. грн.)	39614886	0,407	55724649	-0,414	32627592	0,295	42239728	0,179	49796239
Індекси будівельної продукції (у % до попереднього року)	105,6	0,011	106,8	-0,671	35,2	2,551	125	-0,0512	118,6
Загальна площа житлових будинків на початок будівництва (м ²)	7514310	0,692	12714908	-0,475	6668984	-0,369	4205318	-0,0718	3903400
Загальна площа житлових будинків, прийнятих в експлуатацію, (м ²)	8451221	0,353	11433790	-0,378	7110224	0,038	7380752	0,322	9758881

Джерело: сформовано автором на основі [54; 55; 62; 66; 95]

Зважаючи на вищевикреслені тенденції, економічна динаміка житлового будівництва демонструє циклічний характер із різкими спадними коливаннями у кризові роки та частковим відновленням у періоди стабілізації. Найбільш чутливими індикаторами виявилися індекси будівельної продукції та площі нових будинків, розпочатих до будівництва, які у 2022 р. зазнали критичного скорочення, що відображає руйнівний вплив війни та фінансової нестабільності. Натомість поступове зростання капітальних інвестицій і

введеної в експлуатацію площі житла у 2023–2024 рр. свідчить про початок відновлювального тренду, зумовленого адаптацією ринку до нових реалій та активізацією механізмів державної підтримки. Таким чином, економічний зріз підтверджує важливість державного втручання як компенсаторного чинника, що дозволяє зберегти життєздатність галузі та створює основу для майбутньої відбудови.

2.2 Суперечності нормативно-правового регулювання розвитку житлового будівництва

Житлове будівництво є однією з найважливіших сфер економіки, що відіграє ключову роль у забезпеченні соціальних потреб населення та стимулюванні економічного зростання. Ефективне функціонування цієї галузі залежить від наявності чіткої, прозорої та стабільної нормативно-правової бази. В умовах сучасних викликів, пов'язаних з економічними трансформаціями та потребою у відбудові, актуальність дослідження правового регулювання житлового будівництва набуває особливого значення.

Нормативно-правове забезпечення державного регулювання житлового будівництва в Україні має багаторівневу, міжгалузеву структуру та формується сукупністю конституційних норм, житлового, містобудівного, земельного, фінансово-інвестиційного та підзаконного регулювання. Така багатокomпонентність зумовлює одночасно широту правового охоплення та наявність внутрішніх колізій, що впливають на ефективність публічного управління розвитком житлового фонду.

Насамперед у наукових роботах простежується системно-концептуальний напрям, у межах якого нормативно-правове регулювання житлового будівництва пов'язується із загальною архітектурою житлового законодавства та державною житловою політикою. У науково-аналітичних матеріалах, підготовлених для парламентських досліджень, підкреслюється необхідність розвитку житлового законодавства на основі цілісної концепції,

узгодженої зі стратегічними цілями державної політики у сфері житла. При цьому наголошується, що фрагментарність нормативної бази знижує ефективність правового впливу на житлове будівництво та ускладнює реалізацію довгострокових програм забезпечення населення житлом [92].

Базовим нормативним орієнтиром виступає конституційна гарантія права на житло, яка визначає обов'язок держави створювати умови для будівництва, придбання або оренди житла та передбачає спеціальні механізми забезпечення соціально вразливих категорій населення. Водночас конституційна норма має рамковий характер і не супроводжується імперативно встановленими стандартами житлової забезпеченості або обов'язковими кількісними показниками формування житлового фонду. У результаті виникає розрив між найвищим рівнем правової гарантії та інструментальною частиною її реалізації, що переноситься у площину програмно-цільового та підзаконного регулювання.

Провідне місце у державному регулюванні житлового будівництва посідає містобудівне законодавство, насамперед закон «Про регулювання містобудівної діяльності», який визначає інструменти просторового планування, вихідні дані для проєктування та процедурні умови реалізації будівництва. Саме через містобудівні інструменти держава та громади фактично здійснюють регуляторний вплив на розвиток житлової забудови. Водночас аналіз показує, що цілі житлової політики — зокрема щодо доступності та соціальної спрямованості житла — не трансформовані у формально обов'язкові результати містобудівної документації. Відсутність вимог щодо резервування територій, встановлення часток доступного житла або інших соціально орієнтованих параметрів забудови зумовлює розрив між житловою політикою та просторовим плануванням.

Закон України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року до набрання чинності Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» виконував роль ключового законодавчого акта, що визначав

загальні рамки правового регулювання у цій сфері. Ним було встановлено правові, економічні, соціальні та організаційні засади здійснення містобудівної діяльності в Україні. Документ орієнтований на створення повноцінного життєвого середовища, поєднуючи завдання розвитку територій із вимогами охорони довкілля, раціонального використання природних ресурсів та збереження об'єктів культурної спадщини. Нормами закону охоплено базові аспекти державного регулювання містобудування, зокрема питання застосування будівельних норм і правил, взаємозв'язок із земельними відносинами у процесі забудови, а також засади здійснення державного контролю у містобудівній сфері.

Його фундаментальне значення полягає в закріпленні концептуальних підходів і основних принципів, на яких надалі формувалася система спеціального містобудівного законодавства. Водночас положення цього акта мають переважно узагальнений, програмний характер і потребують деталізації та практичної конкретизації в інших законах і підзаконних нормативно-правових актах.

Закон України «Про архітектурну діяльність» встановлює правові та організаційні основи провадження архітектурної діяльності та орієнтований на створення якісного життєвого середовища, забезпечення архітектурно-художньої виразності, економічної обґрунтованості та конструктивної надійності будівель, споруд і їх комплексів. Нормами закону визначено статус, права й обов'язки архітекторів та інших учасників проектування, закріплено вимоги до професійної діяльності у сфері проєктних робіт, а також врегульовано питання здійснення авторського і технічного нагляду та підготовки проєктної документації.

Цей закон функціонально узгоджується із законодавством у сфері містобудування, насамперед із Законом «Про регулювання містобудівної діяльності», з яким він взаємопов'язаний у частині визначення ролі замовника

будівництва, складу та вимог до проєктної документації і процедур її застосування.

У сучасних статтях із адміністративного права детально аналізуються форми дозвільної діяльності у сфері містобудування, види адміністративних актів, а також проблеми визначеності суб'єктного складу та процедурних форм. Зокрема, підкреслюється відсутність вичерпної систематизації форм дозвільної діяльності та нечіткість нормативного визначення окремих процедур [219].

Тісно пов'язане із цим земельне законодавство, яке визначає правовий режим земельних ресурсів і цільове призначення ділянок під житлову забудову. Земельний кодекс України є базовим кодифікованим актом, який визначає правові засади регулювання земельних відносин у державі. Його норми мають безпосереднє значення для містобудівної діяльності, оскільки саме Кодекс установлює класифікацію земель за основним цільовим призначенням - зокрема виділяє землі житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони, рекреаційного та історико-культурного призначення й інші категорії - та закріплює особливості правового режиму їх використання. Крім того, він визначає процедури надання земельних ділянок для зведення й обслуговування об'єктів містобудування.

Суттєве значення для сфери забудови мають також положення Кодексу, що регламентують встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок. Передбачено, що категорія земель і конкретний вид цільового призначення визначаються в межах функціонального призначення території, зафіксованого у затвердженій містобудівній документації – комплексному плані просторового розвитку території громади або генеральному плані населеного пункту. Зміна цільового призначення здійснюється за рішенням уповноважених органів державної влади чи місцевого самоврядування в

межах їх компетенції та на підставі належно розробленої документації із землеустрою.

Нормативне регулювання якості та безпеки житлового будівництва забезпечується законодавством про архітектурну діяльність і систему будівельних норм. Закон про будівельні норми закріплює обов'язковість нормативних вимог до проєктування і зведення об'єктів, у тому числі житлових, що є важливим інструментом технічного державного регулювання. Проте швидкість оновлення норм не завжди відповідає темпам технологічних змін, вимогам енергоефективності та інклюзивності, задекларованим у стратегічних документах житлової політики, що породжує нормативну інерцію.

Як зауважує О. Марушева існує проблема недосконалої регламентації вимог щодо експлуатації споруд, а саме: нормативне забезпечення у сфері будівництва формально спрямоване на захист інтересів кінцевого споживача через встановлення вимог до безпеки та якості будівельної продукції. Проте фактична модель регулювання зосереджена переважно на етапах проєктування та введення об'єкта в експлуатацію, тоді як повноцінне нормативне супроводження протягом усього життєвого циклу будівлі залишається недостатньо врегульованим. Збереження такої «об'єктно-завершальної» ідеології нормування стримує впровадження проєвропейського підходу, орієнтованого на безперервне забезпечення безпеки та експлуатаційної надійності споруд. Міжвідомче розмежування повноважень та перенесення стадії експлуатації до сфери житлово-комунального господарства без належного технічного регламентування створює прогалину в обов'язкових вимогах до безпечного використання будівель. Унаслідок цього рівень фактичної безпеки під час експлуатації може знижуватися, навіть якщо об'єкт відповідав нормам на стадії проєктування та будівництва. Відсутність обов'язкових галузевих нормативних актів з технічного регулювання експлуатації житлово-комунальних об'єктів означає, що єдиною системною опорою лишається технічний регламент, чого недостатньо для

комплексного гарантування безпеки протягом усього життєвого циклу будівлі [84].

Фінансово-правовий сегмент регулювання житлового будівництва представлений спеціальним законом «Про фінансово-кредитні механізми залучення коштів у будівництво житла». Він створює регламентовані інструменти колективного інвестування та управління коштами, однак історично зорієнтований переважно на моделі комерційного житла з подальшим продажем. Це не повною мірою відповідає сучасним потребам розвитку орендного та муніципального житлового фонду, що потребує довгострокових фінансових інструментів і гарантій. Додаткову складність створює нестабільність правового поля державно-приватного партнерства у житловій сфері.

Суттєвий вплив на регулювання житлового будівництва має цифровізація процедур через запровадження єдиної електронної системи у сфері будівництва, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва». Вона підвищує прозорість і простежуваність адміністративних дій, однак цифровий контур процедур не повною мірою поєднаний із цифровими інструментами управління житловою політикою, такими як реєстри житлових програм, фондів і потреб. У результаті цифровізація процесів не завжди трансформується у цифровізацію управлінських рішень.

Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» встановлює правові та організаційні основи, базові принципи й процедури здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарювання. Ним визначено компетенцію органів державного нагляду, повноваження їх посадових осіб, а також права, обов'язки й відповідальність суб'єктів господарювання у процесі проведення контрольних заходів. Для містобудівної сфери значення цього Закону полягає в тому, що

поряд зі спеціальними галузевими актами, які регламентують нагляд і контроль у будівництві, саме він закріплює загальні принципи контрольної діяльності, процедурні вимоги та гарантії захисту прав суб'єктів господарювання під час перевірок. Це реалізується через прийняті нормативно-правові акти, а саме:

Постанова Кабінету Міністрів України № 698 від 19 серпня 2015 року «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду» запровадила нормативно визначений механізм реалізації державного архітектурно-будівельного нагляду. Затверджений Порядок встановлює, що ключовими завданнями такого нагляду є виявлення, припинення та попередження порушень вимог містобудівного законодавства, державних будівельних норм, стандартів і правил, допущених уповноваженими органами містобудування та архітектури під час здійснення ними своїх повноважень. Крім того, передбачено право зупиняти або скасовувати рішення, ухвалені з порушенням вимог законодавства, зокрема щодо документів, які надають право на виконання підготовчих і будівельних робіт або підтверджують прийняття об'єктів в експлуатацію, а також застосовувати заходи відповідальності до посадових осіб об'єктів нагляду відповідно до закону.

Постанова Кабінету Міністрів України № 553 від 23 травня 2011 року «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю» визначає процедури реалізації державного архітектурно-будівельного контролю. Вона регламентує порядок проведення контрольних заходів, спрямованих на перевірку дотримання вимог містобудівного законодавства, будівельних норм, стандартів і правил усіма учасниками будівельного процесу – замовниками, проєктувальниками, підрядниками, сертифікованими відповідальними виконавцями робіт, організаціями, що надають технічні умови інженерного забезпечення, а також експертними установами – під час виконання підготовчих і будівельних робіт.

Відповідно до встановленого Порядку, державний архітектурно-будівельний контроль (ДАБК) спрямований на перевірку додержання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, положень проєктної документації, державних будівельних норм, стандартів і правил, а також рішень містобудівної документації всіх рівнів. Контроль охоплює дотримання вихідних даних на проєктування об'єктів, технічних умов та інших обов'язкових нормативних вимог у процесі виконання підготовчих і будівельних робіт, реалізації архітектурних, інженерно-технічних і конструктивних рішень та використання будівельної продукції. Також перевіряється правильність здійснення авторського і технічного нагляду, ведення загальних і спеціальних журналів виконання робіт, оформлення виконавчої документації та актів щодо виконаних будівельно-монтажних і пусконаладжувальних робіт, а також дотримання інших вимог, передбачених законодавством.

Постанова Кабінету Міністрів України № 1340 від 23 грудня 2020 року «Деякі питання діяльності органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду» визначає організаційно-правові засади функціонування системи державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Зокрема, нею затверджено Положення про Державну інспекцію архітектури та містобудування України (ДІАМ), у якому окреслено її статус, основні завдання, функції та повноваження як центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у відповідній сфері.

У своїх наукових працях І. Пінтескул досліджує державний архітектурно-будівельний контроль як правовий інститут забезпечення відповідності будівництва встановленим вимогам, із виокремленням проблем нестабільності моделей контролю та частих змін нормативної бази [103].

У цьому напрямі проблемне поле концентрується навколо процедурної перевантаженості, колізій повноважень і нестабільності контрольних інститутів.

Постанова Кабінету Міністрів України № 926 від 1 вересня 2021 року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» має визначальне значення для регулювання просторового планування на місцевому рівні. Нею встановлено деталізовану процедуру підготовки, актуалізації, коригування та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів територій. Документ також закріплює вимогу формування такої містобудівної документації в електронному форматі та обмежує періодичність внесення змін до неї, як правило, одним разом на рік.

Постанова Кабінету Міністрів України № 555 від 25 травня 2011 року «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо проєктів містобудівної документації на місцевому рівні» регламентує процедуру участі громадськості в обговоренні проєктів генеральних планів, планів зонування та детальних планів територій. У подальшому цей порядок зазнав змін, що стали предметом фахових дискусій щодо реальної результативності механізмів громадської участі у містобудівному плануванні.

Постанова Кабінету Міністрів України № 560 від 11 травня 2011 року «Про затвердження Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи» встановлює процедуру погодження та затвердження проєктної документації на будівництво, а також правила проведення обов'язкової експертизи для об'єктів із середніми та значними наслідками (класи СС2 і СС3). Документ визначає вимоги до складу проєктних матеріалів, етапів їх розгляду та умов допуску до реалізації будівельних проєктів.

Дискусійним став проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності» (реєстр. № 5655), прийнятий Верховною Радою України в другому читанні та в цілому 13 грудня 2022 року, однак досі не підписаний (а й не повернутий до Парламенту з зауваженнями) Президентом України. Цей Закон

є важливим з точки зору контролю якості будівництва, на чому ми зупинимося пізніше.

Критики законопроекту обґрунтовано звертали увагу на такі його недоліки й ризики:

- зменшення державного контролю та передача повноважень приватним структурам: це розглядалося як шлях до збільшення незаконного будівництва та виведення значної частини функцій з-під антикорупційного законодавства;
- ризик автоматичної реєстрації права на будівництво без належної перевірки законності: перекладання перевірок на експертні організації, обрані самим забудовником, створювало ризик виявлення порушень на пізніх стадіях, що призвело б до значних фінансових втрат, особливо в контексті відбудови;
- необов'язковість дотримання містобудівної документації: розрив зв'язку між плануванням території та її забудовою міг призвести до хаотичного розвитку міст та неефективного використання ресурсів;
- централізація повноважень та обмеження прав місцевого самоврядування: послаблення впливу органів місцевого самоврядування на процеси забудови на їхніх територіях.

Як уже зазначалося, закон не підписаний Президентом України, а й не повернутий до Верховної Ради України. Тож імовірність підписання Закону президентом не є виключеною. У такому разі ефективність контролю якості будівництва може знизитися.

На тлі критики законопроекту № 5655 та загальної потреби в систематизації та модернізації містобудівного законодавства було оголошено про початок (відновлення) роботи над розробкою нового Містобудівного кодексу України [94].

З такою ініціативою виступила голова Комітету з питань державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України Олена Шуляк.

Системності та кодифікації містобудівного законодавства присвячено цілий кластер досліджень, які є нормативною основою регулювання житлового будівництва. У сучасних наукових публікаціях обґрунтовується необхідність кодифікації містобудівних норм як засобу подолання фрагментарності та суперечностей правового регулювання забудови, зокрема [69].

Окремо аналізуються трансформації нормативно-правового регулювання містобудівної діяльності в умовах воєнного стану та відбудови, де житлове будівництво визначається як один із центральних об'єктів правового оновлення та процедурного спрощення [28].

Особливості дозвільних процедур у будівництві та обмежуючі заходи державного нагляду (контролю), передбачаються постановою Кабінету Міністрів України № 722 від 24.06.2022 року «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану»; постанова Кабінету Міністрів України № 303 від 13.03.2022 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану». Ці норми спрямовані на прискорення відбудови та зниження адміністративного навантаження, однак одночасно підвищують ризики порушення нормативних вимог і накопичення проблем якості об'єктів житлового фонду, що може мати довгострокові наслідки.

Закон України «Про енергоефективність будівель» відіграє системоутворюючу роль у сучасному механізмі державного регулювання житлового будівництва, оскільки переводить вимоги до енергетичних характеристик житла з площини технічних рекомендацій у сферу обов'язкового правового регулювання. Його значення полягає в інтеграції енергетичних, технічних та управлінських інструментів у процес проєктування, зведення, введення в експлуатацію та модернізації житлових об'єктів.

Насамперед закон формує правову основу для запровадження системної оцінки енергетичних характеристик будівель, що безпосередньо впливає на

параметри житлового будівництва. Йдеться про встановлення єдиних підходів до визначення енергетичної ефективності будівель, методик розрахунку показників енергоспоживання та їх нормативного порівняння. Таким чином, енергоефективність стає не факультативною характеристикою проєкту, а обов'язковим регуляторним критерієм якості житлового об'єкта.

Другим ключовим елементом є запровадження енергетичної сертифікації будівель, яка виступає інструментом як державного регулювання, так і ринкової прозорості. Енергетичний сертифікат житлової будівлі містить узагальнену інформацію про рівень її енергоспоживання, клас енергоефективності та рекомендації щодо підвищення показників. Для ринку житла це означає формування додаткового вимірюваного параметра якості об'єкта, що впливає на його вартість, інвестиційну привабливість і конкурентоспроможність. Для держави – це інструмент моніторингу стану житлового фонду та результативності політики енергоефективності.

Закон також закладає правові механізми обов'язкового врахування енергетичних показників на стадії проєктування та нового будівництва, що прямо впливає на зміст проєктної документації у житловому секторі. Проєктні рішення мають відповідати встановленим мінімальним вимогам до енергетичної ефективності, що узгоджується із системою будівельних норм і технічних регламентів. У такий спосіб відбувається поєднання технічного нормування і енергетичного регулювання в єдиному правовому контурі.

Окремо слід відзначити значення закону для модернізації та термомодернізації існуючого житлового фонду. Він створює нормативну базу для енергетичних аудитів, визначає роль сертифікованих енергоаудиторів та формує вимоги до обґрунтування заходів з підвищення енергоефективності. Це має особливу вагу для багатоквартирного житла, де рішення про модернізацію потребують техніко-економічного підтвердження та стандартизованої методики оцінки ефекту.

У публічно-управлінському вимірі закон забезпечує інформаційну та аналітичну основу для державної житлової й енергетичної політики, оскільки результати сертифікації та аудитів формують масив даних про фактичний стан будівель. Це дозволяє переходити від декларативних програм енергоефективності до політики, заснованої на вимірюваних показниках і цільових групах будівель.

Крім того, закон має стратегічне значення в контексті гармонізації українського законодавства з правом Європейського Союзу, оскільки побудований на підходах, співставних із вимогами європейської директиви щодо енергетичних характеристик будівель (EPBD). Це створює нормативну платформу для подальшого зближення стандартів житлового будівництва, участі у міжнародних програмах фінансування модернізації житла та інтеграції у спільний регуляторний простір.

Слід відзначити, що оновлені директиви ЄС (EED і EPBD) вчергове підвищили вимоги до енергоефективності. Зокрема, запровадили поняття «zero emission building» (ZEB). Тим часом Україна лише нещодавно імплементувала вимоги щодо «nearly-zero energy building» (NZEB) на рівні законодавства.

Директива з енергоефективності (Energy Efficiency Directive — EED, перероблена редакція 2023/1791) та Директива з енергетичних характеристик будівель (Energy Performance of Buildings Directive — EPBD, перероблена редакція 2024/1275).

Оновлена EPBD була прийнята 7 грудня 2023 року і набрала чинності у травні 2024 року, замінивши попередню директиву від 2010 року. Основною метою оновленої директиви є прискорене підвищення енергоефективності будівель задля досягнення кліматичних та енергетичних цілей ЄС.

Перероблена Директива EED (2023/1791) закріплює підвищений рівень загальносоюзної амбіції у сфері енергоефективності до 2030 року та встановлює систему обов'язків держав-членів щодо скорочення кінцевого та

первинного енергоспоживання. Одним із ключових принципів виступає підхід «energy efficiency first», який означає пріоритет заходів з енергозбереження при формуванні публічної політики та інвестиційних рішень.

Суттєве значення для будівельного сектору має норма щодо взірцевої ролі публічного сектору. Директива вимагає забезпечення щорічної реновації щонайменше 3 % загальної площі опалюваних або охолоджуваних будівель, що належать публічним органам, до рівня високої енергетичної ефективності. Це створює нормативно гарантований попит на проєкти модернізації будівель і формує стабільний ринок енергоефективних будівельних робіт.

Таким чином, EED виконує функцію стратегічного регуляторного «двигуна», який через систему кількісних цілей і обов'язків держав стимулює трансформацію будівельного фонду, у тому числі житлового, шляхом реновації та впровадження енергоефективних рішень.

Перероблена Директива EPBD (2024/1275) формує комплексний правовий режим енергетичних характеристик будівель і встановлює довгострокову мету досягнення нульового рівня викидів у будівельному фонді до 2050 року. Вона переводить вимоги до енергоефективності з площини технічних рекомендацій у сферу обов'язкових нормативних стандартів.

Ключовим положенням є запровадження стандарту zero-emission buildings для нового будівництва: з 2028 року - для нових будівель публічного сектору, а з 2030 року – для всіх нових будівель. Це означає, що енергетична та вуглецева ефективність стають базовими юридичними умовами проєктування і зведення житла.

Директива також запроваджує вимоги до поетапного зниження середнього первинного енергоспоживання житлового фонду на національному рівні (мінімальні відсоткові скорочення до 2030 і 2035 років), що зобов'язує держави формувати національні траєкторії реновації житлових будівель. Особлива увага приділяється найменш енергоефективним будівлям, для яких передбачаються пріоритетні заходи модернізації.

Суттєвою новацією є також вимоги щодо врахування вуглецевого сліду протягом життєвого циклу будівлі, що розширює предмет регулювання з експлуатаційного енергоспоживання до матеріалів, будівництва та утилізації.

Аналіз директив свідчить, що вони використовують поєднання регуляторних, планувальних та економічних інструментів державного впливу. До них належать:

- обов'язкові мінімальні стандарти енергетичної ефективності для нових і реконструйованих будівель;
- національні плани реновації будівельного фонду з проміжними контрольними показниками;
- вимоги до сертифікації енергетичних характеристик будівель;
- обов'язки публічного сектору щодо реновації власного фонду;
- інтеграція питань енергобідності у програми реновації;
- стимулювання впровадження відновлюваних джерел енергії у будівлях та вимоги «solar-ready» проєктування.

Такий набір інструментів свідчить про перехід від вузько технічного нормування до комплексного публічно-управлінського регулювання будівельного сектору, в якому поєднуються стандарти, планування, фінансування і соціальні критерії.

Для країн, що здійснюють наближення законодавства до *acquis* ЄС, у тому числі України, директиви EED та EPBD задають модель трансформації державного регулювання житлового будівництва у напрямі:

- підвищення обов'язкових енергоефективних стандартів новобудов;
- переходу від поодиноких програм модернізації до системної реновації житлового фонду;
- інтеграції енергетичних критеріїв у містобудівне та житлове регулювання;
- поєднання технічних вимог із соціальною політикою (захист вразливих домогосподарств від енергетичної бідності);

- розвитку довгострокових фінансових інструментів реновації.

У контексті післявоєнної відбудови це означає доцільність орієнтації не лише на кількісне відновлення житла, а й на якісну модернізацію будівель за стандартами високої енергоефективності.

Прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики» та одночасна втрата чинності Житлового кодексу УРСР зумовили системну зміну регуляторної архітектури житлової сфери. Зазначені зміни мають не лише юридичний, а й концептуально-управлінський характер, оскільки трансформують саму модель державного впливу на житлові відносини та житлове будівництво. Якщо модель передбачена кодексом була зорієнтована переважно на регламентацію користування житлом і розподільчі процедури, то нова законодавча конструкція формує рамку публічної житлової політики, в межах якої житлове будівництво розглядається як інструмент досягнення соціально-економічних результатів.

Житловий кодекс історично був побудований на адміністративно-розподільчій логіці, що відповідала умовам централізованої економіки. Його норми визначали порядок обліку громадян, надання житла, користування ним та припинення житлових правовідносин. Регуляторний фокус зосереджувався на об'єкті житла як одиниці фонду та на правовому статусі користувача. Водночас механізми розвитку житлового фонду, інвестиційні моделі, фінансові інструменти житлового будівництва та інститути ринку житла не були системно інтегровані в конструкцію Кодексу. Це зумовило поступове зниження прикладної придатності Кодексу в умовах ринкової трансформації та децентралізації.

Новий закон закладає принципово іншу регуляторну парадигму — житлова сфера трактується як об'єкт публічної політики, а не лише як сукупність житлових правовідносин. У центр регулювання поставлено не процедуру надання житла, а систему інструментів формування, оновлення, відновлення та управління житловим фондом. Такий підхід означає перехід від

мікрорівневого правового регулювання відносин до макрорівневого управління житловою системою. Відповідно змінюється і місце житлового будівництва – воно постає не допоміжною діяльністю, а ключовим механізмом реалізації державної житлової політики.

З позицій публічного управління важливим наслідком є трансформація механізмів державного регулювання житлового будівництва. У межах нової законодавчої моделі запроваджуються програмно-цільові та інструментальні засади регулювання, зокрема передбачаються механізми розвитку доступного і соціального житла, фінансово-кредитні та гарантійні інструменти, інститути операторів житла, партнерські моделі реалізації житлових проєктів, а також створення цифрових систем обліку потреб і житлового фонду. Таким чином, регуляторний механізм розширюється від суто нормативно-процедурного до інструментально-інституційного.

Разом із тим втрата чинності кодексу створює і специфічні регуляторні ризики. Скасування кодифікованого акта, який тривалий час виконував системо утворюючу функцію, формує ризик нормативного розриву між рамковими положеннями нової житлової політики та конкретними правозастосовними процедурами. Рамковий характер нового закону об'єктивно потребує розроблення значного масиву підзаконних нормативно-правових актів, методик, порядків і стандартів реалізації. За відсутності своєчасної та узгодженої імплементації виникає небезпека фрагментації регулювання на рівні відомчих і локальних рішень, що може знижувати передбачуваність регуляторного середовища для суб'єктів житлового будівництва.

Суттєвими є також міжгалузеві регуляторні виклики. Нова житлова політика безпосередньо пов'язана з містобудівним та земельним регулюванням, однак механізми їх обов'язкової нормативної інтеграції залишаються недостатньо жорстко визначеними. Зокрема, відсутність імперативної вимоги щодо врахування параметрів доступного житла,

соціальної забудови та житлових резервів у документах просторового планування обмежує практичну дієвість житлової політики як регуляторного орієнтира для житлового будівництва. Аналогічно зберігається розрив між технічним регулюванням будівництва та нормативами експлуатації житлового фонду, що ускладнює реалізацію повноцінного життєвого циклу регулювання об'єкта.

Інституційний вимір змін полягає у переході від регулювання переважно через норми та процедури до регулювання через інститути та операторські моделі. Закон формує підґрунтя для появи спеціалізованих суб'єктів – операторів доступного та соціального житла, розширює роль територіальних громад у реалізації житлової політики, пов'язує житлові програми з бюджетним і стратегічним плануванням. Це відповідає сучасній логіці публічного управління, в якій механізм регулювання включає не лише нормативні приписи, а й інституційну інфраструктуру реалізації політики.

Отже, з позицій теорії та практики публічного управління прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики» та втрата чинності Житлового кодексу означають зміни у нормативно-правовому регулюванні житлової сфери. Відбувається зміна моделі житлової політики в Україні.

Закон також відображає ключові принципи концепцій New Public Management та Good Governance, зокрема орієнтацію на ефективність використання ресурсів, залучення приватного сектору до реалізації державної політики, підвищення прозорості та підзвітності органів влади. Це свідчить про трансформацію ролі держави від прямого постачальника житлових послуг до регулятора, координатора та фасилітатора ринкових процесів. Для механізмів державного регулювання житлового будівництва це створює нові можливості – запровадження фінансових, партнерських, програмних і цифрових інструментів – але водночас висуває підвищені вимоги до системності підзаконної імплементації та міжгалузевої узгодженості

регуляторних рішень. Саме якість цієї імплементації визначатиме фактичну результативність нової нормативної моделі.

2.3 Комунальна інфраструктура як системоутворюючий фактор розвитку житлового будівництва

Сучасні наукові дослідження у сфері публічного управління, урбаністики та економіки житла одностайно підтверджують, що комунальна інфраструктура є базисною складовою функціонування житлового будівництва та розвитку житлового фонду. Її роль виходить за межі технічного забезпечення житла і набуває системного значення як ключового елемента формування сталого міського середовища.

У науковій літературі комунальна інфраструктура розглядається як складова урбанізованих систем, що забезпечує взаємозв'язок економічних, соціальних і просторових процесів. Зокрема, дослідження інтегрованого розвитку міст доводять, що функціонування урбанізованих систем прямо залежить від рівня розвитку інфраструктурних мереж та їх інтеграції у загальну систему територіального розвитку [82; 102].

Відповідно до підходів міжнародних організацій, зокрема UN-Habitat, житло розглядається як «адекватне» лише за умови доступу до базових інженерних послуг (водопостачання, каналізація, енергопостачання), що визначає інфраструктуру як невід'ємну характеристику житлового середовища. OECD також підкреслює важливість інфраструктури як передумови ефективного розвитку міст і житлового сектору [145; 232].

Таким чином, у теоретичному вимірі комунальна інфраструктура виступає базовою умовою житлового будівництва, без якої неможливе формування повноцінного житлового середовища.

Наукові праці свідчать, що рівень розвитку інфраструктури є одним із визначальних чинників вартості та доступності житла. Зокрема,

інфраструктурні характеристики території суттєво впливають на формування ринкової вартості нерухомості та привабливість житлових проєктів [183].

У дослідженнях підкреслюється, що:

- інженерна підготовка територій формує значну частку інвестиційних витрат забудовника;
- якість інфраструктури визначає конкурентоспроможність житлових об'єктів;
- розвиток інфраструктури знижує транзакційні витрати та ризики девелопменту.

Крім того, інвестиції в інфраструктуру забезпечують довгостроковий економічний ефект, оскільки дозволяють більш ефективно надавати послуги у щільно заселених міських територіях [206].

Отже, комунальна інфраструктура виступає економічним каталізатором житлового будівництва, впливаючи на його масштаби, темпи та доступність.

У контексті концепції сталого розвитку житло розглядається як елемент більш широкої системи життєзабезпечення населення. Відповідно, комунальна інфраструктура забезпечує:

- санітарно-гігієнічні стандарти життя;
- енергетичний комфорт;
- екологічну безпеку проживання.

Науковці підкреслюють, що нерівномірний розвиток інфраструктури призводить до формування просторової нерівності та соціальної сегрегації, що є суттєвою проблемою для країн з трансформаційною економікою. Крім того, у дослідженнях сталого розвитку наголошується на необхідності інтеграції інфраструктурних рішень із соціальною політикою та потребами вразливих груп населення [87]. Таким чином, інфраструктура виконує соціальну функцію забезпечення гідного рівня життя населення.

У сучасних умовах комунальна інфраструктура розглядається як об'єкт державного та муніципального управління. Її розвиток пов'язаний із:

- процесами децентралізації;
- формуванням спроможних територіальних громад;
- впровадженням механізмів державно-приватного партнерства.

Українські дослідники наголошують, що в умовах обмежених ресурсів та воєнних викликів модернізація інфраструктури є критично важливою для забезпечення якості публічних послуг і відновлення територій [160].

Крім того, ефективне управління інфраструктурою потребує:

- координації між різними рівнями влади;
- інтеграції стратегічного та просторового планування;
- залучення приватного сектору.

Забезпечення житлового будівництва комунальною інфраструктурою є однією з ключових проблем державного регулювання розвитку територій, що безпосередньо впливає на ефективність житлової політики, доступність житла та якість міського середовища. Недостатній рівень розвитку інженерно-комунальних мереж виступає одним із головних стримуючих факторів розвитку житлового будівництва [97].

В умовах децентралізації особливого значення набуває роль органів місцевого самоврядування у розвитку комунальної інфраструктури. Українські науковці [160; 87] підкреслюють, що саме громади стають ключовими суб'єктами управління інфраструктурою, однак їх спроможність часто обмежена фінансовими та організаційними ресурсами.

В Україні приєднання до комунальної інфраструктури не регулюється єдиним універсальним актом. Натомість діє секторальна модель, за якої кожен вид мереж має окремий нормативний режим: електричні мережі – за Кодексом систем розподілу, газорозподільні мережі – за Кодексом газорозподільних систем [111] і Законом «Про ринок природного газу» [122], теплові мережі – за спеціальним порядком НКРЕКП і Законом «Про теплопостачання» [123], водопостачання та водовідведення — за урядовим Порядком 2025 року [115].

Це означає, що сама система є нормативно розвиненою, але фрагментованою: для забудовника або замовника одного об'єкта часто діють різні процедури, різні строки, різні підходи до технічних умов і різні механізми визначення плати залежно від виду мережі. Така секторальність є однією з ключових рис української моделі.

У сфері електроенергетики базовим документом є Кодекс систем розподілу, затверджений постановою НКРЕКП № 310 від 14.03.2018. Саме він визначає порядок приєднання електроустановок замовників до системи розподілу, взаємовідносини між оператором системи розподілу та замовником, а також вимоги до технічних умов і договорів про приєднання [111].

Сильна сторона цієї підсистеми – її відносна процедурна деталізованість. Правила приєднання в електроенергетиці структуровані краще, ніж у деяких інших секторах комунальної інфраструктури. Разом з тим навіть тут ключова інформація про пропускну здатність мереж і технічну можливість приєднання значною мірою концентрується в оператора системи розподілу, що зберігає інформаційну асиметрію між оператором і замовником. Це впливає з того, що технічні вимоги формуються з урахуванням розрахунку пропускну здатності мереж у точці приєднання.

Окремо слід враховувати, що під час воєнного стану в електроенергетиці запроваджувався спеціальний режим тимчасового приєднання. НКРЕКП затвердила відповідний порядок, який регулює тимчасове приєднання новозбудованих, реконструйованих чи технічно переоснащених електроустановок у період воєнного стану. З 1 січня 2024 року регулятор окремо повідомив про відновлення стандартних і нестандартних приєднань відповідно до Кодексу систем розподілу. Це свідчить, що електрична підсистема є ще й найбільш адаптованою до кризових умов.

У газовому секторі порядок приєднання ґрунтується на Кодексі газорозподільних систем та Законі України «Про ринок природного газу». Закон прямо декларує потребу в простих і необтяжливих умовах приєднання

нових об'єктів до газотранспортних і газорозподільних систем, а Кодекс ГРМ поширюється на операторів ГРМ, замовників доступу та приєднання і споживачів.

Позитивом є те, що правове поле тут сформоване вже давно і включає не лише порядок доступу, а й методологію встановлення плати за приєднання. Водночас сама процедура, як і в електроенергетиці, лишається залежною від оператора: технічні та комерційні умови приєднання визначаються в межах Кодексу ГРМ, а оператор ГРМ є центральним суб'єктом прийняття рішень.

Показово, що і в газовому секторі НКРЕКП була змушена окремо врегулювати особливості надання послуг з приєднання під час воєнного стану [119].

Це підтверджує, що навіть за наявності базового кодексу система потребувала додаткових тимчасових рішень для термінового підключення критично важливих об'єктів.

У сфері теплопостачання система приєднання довгий час була нормативно розпорошеною, але зараз базується на Законі «Про теплопостачання» та спеціальному Порядку приєднання до теплових мереж, затверджену НКРЕКП у 2023 році. Закон закріплює право теплотранспортуючого суб'єкта видавати технічні умови на підключення споживачів до розподільчих теплових мереж, а новий порядок регулює відносини приєднання теплогенеруючих установок до теплових мереж.

Це важливий крок до формалізації сектора, але він одночасно демонструє запізнілість уніфікації: на відміну від газу чи електрики, сучасний окремий порядок приєднання теплових мереж з'явився значно пізніше. У практичному вимірі це означає, що тепла інфраструктура тривалий час була менш стандартизованою за процедурами підключення.

У водопровідно-каналізаційному секторі суттєва інституційна зміна відбулася лише у 2025 році, коли Кабінет Міністрів затвердив Порядок

приєднання до мереж централізованого водопостачання та/або централізованого водовідведення [115].

Документ прямо визначає процедуру та умови приєднання об'єктів будівництва або існуючих об'єктів до цих мереж. Це означає, що саме водний сектор до недавнього часу залишався одним із найменш упорядкованих з точки зору уніфікованої процедури. Фактично 2025 рік став точкою переходу до більш чіткої і формалізованої моделі приєднання, що є позитивним, але водночас свідчить про тривалу секторальну нерівномірність розвитку української системи підключення до комунальної інфраструктури.

Спільним елементом для всіх секторів є технічні умови. Саме вони виступають центральним інструментом, через який оператор мережі визначає можливість підключення, точку приєднання, перелік необхідних робіт і технічних параметрів. У Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва прямо передбачено послугу подання заяви на отримання технічних умов на приєднання до інженерних мереж, а результатом є отримання технічних умов від власника мереж.

З одного боку, це забезпечує технічну безпеку та узгодженість підключень. З іншого – технічні умови залишаються механізмом, через який оператор мережі має значний вплив на строки, складність і вартість підключення. Саме тому якість регулювання в цій сфері прямо залежить від відкритості даних про мережі, можливості перевірки технічної обґрунтованості вимог і дієвого зовнішнього контролю. Це особливо помітно в електричних і газових мережах, де технічні вимоги формуються з урахуванням мережових розрахунків, недоступних замовнику в повному обсязі [111].

Одна з найпомітніших позитивних змін – цифровізація видачі технічних умов. Із грудня 2021 року технічні умови почали видаватися через ЄДЕССБ, а інформація про них розміщується на публічному порталі системи. Це прямо спрямовано на підвищення прозорості та перевірюваності процедур.

Однак цифровізація поки що не означає повної інтеграції всієї системи. Наявність електронного каналу подання й отримання технічних умов не усуває автоматично проблеми доступу до повної інформації про резервні потужності, реальний технічний стан мереж і обґрунтованість вимог, які висуває оператор. Тобто Україна вже перейшла до електронної форми взаємодії, але ще не до повністю прозорої data-driven системи приєднання [40].

Проблематика приєднання об'єктів будівництва до комунальної (інженерної) інфраструктури є предметом дослідження як вітчизняних, так і міжнародних науковців. У сучасних дослідженнях вона розглядається як ключовий елемент інвестиційного процесу, що визначає темпи розвитку житлового будівництва, рівень інвестиційної привабливості територій та ефективність державного регулювання.

У науковій статті В. Галасюка «Реформування системи приєднання до інженерних мереж в Україні» обґрунтовано, що існуючі механізми підключення характеризуються надмірною складністю, бюрократизацією та непрозорістю, що створює суттєві бар'єри для інвесторів [25, с. 85–90]. Автор наголошує, що тривалі строки підключення, невизначеність процедур і значні фінансові витрати негативно впливають на розвиток будівельної галузі.

Аналітичні матеріали також підтверджують, що приєднання до інженерних мереж є одним із найскладніших етапів реалізації інвестиційних проєктів, що відображається, зокрема, у міжнародних рейтингах легкості ведення бізнесу [144].

Важливим аспектом дослідження є інституційна природа процедури приєднання. Науковці відзначають, що ключову роль у цьому процесі відіграють суб'єкти природних монополій, які визначають технічні умови підключення.

Згідно з нормативно-аналітичними дослідженнями, технічні умови є комплексом вимог до інженерного забезпечення об'єкта, які визначають:

- можливість підключення;
- точку приєднання;

- необхідні технічні заходи [111] .

Водночас процедура їх формування включає аналіз існуючої інфраструктури, розрахунок технічних параметрів та визначення необхідності створення додаткових потужностей [114].

Це свідчить про те, що приєднання до мереж є не лише адміністративною, а й технічно складною процедурою, яка потребує високого рівня інформаційного забезпечення.

У більшості досліджень підкреслюється проблема недостатньої прозорості процедур приєднання. Зокрема:

- відсутність відкритої інформації про потужності мереж;
- асиметрія інформації між оператором і заявником;
- складність перевірки обґрунтованості технічних умов.

Аналітичні матеріали вказують, що саме непрозорість процедур створює умови для зловживань з боку операторів мереж, які можуть впливати на строки та вартість підключення [144].

У науковому дискурсі це трактується як інституційна асиметрія, що породжує корупційні ризики.

Суттєвим напрямом досліджень є економічна складова приєднання. Науковці зазначають, що:

- витрати на підключення можуть включати не лише фактичне приєднання, а й модернізацію мереж;
- фінансове навантаження часто перекладається на забудовника або інвестора;
- відсутність єдиної методики розрахунку вартості підключення призводить до значної варіативності цін.

За результатами досліджень, це ускладнює фінансове планування інвестиційних проєктів і підвищує ризики їх реалізації [144].

Таким чином, приєднання до інфраструктури виступає економічним чинником формування вартості будівництва.

У звіті НАЗК за результатами громадського обговорення [15] зазначається, що однією з ключових проблем у сфері будівництва є відсутність відкритої та систематизованої інформації щодо наявності інженерних мереж (електро-, водо-, газопостачання, каналізації), а також їх технічних характеристик (довжини, пропускної спроможності, резервних потужностей тощо). Така ситуація створює передумови для того, щоб власники мереж, які часто є природними монополістами, самостійно визначали умови підключення об'єктів будівництва, надаючи технічні умови на власний розсуд.

Хоча законодавством передбачено заборону відмови у приєднанні за наявності технічної можливості, інформація про таку можливість перебуває виключно у розпорядженні операторів мереж і фактично не підлягає зовнішньому контролю. Аналогічно, попри формульний підхід до визначення плати за приєднання, перевірка достовірності вихідних даних є неможливою, що створює умови для встановлення вартості на власний розсуд монополістів.

Додатковим ускладненням є паперовий формат подання та опрацювання документів, а також необхідність окремого звернення щодо кожного виду мереж для підключення одного об'єкта. Це ускладнює взаємодію між замовниками та операторами мереж, збільшує кількість контактів із посадовими особами та сприяє виникненню корупційних ризиків.

Недостатній рівень прозорості процедур призводить до додаткового фінансового навантаження на забудовників, а також до можливості включення до технічних умов необґрунтованих вимог. У результаті оператори мереж можуть фактично модернізувати власну інфраструктуру за рахунок бізнесу без здійснення власних інвестицій.

Проблемним залишається і питання регулювання плати за приєднання. Якщо у сферах електро- та газопостачання відповідні механізми врегульовані законодавством (хоч і не уніфіковано), то у випадку водо- та теплопостачання порядок визначення плати та процедур підключення залишається невизначеним.

Скасування пайової участі у розвитку інфраструктури, передбачене законодавчими змінами 2019 року, не вирішило проблему фінансування інженерного забезпечення будівництва. Навпаки, відсутність чітких механізмів забезпечення підключення об'єктів за умов обмеженої потужності мереж лише посилила правову невизначеність і створила нові корупційні ризики.

З огляду на це, необхідно запровадити: принцип «єдиного вікна» для приєднання до мереж усіх суб'єктів природних монополій з метою спрощення процедур та зменшення контактів із заявниками; уніфікацію порядку приєднання та встановлення єдиних підходів до визначення вартості послуг у межах територіальної громади; проведення інвентаризації інженерних мереж та відображення відповідної інформації у містобудівній документації та Державному земельному кадастрі для вирішення проблем безхазяйних мереж.

У сучасній науковій парадигмі просторового розвитку територій комунальна інфраструктура розглядається як базовий системоутворюючий елемент, що визначає можливості функціонального використання територій, рівень економічної активності та якість життя населення. Її розвиток безпосередньо впливає на формування просторової структури міст і територіальних громад, забезпечуючи інтеграцію соціально-економічних процесів. У наукових працях підкреслюється, що інфраструктура формує просторовий каркас розвитку територій. Зокрема:

- рівень забезпеченості інженерними мережами визначає можливості забудови;
- інфраструктурні обмеження впливають на щільність та тип житлової забудови;
- узгодження інфраструктури з містобудівною документацією є передумовою сталого розвитку.

У сучасних дослідженнях просторовий розвиток трактується як комплексний процес організації території, що передбачає ефективне використання ресурсів, формування збалансованої структури

землекористування та забезпечення сталого розвитку. Важливою складовою цього процесу є інфраструктура, яка забезпечує зв'язок між економічними, соціальними та екологічними підсистемами. Зокрема, у наукових працях з просторового планування підкреслюється, що розвиток інфраструктури є ключовою умовою економічного зростання, оскільки він сприяє оптимізації використання потенціалу територій, створенню робочих місць та підвищенню інвестиційної привабливості [11]. Водночас інфраструктура розглядається як інтегруючий фактор просторової організації, що формує функціональні зв'язки між елементами територіальної системи.

Комунальна інфраструктура визначає просторову структуру територій через:

- розміщення об'єктів житлової та виробничої забудови;
- формування функціональних зон;
- рівень щільності забудови;
- напрямки територіального розвитку.

Як показують сучасні дослідження просторового розвитку територіальних громад, саме рівень розвитку інфраструктури визначає розподіл населення, характер його концентрації та масштаби економічної діяльності [60]. Таким чином, інфраструктура виступає не лише забезпечувальним, а й структуроутворюючим фактором просторового розвитку.

Суттєвим недоліком попередньої моделі планування територіальних громад було те, що законодавство не передбачало розроблення комплексного виду містобудівної документації, яка б охоплювала всю територію територіальної громади. Це обмежувало спроможність органів місцевого самоврядування здійснювати стратегічне управління розвитком територій, формувати узгоджену політику забудови та забезпечувати збалансоване використання земельних ресурсів [15].

Важливим елементом нової моделі є запровадження принципу функціональної відповідності: зміна цільового призначення земельної ділянки допускається лише за умови її відповідності функціональному призначенню території, визначеному у комплексному плані або генеральному плані населеного пункту. Такий підхід сприяє дерегуляції процедур, оскільки у разі відповідності функціонального зонування відпадає необхідність розроблення додаткової документації із землеустрою та отримання окремих дозволів, що істотно спрощує адміністративні процедури та знижує корупційні ризики [130].

Інституційний прорив у цій сфері було здійснено із прийняттям Закону України від 17 червня 2020 року № 711-IX, яким запроваджено комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад. Введення цього інструменту означало перехід до інтегрованої моделі просторового планування, що передбачає:

- уніфікацію містобудівної та землевпорядної документації;
- ліквідацію дублювання регуляторних процедур;
- встановлення чітких процедур затвердження планувальної документації;
- інтеграцію просторового планування із програмами соціально-економічного розвитку;
- забезпечення прозорості прийняття рішень через механізми громадської участі.

Розроблення комплексних планів просторового розвитку територіальних громад виступає ключовим інструментом регулювання житлового будівництва, оскільки визначає функціональне використання територій, параметри забудови та умови інфраструктурного забезпечення. У сучасних наукових дослідженнях просторове планування розглядається як базовий механізм управління територіальним розвитком, що забезпечує узгодженість між розміщенням житла, інженерною інфраструктурою та економічною діяльністю.

Відповідно до Закону України № 711-IX, комплексний план просторового розвитку територіальної громади визначає довгострокову стратегію використання земель, що безпосередньо впливає на можливості здійснення житлового будівництва [107].

Розроблення просторових планів забезпечує: визначення територій житлової забудови; встановлення містобудівних параметрів (щільність, поверховість); зонування територій; резервування земель під майбутню забудову. Просторові плани формують просторову основу для розвитку житлового будівництва.

Без наявності затверджених планів:

- ускладнюється отримання містобудівних умов;
- виникають правові ризики для забудовників;
- знижується інвестиційна активність.

Наявність комплексних планів суттєво підвищує інвестиційну привабливість територій, оскільки:

- зменшує регуляторну невизначеність;
- забезпечує прозорість використання земель;
- дозволяє прогнозувати розвиток інфраструктури;
- знижує ризики для забудовників.

У науковій літературі підкреслюється, що передбачуваність просторової політики є одним із ключових факторів розвитку ринку житлової нерухомості [11].

Однією з найважливіших функцій просторового планування є забезпечення узгодженості між забудовою та інженерною інфраструктурою.

Комплексні плани дозволяють: синхронізувати розвиток житла та інженерних мереж; визначати потребу у нових об'єктах інфраструктури; уникати перевантаження існуючих мереж; забезпечувати комплексний розвиток територій.

Просторове планування виступає механізмом інфраструктурного забезпечення житлового будівництва та впливає на економічні параметри житлового будівництва: зниження витрат на підключення до інфраструктури; зменшення транзакційних витрат; оптимізація використання земельних ресурсів. А це у свою чергу сприяє стабілізації вартості житла та підвищенню його доступності. Крім того відсутність комплексних планів призводить до хаотичної забудови, перевантаження існуючої інфраструктури, погіршення якості міського середовища та ін.

Разом із тим, попри нормативне закріплення зазначених змін, їх практична реалізація залишається обмеженою. На етапі впровадження реформи (2021–2024 рр.) державою було визначено орієнтир щодо розроблення близько: 600 комплексних планів просторового розвитку. Це становить приблизно 40% від загальної кількості громад, що вже тоді свідчило про поступовий характер впровадження реформи [128].

Дані з містобудівного кадастру підтверджують критично низький рівень завершеності процесу. У державній системі зафіксовано лише 1 комплексний план, що набув чинності (у складі оцифрованої документації) [89].

Актуальна статистика демонструє суттєве відставання від планових показників. Незважаючи, що з 1 січня 2025 року комплексний план просторового розвитку мав стати обов'язковою містобудівною документацією для громад проте у (2024–2025 рр.) тільки 384 територіальні громади прийняли рішення про розроблення комплексних планів. Це приблизно 26 % від загальної кількості громад [16]. Станом на 2025 рік лише 2 громади затвердили комплексні плани. Це менше 0,2 % від загальної кількості громад. За інформацією, озвученою головою Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Оленою Шуляк під час інвестиційної конференції «Будівництво та інфраструктура: ключові галузі зростання економіки», значна частина територіальних громад продовжує функціонувати на основі застарілої

містобудівної документації. Зокрема, окремі генеральні плани були розроблені ще у 1970–1980-х роках. фактичний стан реалізації цієї реформи свідчить про значне відставання: на сьогодні затверджено лише два комплексні плани - у Хмельницькій та Харківській областях. Це підтверджує наявність істотних інституційних обмежень на місцевому рівні, пов'язаних із недостатньою організаційною, кадровою та фінансовою спроможністю громад.

У зв'язку з цим Верховна Рада України була змушена відтермінувати обов'язкове застосування відповідних положень законодавства до 2028 року. Водночас підкреслюється, що відсутність сучасної містобудівної документації унеможлиблює формування прозорих та ефективних правил у сфері будівництва, а також стримує розвиток інвестиційної діяльності. За таких умов забудовники змушені ініціювати розроблення фрагментарних планувальних документів, які не узгоджені між собою та не враховують стратегічні потреби територіальних громад [18]. Причиною такого стану є недостатнє фінансування, дефіцит фахівців, складність інтеграції містобудівної та земельпорядної організації. А це в свою чергу впливає на розвиток комунальної інфраструктури.

Додатковим фактором, що ускладнив імплементацію нової системи планування, стала повномасштабна збройна агресія Російської Федерації, яка призвела до зупинення значної частини процесів розроблення та затвердження комплексних планів. Водночас у післявоєнний період ці документи можуть відігравати ключову роль як інструмент стратегічного відновлення територій, забезпечуючи комплексний підхід до вирішення соціально-економічних проблем громад на засадах відкритості, інклюзивності та сталого розвитку [15]. Як наслідок, відтворюються раніше існуючі корупційні ризики та адміністративні бар'єри.

Трансформація системи просторового планування в Україні відображає перехід від фрагментованої, нормативно суперечливої моделі до інтегрованої системи управління територіальним розвитком. Водночас ефективність цієї

трансформації безпосередньо залежить від інституційної спроможності органів місцевого самоврядування, належного фінансового забезпечення та практичної імплементації нових підходів.

У контексті розвитку житлового будівництва це означає, що саме комплексні плани просторового розвитку територіальних громад мають стати базовим інструментом узгодження інтересів держави, бізнесу та суспільства, а також передумовою формування прозорого, прогнозованого та ефективного середовища забудови. Впровадження комплексного просторового планування має забезпечити узгодження житлової забудови з інфраструктурними можливостями територій.

Висновки до другого розділу

1. Наразі житлове будівництво є найбільш соціально значущим сегментом ринку нерухомості. Розвиток житлового будівництва в Україні в умовах війни відбувається під впливом комплексної сукупності взаємопов'язаних політичних, економічних, соціальних, технологічних, правових та екологічних чинників, які мають переважно дестабілізуючий характер, водночас формуючи передумови для структурної трансформації галузі. Політичні фактори, зокрема воєнний стан та централізація управління з одного боку, забезпечують мобілізацію ресурсів і швидкість прийняття рішень, а з іншого – обмежують ринкові механізми та посилюють адміністративний вплив. Економічне середовище характеризується глибоким спадом ділової активності, зниженням платоспроможного попиту, обмеженим доступом до фінансових ресурсів та високими кредитними ставками, що суттєво стримує інвестиції у житлове будівництво. Соціальні чинники, пов'язані з масовою міграцією населення, зростанням кількості внутрішньо переміщених осіб та зміною споживчих моделей поведінки, формують нову структуру попиту на житло, орієнтовану на доступність, мобільність та безпеку. Технологічний аспект демонструє одночасно деградацію

інфраструктури та появу інноваційних рішень. Правове середовище залишається неоднорідним і потребує вдосконалення, зокрема у частині дерегуляції, реформування містобудівної діяльності, посилення контролю за забудовниками та інше.

Встановлено, що житлове будівництво в Україні перебуває у кризовій ситуації, однак водночас формується нова парадигма його розвитку. Це зумовлює необхідність трансформації державного регулювання у напрямі формування комплексної, інтегрованої та стійкої моделі управління, здатної забезпечити будівництво та відновлення житлового фонду, підвищення доступності житла та мінімізацію ризиків у довгостроковій перспективі.

2. Проведений аналіз нормативно-правового регулювання розвитку житлового будівництва в Україні дозволяє констатувати, що сучасна регуляторна система має складний, багаторівневий і міжгалузевий характер, який поєднує норми конституційного, житлового, містобудівного, земельного, фінансового регулювання. Водночас саме така комплексність зумовлює не лише широту охоплення, а й наявність системних суперечностей, колізій і прогалин, що знижують ефективність державного управління житловим будівництвом. Подальший розвиток нормативно-правового регулювання житлового будівництва в Україні має бути спрямований на: кодифікацію та систематизацію містобудівного та житлового законодавства; забезпечення міжгалузевої узгодженості регуляторних норм; інтеграцію соціальних і енергетичних стандартів у просторове планування; розвиток фінансових інструментів доступного житла; формування повноцінного регулювання життєвого циклу будівель. Реалізація цих напрямів створить передумови для формування ефективної, прозорої та соціально орієнтованої системи державного регулювання житлового будівництва, що є критично важливим у контексті післявоєнної відбудови України.

3. Ефективний розвиток житлового будівництва в Україні безпосередньо залежить від системної модернізації комунальної

інфраструктури та вдосконалення механізмів її державного регулювання, що передбачає:

- уніфікацію процедур приєднання до інженерних мереж;
- підвищення прозорості та відкритості інформації про інфраструктурні ресурси;
- запровадження принципу «єдиного вікна»;
- розвиток фінансових механізмів інфраструктурного забезпечення;
- інтеграцію інфраструктури з просторовим плануванням;
- посилення інституційної спроможності територіальних громад

Основні результати другого розділу опубліковані в працях [99; 135; 141].

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

У третьому розділі запропоновано модернізацію системи механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні. Визначено соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло. Обґрунтовано диверсифікацію фінансово-кредитних механізмів підтримки житлового будівництва.

3.1 Модернізація системи механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні

Сучасне житлове будівництво як об'єкт публічного управління характеризується високим рівнем складності, багатосуб'єктністю та значною соціальною значущістю. Це зумовлює необхідність застосування системи взаємопов'язаних механізмів державного регулювання, які забезпечують досягнення стратегічних цілей державної житлової політики – доступності, безпеки, якості житла та сталого розвитку територій. У наукових дослідженнях з публічного управління підкреслюється, що ефективність державного впливу досягається не окремими інструментами, а їх скоординованим використанням у межах цілісної системи [171].

У сучасних умовах трансформації публічного управління, децентралізації та післявоєнного відновлення України традиційні підходи до державного регулювання житлового будівництва виявляються недостатніми для забезпечення комплексного впливу на галузь. У науковій літературі переважає вузьке трактування механізмів державного регулювання, яке зводиться переважно до нормативно-правових, фінансово-економічних та адміністративних інструментів. У параграфі 1.2 нами також запропоновано узагальнений перелік механізмів державного регулювання, а саме:

організаційні, фінансові, нормативно-правові, інституційні та соціально-стимулюючі.

Проте така класифікація не враховує сучасних викликів, зокрема цифровізації управління, необхідності залучення приватного капіталу, посилення ролі територіальних громад та орієнтації на результативність і суспільні ефекти.

Узагальнення наукових підходів дає підстави трактувати механізми державного регулювання житлового будівництва як сукупність правових, організаційних, економічних, соціальних та управлінських інструментів, за допомогою яких держава цілеспрямовано впливає на процеси планування, фінансування, реалізації та контролю житлового будівництва. Такий підхід відповідає концепції *policy instruments*, відповідно до якої держава формує «набір інструментів» залежно від характеру проблеми та очікуваних результатів.

З огляду на це, у дослідженні запропоновано розширену систему механізмів державного регулювання житлового будівництва, яка включає: нормативно-правовий, інституційно-адміністративний, фінансово-економічний, містобудівний та просторово-планувальний, контрольний, наглядовий, соціальний та інноваційно-цифровий механізми (рис. 3.1). Таке розширення є методологічно обґрунтованим і відповідає сучасним підходам до публічного управління.

Зокрема, нормативно-правовий механізм є базовим у системі державного регулювання житлового будівництва, оскільки саме він визначає обов'язкові правила, стандарти та обмеження для всіх учасників галузі. У науковій літературі наголошується, що стабільність і узгодженість правового поля є ключовою передумовою ефективного розвитку будівельного сектору [134]. Даний механізм формує правові рамки планування територій, проєктування, виконання будівельних робіт та введення об'єктів в експлуатацію, а також визначає повноваження органів державної влади й

місцевого самоврядування. Функцією нормативно-правового механізму є визначення вимог до забудови, зонування територій, параметрів житла, процедур отримання дозволів та введення об'єктів в експлуатацію.



Рис. 3.1 Система механізмів державного регулювання житлового будівництва

У своїх наукових працях Ю. Прав наголошує, що саме система нормативно-правового забезпечення становить підґрунтя ефективного державного управління, оскільки через неї визначаються повноваження органів державної влади, інструменти державного регулювання економічної діяльності, а також чітко окреслюються права й обов'язки у взаємодії «державна – приватний сектор – громадські організації – суспільство – органи місцевого самоврядування» [106].

О. Марушева зазначає, що нормативно-правове регулювання має виразну державно-владну природу. Воно охоплює систему інструментів, за допомогою яких держава встановлює обов'язкові вимоги для суб'єктів господарювання та громадян, і характеризується наявністю комплексу законів,

формалізованих і неформалізованих приписів, а також допоміжних норм і правил. Такі регуляторні положення можуть ухвалюватися як державними органами, так і недержавними чи саморегульованими організаціями, яким держава делегувала відповідні повноваження [83].

Інституційно-адміністративний механізм є процедурним ядром системи регулювання, оскільки саме через нього норми та планувальні рішення трансформуються в конкретні управлінські дії, також забезпечує організаційне управління та реалізацію державної політики. Суб'єктами регулювання є: Верховна Рада України; Кабінет Міністрів України; Міністерство розвитку громад та територій України; Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ); органи місцевого самоврядування. Інструментами впливу є: видача містобудівних умов та обмежень; дозволи на виконання будівельних робіт; прийняття об'єктів в експлуатацію; контроль та нагляд за дотриманням законодавства.

У працях українських науковців підкреслюється, що надмірна складність дозвільних процедур призводить до зростання транзакційних витрат і корупційних ризиків, тоді як їх цифровізація сприяє підвищенню прозорості та ефективності управління [6]. У сучасних умовах цей механізм дедалі тісніше пов'язується з електронними системами адміністрування у сфері будівництва.

Фінансово-економічний механізм забезпечує реалізацію стимулювальної функції держави у сфері житлового будівництва. Він охоплює бюджетні програми, пільгове кредитування, субсидії та інші інструменти, спрямовані на активізацію будівельної діяльності та підвищення доступності житла. Як зазначає І. Білецький, без ефективного фінансово-економічного механізму державна житлова політика залишається декларативною і не здатна суттєво впливати на ринкові процеси [6]. Подібний підхід підтримується й міжнародними дослідженнями, які акцентують на необхідності поєднання регуляторних і фінансових інструментів [171].

Містобудівний та просторово-планувальний механізм забезпечує просторову впорядкованість житлової забудови та узгодження житлового будівництва з інфраструктурними, екологічними й соціальними потребами територій. На думку вітчизняних дослідників, саме дефіцит актуальної містобудівної документації та слабка інтеграція житлової забудови з просторовим розвитком громад є однією з причин хаотичної урбанізації в Україні [104].

Містобудівний та просторово-планувальний механізм державного регулювання житлового будівництва є ключовим елементом формування збалансованого розвитку територій та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. Його сутність полягає у встановленні просторових, функціональних та інфраструктурних параметрів забудови, що визначають довгострокову траєкторію розвитку населених пунктів і територіальних громад.

У традиційній моделі регулювання основним інструментом просторового планування виступали генеральні плани населених пунктів. Проте на практиці значна частина таких документів є застарілою або взагалі відсутньою, що обмежує можливості стратегічного управління розвитком територій. Зокрема, понад половина українських міст не мають актуалізованих генеральних планів, а у деяких випадках, включаючи столицю, використовуються документи, ухвалені ще на початку 2000-х років.

У таких умовах сформувалася практика використання детальних планів територій (ДПТ) як інструменту уточнення положень генеральних планів. Водночас відсутність чітко визначених законодавчих меж такого «уточнення» призвела до системних викривлень у сфері містобудування. ДПТ часто застосовувалися для зміни функціонального призначення територій у спосіб, що суперечив стратегічним документам, що, у свою чергу, створювало передумови для хаотичної забудови, перевантаження інфраструктури та виникнення конфліктів між інтересами громади та забудовників.

З метою подолання зазначених проблем відбулася суттєва трансформація містобудівного механізму державного регулювання, пов'язана із запровадженням комплексних планів просторового розвитку територіальних громад. Відповідно до змін у законодавстві, зокрема Закону України № 711 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», функціональне призначення земельних ділянок і рішення щодо забудови відтепер мають визначатися виключно на основі комплексних планів або актуальних генеральних планів.

На думку Олени Шуляк, без актуалізації містобудівної документації та впровадження її цифрових форматів неможливо сформулювати прозорі умови для діяльності забудовників і забезпечити прогнозований розвиток галузі. Важливою є активізація взаємодії з органами місцевого самоврядування, оскільки саме на цьому рівні концентрується значна частина регуляторних обмежень [32].

У цьому контексті містобудівний механізм виконує стратегічну функцію, забезпечуючи баланс між приватними інтересами забудовників і публічними інтересами територіальних громад.

Контрольно-наглядовий механізм спрямований на забезпечення дотримання законодавства, будівельних норм і стандартів у процесі реалізації житлових проєктів. Інструментами є: державний архітектурно-будівельний контроль; перевірки відповідності ДБН і проєктній документації; санкції (штрафи, зупинення робіт, скасування дозволів); судовий захист інтересів держави та громадян;

Науковці відзначають, що ефективний державний контроль виконує не лише каральну, а й превентивну функцію, запобігаючи появі небезпечних і неякісних об'єктів житла [21, с. 127–132]. У системі державного регулювання цей механізм відіграє ключову роль у гарантуванні безпеки житлового фонду та захисті прав громадян.

Нині ключовим центральним органом у регулюванні житлового будівництва в Україні є Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ), створена в межах реформи (ліквідація ДАБІ у 2020 р., запуск ДІАМ у 2021 р.).

ДІАМ реалізує державну політику у сфері державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Це означає, що інспекція виступає ключовим «регулятором виконання правил» у будівництві: контролює дотримання вимог містобудівного законодавства, будівельних норм і стандартів на етапах виконання робіт та прийняття об'єктів в експлуатацію.

У реформеному контексті держава прямо пов'язувала заміну ДАБІ на нову інституцію із зниженням корупційних ризиків та підвищенням керованості/прозорості дозвільно-контрольних процедур (позиції урядових комунікацій та публікації про реформу).

Нормативна дефініція контролю закріплена в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності»: це сукупність заходів, спрямованих на дотримання законодавства і будівельних норм під час виконання робіт. Саме цей блок формує «державну присутність» на будівництві (у т.ч. житловому). Процедурно контроль реалізується через планові/позапланові перевірки, фіксацію перевірок (у т.ч. фото/відео), оформлення актів, приписів тощо – ці процедурні рамки деталізує урядовий порядок здійснення контролю.

Окремий пласт – нагляд (supervision) за тим, як органи державного архітектурно-будівельного контролю здійснюють свої повноваження (зокрема на місцевому рівні). Повноваження нагляду та інструменти реагування (приписи, вимоги, усунути порушення тощо) визначаються урядовим порядком.

У науковій літературі державний архітектурно-будівельний контроль і нагляд розглядаються як важливі складові механізму державного регулювання житлового будівництва, що забезпечують дотримання вимог містобудівного, будівельного та екологічного законодавства. На підставі правового аналізу

вчені звертають увагу на відсутність єдиного законодавчого підходу до розмежування понять «контроль» і «нагляд», що зумовлює тривалу наукову дискусію щодо їх співвідношення. Одні дослідники ототожнюють ці категорії, розглядаючи їх як єдину форму державного впливу, тоді як інші підкреслюють їх відмінну правову природу та функціональне призначення як самостійних форм юридичної діяльності. Зазначена проблема значною мірою пов'язана з тим, що у чинних нормативно-правових актах контроль і нагляд часто застосовуються паралельно, без чіткого термінологічного розмежування, що ускладнює їх практичну реалізацію у сфері житлового будівництва. У контексті цифровізації публічного управління державний архітектурно-будівельний контроль і нагляд дедалі частіше розглядаються також як сфера надання безконтактних адміністративних послуг, спрямованих на підвищення прозорості, підзвітності та ефективності регуляторного впливу держави у будівельній галузі [165; 4].

У сучасних умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови, що підкреслюється у новітніх публікаціях з проблем відновлення житлової інфраструктури, роль державної будівельної інспекції істотно зростає. Вона розглядається як інституційний гарант безпеки та якості відбудови житла, особливо для внутрішньо переміщених осіб, а також як елемент захисту публічних інвестицій і міжнародної фінансової допомоги, спрямованої на житлове будівництво.

Соціальний механізм Соціальний механізм орієнтований на реалізацію житла як соціальної цінності та конституційної гарантії. Інструментами є: житло для ВПО, ветеранів, осіб з інвалідністю; програми соціального та службового житла; механізми орендного житла з правом викупу; партнерство з житлово-будівельними кооперативами.

У наукових працях з публічного управління житлова політика розглядається як складова соціальної політики держави, спрямована на

підтримку вразливих груп населення [68, с. 88–92]. Автор підкреслює житло як соціальну цінність та державну гарантію.

Значення соціального механізму суттєво зростає в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення.

Інноваційно-цифровий механізм є відносно новим елементом системи державного регулювання житлового будівництва, однак його роль стрімко зростає. У сучасних теоріях публічної політики цифровізація розглядається як інструмент підвищення управлінської спроможності держави та зниження корупційних ризиків. У сфері житлового будівництва цей механізм забезпечує інтеграцію інформаційних потоків, прозорість процедур і можливість системного моніторингу ефективності регулювання.

Інноваційно-цифровий механізм у державному регулюванні житлового будівництва доцільно визначати як сукупність цифрових інструментів, платформ, стандартів даних і управлінських процедур, що забезпечують електронне надання адміністративних послуг у будівництві, прозорість рішень, простежуваність «життєвого циклу» об'єкта та можливість моніторингу/оцінювання політики на основі даних (evidence-based). Такий підхід прямо підтримують українські дослідження щодо ЄДЕССБ як інструменту вдосконалення державного управління в будівельній сфері [29] та аналіз цифровізації адмінпослуг у будівництві [10].

Центральним елементом цифрового механізму є Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ), яка інституційно позиціонується як системна основа реформи, що переводить ключові процедури в електронний формат і забезпечує доступ до сервісів через державні портали (ЄДЕССБ, офіц. портал). Науковий аналіз підкреслює, що ЄДЕССБ виконує роль інструмента прозорості, стандартизації й зменшення корупційних ризиків у наданні адміністративних послуг [10], а також розглядається як інструмент удосконалення державного управління в будівництві [29].

У досліджуваній системі механізмів: ЄДЕССБ «перетинає» одразу кілька наших механізмів (інституційно-адміністративний, контрольно-наглядовий, частково містобудівний), переводячи їхні процедури в цифрові бізнес-процеси та реєстри.

Як сервісний компонент Цифровий механізм включає надання будівельних послуг онлайн (подання/реєстрація документів, відстеження статусів тощо) та масштабування користування ними. Офіційна комунікація реформи підкреслює винесення частини будівельних послуг на портал «Дія», що унеможлиблює підробку документів, їх втрату, підробку чи призупиняючи механізми їх отримання. Всі відомості перевели в онлайн-формат, що в разі економить час користувачів і убезпечує їх від шахрайських дій. Адже кожен «нечесний» крок – одразу фіксується в системі [159].

У науковому дискурсі цифровізація таких сервісів обґрунтовується як спосіб: зменшення контактів «посадовець-заявник» (антикорупційний ефект); скорочення строків і транзакційних витрат; підвищення відтворюваності рішень через уніфіковані правила [10].

Окремий вимір інноваційно-цифрового механізму - управління даними та прозорість: цифрові сліди процедур, реєстровість рішень, можливість аудиту й аналітики ризиків. Наукові дослідження загалом (не лише в будівництві) показують, що цифрові технології можуть підвищувати прозорість та зменшувати корупційні ризики в органах публічної влади [210].

На практичному рівні в Україні антикорупційний/економічний ефект цифрових сервісів у будівництві оцінювався НАЗК [1].

Інноваційно-цифровий механізм доцільно розкривати не лише через електронні послуги, а й через BIM (Building Information Modeling) як технологію управління інформацією про об'єкт протягом життєвого циклу (проектування → будівництво → експлуатація). Українські наукові публікації демонструють вплив BIM на оптимізацію процесів (зокрема планування, кошторисування, ризики) [22], а також розглядають BIM як інструмент

цифрового будівництва й управління інвестиційними проєктами в умовах відновлення [153].

Як рамковий документ галузевого рівня можна використовувати «Концепцію впровадження BIM в Україні» (USCC, без дати) .

У нашій системі механізмів BIM підсилює контроль якості (контрольно-наглядовий), фінансову дисципліну (фінансово-економічний — через кошториси/прозорість витрат), та результативність (скорочення помилок/переробок).

Ряд українських статей останніх років розглядають цифровізацію будівельної галузі як умову інноваційного розвитку та конкурентоспроможності, підкреслюючи набір цифрових інструментів (платформи, дані, моделювання, автоматизація) [8; 129].

Для теоретичного огляду публічного регулювання будівельної сфери (в т.ч. в контексті цифрових змін) корисним є джерельний огляд В. Шандрика [164].

Незважаючи на значний потенціал, впровадження інноваційно-цифрового механізму супроводжується низкою ризиків та обмежень. Серед них: нерівний рівень цифрової спроможності органів місцевого самоврядування; недостатня цифрова компетентність учасників будівельного процесу; фрагментарність впровадження BIM-технологій та відсутність обов'язкових стандартів їх застосування; ризики кібербезпеки та захисту персональних даних.

Науковці наголошують, що цифровізація не може розглядатися як самоціль, а має супроводжуватися інституційними та нормативними змінами [164].

Інноваційно-цифровий механізм державного регулювання житлового будівництва є ключовим елементом модернізації державної житлової політики, що забезпечує інтеграцію цифрових технологій у регуляторні та управлінські процеси. Його ефективне функціонування підсилює інші механізми державного регулювання, створює умови для прозорості,

підзвітності та доказового управління і є особливо важливим у контексті післявоєнного відновлення житлового фонду України.

Особливе значення має інтеграція у межах інноваційно-цифрового механізму інструментів публічно-приватного партнерства (ППП). У сучасних умовах PPP виступає ключовим способом залучення приватних інвестицій у житлове будівництво, а його ефективність безпосередньо залежить від цифровізації процедур відбору партнерів, укладення контрактів та моніторингу виконання проєктів. Таким чином, PPP не є окремим механізмом, а функціонує як інтегрований елемент інноваційно-цифрового механізму, що підсилює його результативність.

У сфері житлового будівництва PPP виступає альтернативою виключно бюджетному фінансуванню та дозволяє залучати приватний капітал, управлінські компетенції й інноваційні підходи для створення доступного, соціального або орендного житла. Українські науковці підкреслюють, що PPP у житловій сфері є перспективним інструментом подолання дефіциту житла, особливо в умовах обмежених фінансових можливостей держави та післявоєнного відновлення [6].

Публічно-приватне партнерство у житловому будівництві активно використовується в європейських країнах як інструмент залучення приватного капіталу до реалізації соціально значущих житлових проєктів. Аналіз практики Польщі, Чехії та Нідерландів дозволяє виявити різні моделі PPP – від точкових муніципальних проєктів доступного житла до системних довгострокових партнерств у межах житлової та містобудівної політики.

Обрані країни відрізняються рівнем зрілості PPP-механізмів, інституційною спроможністю та роллю держави у фінансуванні житлового будівництва, що створює підґрунтя для порівняльного аналізу та формування практичних висновків для України.

У Польщі публічно-приватне партнерство у житловому будівництві застосовується переважно на місцевому (муніципальному) рівні для реалізації

проектів доступного або соціально орієнтованого житла. Органи місцевого самоврядування надають земельні ділянки, частково гарантують попит або фінансування, тоді як приватні партнери здійснюють проєктування, будівництво та подальше управління житловими комплексами.

Дослідження польських кейсів свідчать, що ППП дозволяє зменшити бюджетне навантаження на громади та прискорити введення житла в експлуатацію, однак потребує високої якості підготовки договорів і чіткого розподілу ризиків. Польський досвід є показовим для України з огляду на подібну роль муніципалітетів у житловій політиці [227].

На відміну від Польщі, у Чехії ППП у житловому будівництві поки що не набуло широкого практичного поширення. Водночас аналітичні звіти OECD фіксують **гостру кризу доступності житла**, особливо у великих містах, та вкрай обмежений сектор соціального житла

За таких умов ППП розглядається чеськими експертами як перспективний інструмент майбутньої житлової політики, здатний поєднати ресурси муніципалітетів і приватних забудовників для збільшення пропозиції доступного житла. Чехія є прикладом країни, де ППП поки що перебуває на етапі формування політичного порядку денного, що дозволяє проаналізувати бар'єри впровадження інноваційних механізмів [197].

Нідерланди належать до країн із високим рівнем інституційної зрілості ППП, де партнерства між державою і приватним сектором є органічною частиною житлової та містобудівної політики. У житловій сфері ППП часто реалізується в межах великих проєктів комплексного розвитку територій, де житлова забудова поєднується з інфраструктурою та соціальними об'єктами.

Для нідерландської практики характерним є використання довгострокових контрактних моделей (зокрема DBFM – design, build, finance, maintain), що дозволяють ефективно розподіляти ризики та забезпечувати стабільність фінансування. Даний кейс демонструє, що ППП може бути не

лише інструментом фінансування, а й механізмом стратегічного управління житловим розвитком [203].

Порівняльний аналіз кейсів Польщі, Чехії та Нідерландів свідчить, що публічно-приватне партнерство у житловому будівництві може реалізовуватися у різних формах – від локальних муніципальних проєктів до системних національних моделей. Для України найбільш релевантним є польський досвід як приклад практичної реалізації ППП у соціально орієнтованому житлі, а також нідерландська модель як стратегічний орієнтир довгострокового розвитку. Водночас чеський кейс демонструє, що без належної інституційної та нормативної підготовки потенціал ППП залишається нереалізованим.

Імплементація публічно-приватного партнерства (ППП) у житловому будівництві в Україні набуває прикладного значення в контексті дефіциту житла, післявоєнного відновлення та обмеженості бюджетних ресурсів, коли держава має перейти від моделі «єдиного фінансиста» до моделі каталізатора інвестицій і гаранта суспільного інтересу.

Нормативною передумовою для такого переходу є оновлене правове поле ППП, закріплене Законом України «Про публічно-приватне партнерство» № 4510-IX (набрав чинності 31.10.2025), який формує сучасні процедурні рамки підготовки, відбору приватного партнера, управління ризиками та моніторингу проєктів. Важливо, що попередній Закон 2010 року втратив чинність, що підкреслює «перезапуск» політики ППП під потреби відбудови [120].

Додатковим інструментальним контуром виступає концесійна модель як одна з форм залучення приватного партнера (особливо коли доцільно передавати експлуатаційні функції та життєвий цикл об'єкта приватному оператору). [118]. Практичним підґрунтям для органів влади є методичні матеріали та «покрокові» посібники з підготовки ППП-проєктів, оприлюднені

Мінекономіки (етапи: концепт-нота → ТЕО → конкурс/закупівля → супровід договору) [88].

Реалізація PPP 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 [90].

Разом із тим, запровадження публічно-приватного партнерства у сфері житлового будівництва супроводжується низкою ризиків та обмежень. Серед них науковці виділяють складність підготовки PPP-проєктів, високі вимоги до інституційної спроможності органів влади, ризик асиметрії інформації між партнерами та можливість соціальної неефективності у разі недостатнього державного контролю [6]. До ключових обмежень належать:

- складність підготовки та адміністрування PPP-проєктів;
- ризик асиметрії інформації між державним і приватним партнерами;
- можливість соціальної неефективності у разі недостатнього державного контролю за ціноутворенням;
- обмежена інституційна спроможність органів місцевого самоврядування [6].

Українські наукові пропозиції щодо PPP у житловому будівництві зводяться до 5 практичних тез:

1. Держава має зменшувати ризики приватного партнера через субсидії/гарантії/платежі за результат, а не заміщати його фінансуванням [154].
2. Без прозорих процедур, гарантій повернення інвестицій і формалізованого розподілу ризиків PPP не масштабується.
3. Потрібна інституційна координація житлової політики (центр компетенцій, портфель проєктів), а також система індикаторів для управління ефективністю [90].
4. PPP-проєкти в будівництві мають бути регламентовані й «оцифровані» (управлінські процедури, дані, контроль життєвого циклу) [105].

5. В основі ППП у житлі має бути чітка соціальна мета (доступність/оренда/цільові групи), інакше інструмент перетворюється на фінансову схему, а не політику [154].

Таким чином запропонована нами інтеграція інструментів публічно-приватного партнерства в межах інноваційно-цифрового механізму державного регулювання житлового будівництва зумовлена трансформацією сучасного публічного управління у напрямі цифровізації, підвищення прозорості та використання даних як ключового ресурсу прийняття управлінських рішень.

Традиційно публічно-приватне партнерство розглядається як складова фінансово-економічного механізму, оскільки воно пов'язане із залученням приватного капіталу до реалізації інфраструктурних і житлових проєктів. Водночас у сучасних умовах така інтерпретація є обмеженою, оскільки ППП дедалі більше базується не лише на фінансових взаємодіях, а й на цифрових платформах управління, прозорих процедурах відбору проєктів, електронному моніторингу виконання контрактів та аналітиці даних.

По-перше, реалізація ППП-проєктів у сфері житлового будівництва потребує високого рівня інформаційної прозорості, що забезпечується через цифрові реєстри, відкриті дані та електронні системи (зокрема, ЄДЕССБ). Саме цифровізація дозволяє мінімізувати корупційні ризики, забезпечити відкритість конкурсних процедур і підвищити довіру приватних інвесторів до держави.

По-друге, ефективне функціонування ППП передбачає використання цифрових інструментів управління життєвим циклом проєктів, включаючи електронні тендерні процедури, системи контролю виконання договорів, цифровий аудит та моніторинг ключових показників ефективності. Це переводить ППП із площини виключно фінансового інструменту у сферу цифрово керованого управління.

По-третє, впровадження технологій BIM (Building Information Modeling) та інших цифрових рішень у будівництві створює можливості для інтеграції держави і бізнесу на новому рівні, де ключовим фактором стає управління даними, а не лише фінансовими потоками. У таких умовах ППП виступає як інструмент реалізації інноваційних підходів до планування, будівництва та експлуатації житла.

По-четверте, цифровізація сприяє формуванню екосистеми взаємодії держави, бізнесу та громадян, у межах якої ППП виступає інструментом координації інтересів, забезпечуючи баланс між публічними цілями та приватною ефективністю.

Отже, інтеграція ППП в інноваційно-цифровий механізм дозволяє:

- підвищити прозорість і підзвітність реалізації житлових проєктів;
- забезпечити ефективне управління проєктами на основі даних;
- залучити приватні інвестиції у цифрово керовані процеси;
- знизити транзакційні витрати та корупційні ризики;
- сформувати сучасну модель публічного управління у сфері житлового будівництва.

Запропонована нами система механізмів державного регулювання житлового будівництва в Україні має комплексний і багаторівневий характер та поєднує регуляторні, стимулювальні й соціально орієнтовані інструменти. Узгоджене застосування нормативно-правового, інституційно-адміністративного, фінансово-економічного, містобудівного та просторово-планувального, контрольного-наглядового, соціального та інноваційно-цифрового механізмів створює передумови для формування ефективної державної житлової політики, здатної відповідати викликам післявоєнного відновлення та сталого розвитку територій.

Сфера житлового будівництва характеризується високою складністю, міжгалузевими зв'язками та значною кількістю учасників. У цих умовах

ефективне державне регулювання можливе лише за умови узгодженого функціонування різних механізмів впливу.

Запропонована система механізмів має комплексний і багаторівневий характер та поєднує:

- регуляторні інструменти (нормативно-правовий механізм);
- управлінські процедури (інституційно-адміністративний механізм);
- економічні стимули (фінансово-економічний механізм);
- просторове планування (містобудівний механізм);
- контроль і нагляд (контрольно-наглядовий механізм);
- соціальні інструменти (соціальний механізм);
- цифрові та інноваційні рішення (інноваційно-цифровий механізм).

Саме їх синергетична взаємодія, відображена у концептуальній моделі, забезпечує досягнення цілей державної житлової політики.

Застосування концептуальної моделі системного державного регулювання житлового будівництва в Україні (рис. 3.2) обумовлене необхідністю переходу від фрагментарного та інструментально обмеженого підходу до системного, інтегрованого управління сферою житлового будівництва, що відповідає сучасним викликам соціально-економічного розвитку та післявоєнного відновлення.

Запропонована модель, побудована за логікою «контекст (зовнішні фактори) – суб'єкти та ресурси – механізми – результати – ефекти – зворотний зв'язок», забезпечує цілісне бачення процесів державного регулювання та дозволяє поєднати різнорівневі управлінські впливи у єдину функціональну систему.

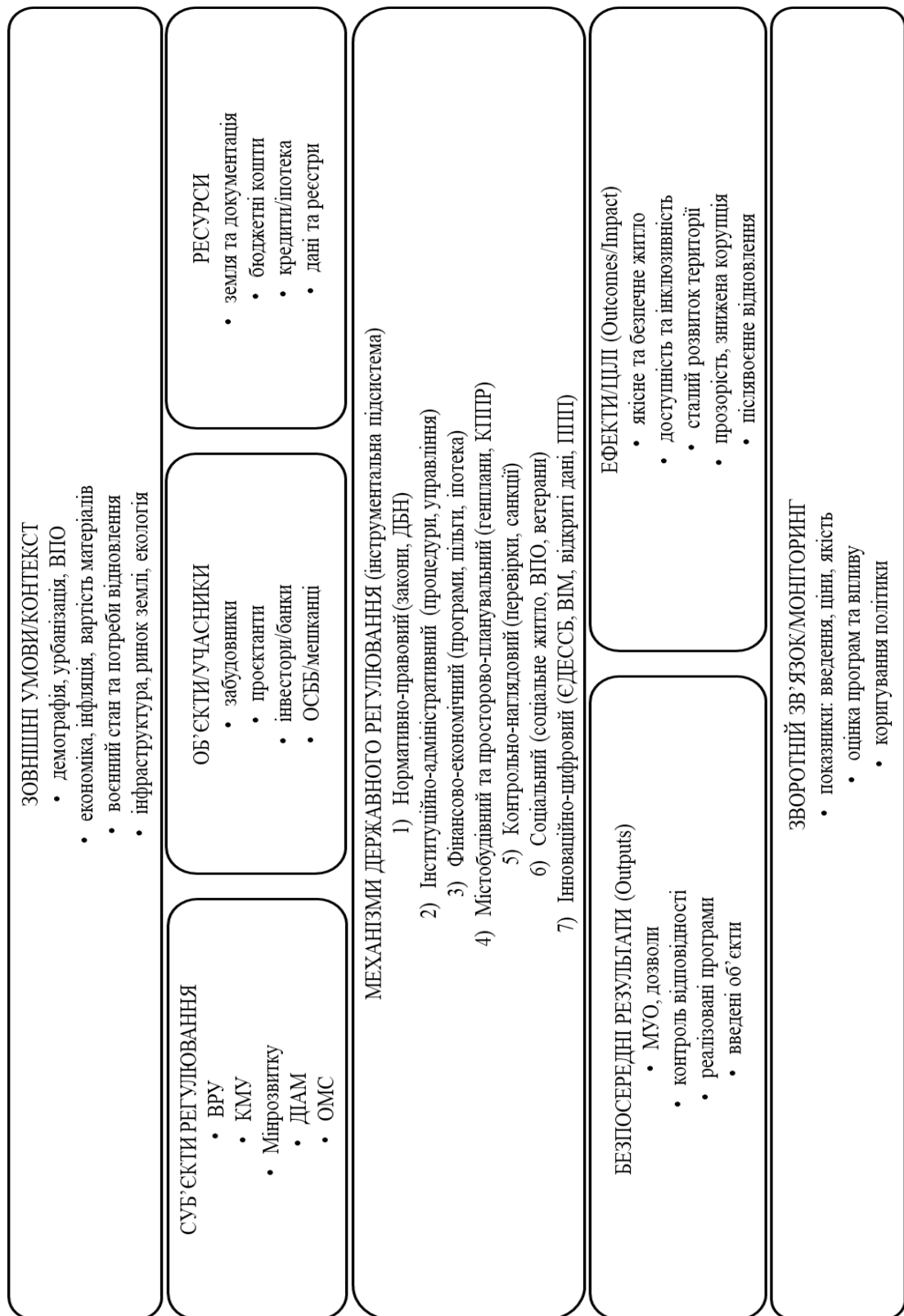


Рис. 3.2 Концептуальна модель системного державного регулювання житлового будівництва (Україна)

Концептуальна модель дозволяє інтегрувати у процес державного регулювання ключові зовнішні фактори:

- воєнні руйнування та потреби відновлення житлового фонду;
- масштабне внутрішнє переміщення населення;
- обмеженість фінансових ресурсів;
- необхідність модернізації інфраструктури;
- підвищені вимоги до енергоефективності та сталості.

Застосування моделі забезпечує адаптивність державної політики до змінного середовища та дозволяє оперативно коригувати інструменти регулювання.

На відміну від традиційних підходів, які зосереджуються переважно на процесах управління, концептуальна модель передбачає чітке розмежування:

- результатів (outputs) – безпосередніх продуктів діяльності органів влади;
- ефектів (outcomes/impact) – реальних змін у забезпеченні населення житлом і розвитку територій.

Це дозволяє оцінювати не лише факт реалізації політики, а й її соціально-економічну ефективність, що є ключовим принципом сучасного публічного управління.

Важливою перевагою моделі є наявність механізму зворотного зв'язку, який реалізується через:

- систему моніторингу показників;
- оцінювання ефективності програм;
- аналіз впливу політики;
- коригування управлінських рішень.

Це створює основу для впровадження evidence-based policy, тобто прийняття рішень на основі даних, що підвищує обґрунтованість і результативність державного регулювання.

Особливістю моделі є включення інноваційно-цифрового механізму як інтеграційного елементу системи. У його межах поєднуються:

- електронні системи управління (ЄДЕССБ);
- відкриті дані;
- цифрові платформи;
- технології BIM;
- інструменти публічно-приватного партнерства.

Інтеграція ППП саме у цей механізм обґрунтовується тим, що сучасні партнерські проєкти реалізуються через цифрові процедури, що забезпечують прозорість, підзвітність та ефективне управління інвестиціями.

Застосування концептуальної моделі дозволяє:

- систематизувати державну політику у сфері житлового будівництва;
- забезпечити узгодженість дій органів влади різних рівнів;
- підвищити ефективність використання ресурсів;
- знизити корупційні ризики;
- сформувати умови для залучення інвестицій;
- забезпечити сталий розвиток територій.

Таким чином, застосування концептуальної моделі державного регулювання житлового будівництва забезпечує формування цілісної, багаторівневої та адаптивної системи управління, у якій узгоджене функціонування нормативно-правового, інституційно-адміністративного, фінансово-економічного, містобудівного, контрольного-наглядового, соціального та інноваційно-цифрового механізмів створює передумови для реалізації ефективної державної житлової політики, орієнтованої на післявоєнне відновлення та сталий розвиток територій.

Запропонована концептуальна модель державного регулювання житлового будівництва дозволяє системно відобразити взаємозв'язки між контекстом, суб'єктами, ресурсами, механізмами та результатами державної житлової

політики. Водночас сама по собі модель, попри її аналітичну цілісність, не забезпечує можливості кількісного вимірювання ефективності функціонування окремих механізмів та їх впливу на досягнення стратегічних цілей.

З огляду на це виникає потреба у розробленні інструментарію, який би дозволив перейти від концептуального опису системи до її практичного оцінювання, зокрема виявлення сильних і слабких сторін державного регулювання, визначення пріоритетних напрямів удосконалення та обґрунтування управлінських рішень.

У цьому контексті доцільним є використання матриці оцінювання ефективності державної політики у сфері житлового будівництва (табл. 3.1), яка ґрунтується на логіці, закладеній у концептуальній моделі, та розвиває її аналітичний потенціал.

Матриця трансформує ключові елементи моделі – механізми державного регулювання – у структуровану систему оцінювання через призму:

- застосованих інструментів;
- досягнутих результатів (outputs);
- отриманих ефектів (outcomes/impact);
- управлінського впливу.

Такий підхід забезпечує поєднання якісного та кількісного аналізу, дозволяє здійснювати порівняльну оцінку ефективності різних механізмів та формує основу для впровадження принципів **evidence-based policy** у сфері житлового будівництва.

Крім того, матриця враховує інтеграцію інструментів публічно-приватного партнерства в межах інноваційно-цифрового механізму, що дозволяє оцінити не лише традиційні аспекти державного регулювання, а й сучасні цифрово орієнтовані форми взаємодії держави та бізнесу.

Отже, матриця оцінювання виступає логічним продовженням концептуальної моделі та виконує функцію практичного інструменту

вимірювання ефективності державної житлової політики, що дає змогу обґрунтувати напрями її подальшого вдосконалення.

Таблиця 3.1

**Матриця оцінювання ефективності державної політики у сфері
житлового будівництва**

Механізм	Інструменти	Результати (outputs)	Ефекти (outcomes/impact)	Управлінський вплив	Показники
Нормативно-правовий	Закони, ДБН, підзаконні акти	Прийняті/оновлені нормативи	Стабільність регуляторного середовища	Гармонізація законодавства	Кількість змін, рівень відповідності
Інституційно-адміністративний	Адміністративні процедури, МУО, дозволи	Видані дозволи, скорочення процедур	Зниження бар'єрів, ефективність управління	Оптимізація процедур	час отримання дозволу, кількість відмов
Фінансово-економічний	Програми, субсидії, іпотека	Реалізовані програми, фінансування	Доступність житла	Стимулювання ринку	коефіцієнт доступності, обсяг інвестицій
Містобудівний та просторово-планувальний	Генплани, КТПР, зонування	Затверджені плани	Збалансований розвиток територій	Раціональне використання земель	частка територій з планами
Контрольно-наглядовий	Перевірки, санкції	Виявлені порушення	Підвищення якості та безпеки	Забезпечення дотримання норм	кількість порушень, аварійність
Соціальний	Соціальне житло, підтримка ВПО	Надане житло	Соціальна справедливність	Підтримка вразливих груп	кількість забезпечених
Інноваційно-цифровий (з ППП)	ЄДЕССБ, ВІМ, відкриті дані, ППП	Електронні послуги, ППП-проекти	Прозорість, інвестиційна активність	Цифровізація та залучення інвестицій	частка е-послуг, кількість ППП, обсяг ППП-інвестицій

3.2 Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло

Забезпечення населення житлом залишається однією з провідних проблем соціальної політики в Україні [74]. Конституційно закріплене право на житло (ст. 47) не завжди реалізується на практиці, оскільки значна частина громадян стикається з обмеженим доступом до житлових ресурсів через економічні, інституційні та кризові фактори [74]. Сучасні виклики, серед яких воєнний стан, масове внутрішнє переміщення населення (ВПО) та руйнування житлового фонду, створюють додаткові вимоги до державної житлової політики.

Ситуація з доступом до житла загострилася після 2022 року: за даними Housing Institute, соціальне житло наявне лише в 11,4 % територіальних громад України, при цьому загальна кількість соціальних одиниць становить 924, з яких придатними для проживання є лише 825 [59]. Серед категорій населення, які найбільше потребують соціального житла, переважають ВПО, великі родини, одиночні матері та сім'ї з дітьми з інвалідністю [234].

Відповіддю на ці виклики стало реформування державної житлової політики, а саме прийняття Закону України «Про засади житлової політики в Україні», який має замінити Житловий кодекс 1983 року. Закон передбачає три основні напрями: соціальне житло, службове житло та житло для військовослужбовців. Одночасно уряд ухвалює зміни до постанов, спрямовані на вдосконалення механізмів надання субсидій на оренду житла для ВПО, зокрема розширено умови надання такої допомоги з 2025 р. [190].

Суттєвою тенденцією ринку є зростання цін на житло. За даними Держстату, у II кварталі 2025 р. індекс цін на житло зріс у середньому на 14,9 % порівняно з тим же періодом 2024 року, причому особливо стрімко зростали ціни на двокімнатні квартири [161]. Це посилює фінансовий тиск на осіб, які не мають достатніх ресурсів для придбання житла, і, відповідно, збільшує потребу у соціальному житлі.

У будівельному секторі відзначається зниження темпів введення нового житла: за першу половину 2025 р. введено 51 557 нових квартир, що на 6,7 % менше, ніж за аналогічний період минулого року; загальна площа введенного житла склала приблизно 4,27 млн кв. метрів, зменшившись на 6,4 % порівняно з попереднім роком [14]. Така ситуація ускладнює формування житлового фонду, який здатен оперативно реагувати на гостру потребу у доступному житлі.

На тлі зростання цін на житлову нерухомість, дефіциту соціального житла та збільшення кількості ВПО, соціальне житло виступає одним із ключових інструментів державної підтримки в реалізації права на житло. Це формує потребу не лише у внесенні нормативних змін, але й у впровадженні ефективних механізмів фінансування, забезпеченні прозорості розподілу житлових ресурсів та швидкого реагування на надзвичайні обставини.

Реалізація права на соціальне житло в Україні є комплексним завданням, що потребує синтезу законодавчих, соціальних та економічних механізмів. Т. Бондаренко підкреслює, що сучасна житлова політика перебуває у процесі реформування, а запуск експериментальних проєктів соціального житла є ключовим інструментом державної підтримки, що забезпечує доступність житла для соціально незахищених груп населення [9]. Цей підхід доповнюється дослідженнями Ю. Заїки, який звертає увагу на особливості реалізації права на соціальне житло в умовах воєнного стану, акцентуючи на необхідності захисту громадян та адаптації законодавства до кризових обставин [58].

Соціальний вимір житла детально аналізують С. Синчук та В. Бурак, наголошуючи на інтеграції державних програм з економічними потребами населення та оцінці ефективності механізмів соціальної підтримки [143]. Водночас В. Кочин робить акцент на балансі між ринковими та соціально орієнтованими підходами, зазначаючи, що соціальне житло не може існувати ізольовано від ринку нерухомості та потребує комплексного регулювання [77]. Державне регулювання житлових прав громадян, його координацію та оцінку

ефективності розглядають Д. Харечко та М. Куйбіда, які підкреслюють важливість взаємодії держави та приватного сектору для забезпечення доступності житла [158].

Міжнародний досвід соціального житла демонструє значення партнерства держави з приватними організаціями та активного управління будівельними проєктами (Designing Buildings [127]; J. Beswick, D. McCann, H. Wheatley [174]). М. Haliantych та V. Kochyn відзначають, що ефективне стратегічне планування житлової політики в Україні потребує визначення пріоритетів та інтеграції соціальних і економічних цілей [26]. V. Zapototska, A. Pankiv, D. Shpak, звертають увагу на системність використання державних ресурсів та механізмів контролю за реалізацією житлових програм, що дозволяє підвищити ефективність соціального житла [59, с. 31–37].

CEDOS підкреслює, що доступність соціального житла має стратегічне значення у післявоєнному відновленні країни, адже вона впливає на соціальну стабільність та економічне відновлення [48]. Важливим аспектом є також громадська підтримка та готовність населення брати участь у програмах соціального житла, що підтверджують дослідження К.-J. Chen, С. Peng та М.-Н. Lee, які вказують на значення роз'яснювальної роботи та інформування населення про ефективність державних програм [162, с. 87–112].

Адміністративно-правові аспекти реалізації права на соціальне житло розглядають В. Яценко та О. Сікорський, підкреслюючи необхідність чітких процедур розподілу житла та контролю за їх дотриманням [168, с. 139–143].

Таким чином, сучасна наукова література демонструє, що ефективне забезпечення соціальним житлом потребує системного поєднання законодавчих, соціальних та економічних механізмів, інтеграції державних і приватних ресурсів та врахування міжнародного досвіду. Це формує наукову основу для подальшого дослідження механізмів державної підтримки реалізації права на житло в Україні.

Конституція України визначає фундаментальні властивості держави, зокрема її суверенітет і незалежність, демократичний характер, соціальну спрямованість та правову природу (стаття 1) [74]. Відповідно до сформованої юридичної позиції Конституційного Суду України, соціальна спрямованість держави проявляється у підтримці соціальних прав громадян, зокрема прав на соціальний захист та достатній життєвий рівень (статті 46, 48) [74]. Держава, як соціальна інституція, зобов'язана регулювати економічні процеси таким чином, щоб забезпечувати справедливий та ефективний перерозподіл суспільного доходу з метою добробуту всіх громадян [9].

Теоретичні підходи у правознавстві підкреслюють, що соціальна держава визнає людину найвищою соціальною цінністю, надає допомогу індивідам, які опинилися у складних життєвих обставинах, та забезпечує кожному гідний рівень життя. Крім того, соціальна держава реалізує перерозподіл економічних благ відповідно до принципів соціальної справедливості та спрямована на підтримку громадянського миру і суспільної злагоди [58, с. 134].

У сучасних дослідженнях, зокрема у роботі Т. Бондаренко, соціальна держава визначається як аксіологічна концепція, спрямована на реалізацію соціальних цінностей – гідності, рівності, свободи, справедливості, безпеки та соціальної солідарності. Досягнення цих цінностей забезпечується державою шляхом встановлення високих стандартів соціальної політики, формування законодавчої бази регулювання соціальної сфери та реалізації відповідних юридичних процедур [9].

Разом із тим, у сучасних умовах простежуються тенденції лібералізації, що проявляється у прагненні надати громадянам «повну самостійність» не лише у здійсненні суб'єктивних прав, а й у взятті на себе відповідальності за негативні наслідки [143, с. 50].

У контексті реалізації права на житло соціальне житло виступає ключовим інструментом державної підтримки, який дозволяє забезпечити

мінімальні стандарти життя, захистити вразливі групи населення та зменшити соціальну нерівність. Державне втручання у сферу житла, включно з фінансуванням, нормативним регулюванням і контролем за розподілом житлових ресурсів, є невід'ємною складовою механізмів соціальної політики [9; 59, с. 31–37].

Необхідно розуміти, що держава є особливим учасником суспільних відносин, проте перш за все вона виступає формою організації суспільства, у якому має досягатися баланс між суспільними (колективними чи публічними) та приватними (груповими) потребами [143, с. 30]. У сучасних умовах держава повинна створювати ефективні правові механізми, які дозволяють індивідам самотійно реалізовувати власні законні приватні інтереси відповідно до об'єктивних закономірностей розвитку суспільства та економіки. Активне втручання держави є допустимим здебільшого як виняток, зокрема у випадках, коли особа не може самотійно здійснити свої суб'єктивні права [58, с. 135-136].

Згідно з позицією В. Яценка та О. Сікорського, право не може бути безпосереднім інструментом подолання економічної кризи, проте здатне зменшувати масштаб її наслідків. Діяльність держави у сфері приватного права передбачає формування системи, де право виступає не лише обмежувальним і каральним механізмом щодо правопорушників, а й комплексом гарантій і заходів, що забезпечують особисті свободи, суб'єктивні права та законні інтереси фізичних і юридичних осіб [168, с. 140].

До таких гарантій відноситься утвердження та розвиток громадянського суспільства, яке є об'єктивним явищем у демократичній державі та слугує додатковим механізмом у реалізації соціальної політики [158]. Т. Бондаренко відзначає, що сучасна тенденція розвитку соціальної держави полягає у посиленні її політичної ролі у формуванні соціальної політики, розподілі фінансової відповідальності та забезпеченні соціального захисту у співпраці з громадянським суспільством, а також у сприянні розширенню участі недержавних інституцій у реалізації соціальних програм [9].

Таким чином, соціальна держава не лише виконує функції перерозподілу соціальних благ, а й формує основу для розвитку індивіда та громадянського суспільства. Громадянське суспільство, у свою чергу, реалізує додаткові функції у межах теорій економічного та соціального регулювання: теорії провалу ринку та держави (market / government failure theory), теорії провалу трастів або контрактів (trust / contract failure theory), теорії донорства (donative theory), теорії держави благополуччя (welfare state theory) та теорії взаємозалежності (interdependence theory) [58, с. 137; 26, с. 48].

Міжнародне визнання соціальних прав здійснюється через низку глобальних документів, серед яких ключове місце займає Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права, прийнятий Генеральною Асамблеєю ООН 16 грудня 1966 року. Відповідно до положень пакту, держави-учасниці визнають право кожної особи на достатній життєвий рівень для себе та своєї сім'ї, який включає належне харчування, одяг та житло, а також на безперервне поліпшення умов життя (стаття 11, частина 1) [77, с. 17-18].

С. Синчук та В. Бурак відзначають, що цей документ поєднав різні підходи до прав людини. З одного боку, він інтегрував класичну (ліберальну) концепцію, що розглядає права як природньо властиві свободи особи, обмежуючи повноваження державних органів. З іншого боку, пакт включив елементи соціалістичної концепції, яка наголошує на обов'язку влади забезпечувати соціальну безпеку та соціальну рівність громадян. У контексті держав із авторитарним соціалізмом це поєднання призводило до компромісу між соціально-економічною справедливістю та обмеженням політичних свобод [143, с. 50].

Європейська соціальна хартія (переглянута) від 3 травня 1996 р. також окремо закріплює право на житло в статті 31. Сторони зобов'язані вживати заходів для забезпечення ефективного здійснення цього права, зокрема:

- сприяти доступу населення до житла належного рівня;
- запобігати бездомності та поступово її ліквідувати;

- встановлювати ціни на житло, доступні для малозабезпечених осіб [158].

Поряд із цим, положення про житло містяться й у інших статтях хартії, що стосуються соціальної інтеграції різних категорій населення:

- Стаття 15 – право осіб з інвалідністю на самостійність, соціальну інтеграцію та доступ до житла;
- Стаття 16 – право сім'ї на соціальний, правовий та економічний захист, зокрема через забезпечення житлом;
- Стаття 19 – право трудових мігрантів та членів їхніх сімей на допомогу і захист, зокрема через сприяння у питаннях житла;
- Стаття 23 – право осіб похилого віку на соціальний захист, у тому числі шляхом забезпечення житлом, адаптованим до їхніх потреб і стану здоров'я;
- Стаття 30 – право на захист від бідності та соціального відчуження, що передбачає надання житла [158].

Житло виступає особливим об'єктом правових відносин не лише в межах реалізації конкретного права, але й забезпечує ефективне здійснення інших соціальних прав. Такий підхід обґрунтовується принципом захисту людської гідності та соціальних прав, оскільки житло є матеріалізованим проявом достатнього життєвого рівня [16, с. 28]. Згідно зі статтею 48 Конституції України, кожна особа має право на достатній життєвий рівень для себе та своєї сім'ї, що включає належне харчування, одяг та житло [74].

Для правового регулювання житлових відносин ключовими є поняття житловий фонд та житло. Відповідно до частини першої статті 4 Житлового кодексу України, житловий фонд формують житлові будинки та житлові приміщення в інших будівлях на території України. Крім того, кодекс виділяє державний житловий фонд, громадський житловий фонд, фонд житлово-будівельних кооперативів, приватний житловий фонд та житловий фонд соціального призначення. Однак у сучасних умовах ці підходи не повністю

відповідають конституційній моделі реалізації права на житло (стаття 47 Конституції України) та забезпечують єдиний порядок публічного управління житловим фондом [74].

Цивільний кодекс України унормував відносини щодо житла як місця проживання та як об'єкта права власності. У науковій літературі відзначають певну непослідовність у використанні термінів, зокрема «житло» та «помешкання». Рекомендується застосовувати термін «житло» як більш усталений, тоді як «помешкання» акцентує увагу на публічно-правовому аспекті об'єкта реєстрації (частина перша статті 812 ЦК України) [168, с. 141–142].

У межах інституту власності ЦК України окремо регулює відносини щодо землі (глава 27) та житла (глава 28). Ці категорії є ключовими у задоволенні суспільних та приватних потреб. Як зазначав Гегель, взаємодія цих сфер демонструє складну систему взаємозв'язків, де окремі сфери підтримують одна одну або зазнають впливу зовнішніх факторів [168, с. 142].

В умовах ринкової економіки житло безумовно розглядається як об'єкт цивільного обороту, подібно до інших видів нерухомості, проте з певними специфічними особливостями. Зокрема, Т. Бондаренко зазначає, що житло потребує проведення оцінювання, встановлення спеціальної процедури набуття у власність чи користування, регламентації обмежень у користуванні та визначення підстав припинення права на конкретне житло [9].

Подібні положення спостерігаються й у зарубіжних правопорядках. Так, Ю. Заїка підкреслює, що житлове питання має розглядатися як політико-економічна проблема, де виникає конфлікт між житлом як місцем проживання та житлом як об'єктом інвестиційної нерухомості [58, с. 134–140].

Ще однією проблемою є використання інвестиційних механізмів для здобуття житла, тобто застосування підприємницьких інструментів для досягнення непідприємницької мети – отримання житла для проживання без мети його наступного продажу. С. Синчук і В. Бурак виділяють такі способи інвестування у будівництво житла: фонди фінансування будівництва, фонди

операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та участь у житлово-будівельних кооперативах [143, с. 46–60].

Вищезазначені питання цивільно-правового, підприємницького та житлового характеру потребують системного підходу до оцінки житлових відносин. В. Кочин визначає житлово-правову матерію як комплекс принципів, норм, юридичних актів та приписів, що регулюють правовідносини щодо проживання в житлі та відображають об'єктивну дійсність цих відносин [77, с. 16–21].

Отже, виникає проблема забезпечення особи житлом та визначення ролі держави у цьому процесі. Житло розглядається як загальноцивілізаційна цінність, яка забезпечує гідне існування людини та реалізацію права на достатній життєвий рівень. Соціальна держава зобов'язана гарантувати право на місце проживання, що матеріалізується у вигляді житла – об'єкта, який громадянин може побудувати, придбати у власність або взяти в оренду (частина перша статті 47 Конституції України). Для осіб, які потребують соціального захисту, житло надається безоплатно або за доступну плату (частина друга статті 47) [158; 74].

Таким чином, соціальне житло (житловий фонд соціального призначення) функціонує як виняткова форма забезпечення права на житло у випадках, коли особа не може реалізувати це право приватноправовими способами. Відсутність такої можливості може свідчити про обмеження суб'єктності особи, а соціальна держава покликана забезпечити справедливий розподіл житлових ресурсів, контроль за витратами на їх утримання та комплексний підхід до реалізації приписів статті 47 Конституції України [155; 109].

В. Кочин наголошує на необхідності визначення керівних принципів формування сучасної державної житлової політики, які забезпечують збалансованість житлових прав громадян та обов'язків держави, а також їх соціальну й економічну обґрунтованість. До таких принципів автор відносить: принцип праворозуміння права на житло як категорії природних прав людини,

принцип справедливості, принцип доступності, принцип транспарентності та принцип сталого розвитку [77, с. 16–21].

У сучасній соціальній державі право на житло не може розглядатися як обов'язкове зобов'язання держави надавати житло кожному індивідуально. Згідно Аналітичного центру та урбаністичного бюро CEDOS, декларація державою гарантії забезпечення громадян житлом у контексті реалізації соціальних прав часто сприймається як прояв залишків «недобудованого соціалізму» та популістських підходів [48].

Водночас держава формує правопорядок, що включає систему нормативно-правових актів, який покликаний сприяти забезпеченню належного життєвого рівня громадян відповідно до реалій соціально-економічного розвитку суспільства.

Правове регулювання житлових відносин здійснюється на основі ринкових засад, і соціальна складова права на житло реалізується переважно щодо громадян, які потребують соціального захисту, тобто тих, хто не має можливості забезпечити себе житлом приватноправовими способами [174; 182]. Таким чином, соціальне житло виступає ключовим механізмом державної підтримки реалізації права на житло, забезпечуючи баланс між приватними та публічними інтересами у сфері житлових відносин.

Право на житло є фундаментальним соціальним правом, закріпленим Конституцією України та міжнародними актами. У період 2022–2025 рр. проблема забезпечення соціального житла стала надзвичайно актуальною через повномасштабну війну, масові руйнування житлової інфраструктури та збільшення числа внутрішньо переміщених осіб. Правове регулювання житлових відносин здійснюється на основі ринкових засад, і соціальна складова права на житло реалізується переважно щодо громадян, які потребують соціального захисту, тобто тих, хто не має можливості забезпечити себе житлом приватноправовими способами, таким чином соціальне житло виступає ключовим механізмом державної підтримки

реалізації права на житло, забезпечуючи баланс між приватними та публічними інтересами у сфері житлових відносин [19].

У 2026 р. Верховна Рада України прийняла Закон України «Про основні засади житлової політики» (реєстраційний № 12377 від 06.01.2025), що передбачає нове регулювання створення фонду та надання соціального житла особам, які цього потребують. Поки законопроект розглядався Парламентом, Уряд започаткував експериментальні проєкти муніципального (соціального) орендного житла. Зокрема, постановою № 796 від 2 липня 2025 р. затверджено порядок формування фонду муніципального житла та надання його в оренду, а постановою № 814 від 7 липня 2025 р. – порядок забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (ВПО) з Маріупольської територіальної громади [121].

Муніципальне (соціальне) орендне житло включає новобудови, що формуються у відповідних фондах, з можливістю надання квартир у оренду або пільгове іпотечне кредитування. Отримувачами можуть бути ВПО, особи, які зазнали домашнього насильства, багатодітні сім'ї, сім'ї з дітьми до трьох рр., особи з інвалідністю, ветерани війни, члени сімей загиблих/померлих захисників та інші категорії, визначені постановами. Умовою отримання житла є відсутність власного житла придатного для проживання, відповідність критеріям доходу та місця проживання (території, де не ведуться бойові дії чи не окуповані РФ) [155].

В межах експериментального проєкту для ВПО з Маріуполя передбачено, що орендне житло можуть отримати лише особи, які відповідають визначеним категоріям, а коло потенційних користувачів пільгових іпотечних кредитів є обмеженим. Водночас проєкт передбачає будівництво 10 житлових будинків на Київщині, що забезпечить житлом понад 1 500 осіб. Впровадження таких моделей соціального житла створює передумови для оперативного та ефективного задоволення потреб у житлі соціально вразливих категорій населення та дозволяє поєднувати державне

регулювання, муніципальні ініціативи та нові інструменти доступу до житла [17].

Протягом 2022–2025 рр. спостерігається тенденція до зростання кількості громад із соціальним житлом, а також розширення житлового фонду, підвищення числа заселених одиниць та середньої площі квартир. Конкретні цифри за цими показниками наведені у табл. 3.2.

Таблиця 3.2

Статистика соціального житла в Україні (2022–2025 рр.)

Показник	2022	2023	2024	2025
Кількість громад із соціальним житлом	160	162	165	167
Загальна кількість одиниць соціального житла	880	900	915	924
З них придатних для проживання	780	800	815	825
Заселених	680	700	715	722
Чисельність осіб, що проживають у соц. житлі	2 400	2 450	2 500	2 515
Структура мешканців:				
• діти-сироти	40 %	41 %	42 %	42 %
• ВПО	13 %	13,5 %	13,6 %	13,8 %
• багатодітні сім'ї	12 %	12,2 %	12,5 %	12,6 %
Середня площа житла, кв.м	33	33,5	33,8	34
Потреба у відновленні житлової інфраструктури	65	66	68	70
Заплановано збудувати квартир	45 000	46 500	48 000	50 000

Джерело: систематизовано авторами за даними, наведеними у [199; 19]

Протягом періоду 2022–2025 рр. спостерігається поступове збільшення кількості територіальних громад, що мають соціальне житло, з 160 до 167, що свідчить про певний прогрес у розширенні доступу до соціального житла на місцевому рівні. Зростання кількості громад, які реалізують програми соціального житла, є результатом комплексних законодавчих та організаційних заходів, спрямованих на забезпечення житлом соціально вразливих категорій населення, зокрема внутрішньо переміщених осіб, дітей-

сиріт та багатодітних сімей. Водночас загальна кількість одиниць соціального житла збільшилася з 880 у 2022 р. до 924 у 2025 р., що свідчить про поступове нарощування житлового фонду соціального призначення. Однак з огляду на масштаби руйнувань житлової інфраструктури внаслідок воєнних дій та численні потреби внутрішньо переміщених осіб, наявних обсягів соціального житла недостатньо для повного задоволення попиту.

Одночасно чисельність заселених одиниць соціального житла зросла з 680 до 722, що демонструє підвищення ефективності використання наявного фонду, проте це не компенсує існуючого дефіциту, а тому потребує прискорення темпів заселення та масштабного будівництва нових об'єктів соціального житла. Середня площа соціальної квартири залишалася відносно стабільною, збільшившись з 33 кв.м у 2022 р. до 34 кв.м у 2025 р., що свідчить про поступове покращення житлових умов, але все ще не забезпечує належного рівня комфорту для всіх категорій населення.

Аналіз структури мешканців соціального житла вказує на те, що найбільшу частку складають діти-сироти (42 %), внутрішньо переміщені особи (13,8 %) та багатодітні сім'ї (12,6 %), що підтверджує соціальну спрямованість державної політики та пріоритетність підтримки саме найбільш уразливих груп. Потреба у відновленні житлової інфраструктури за цей період зросла з 65 до 70 млрд. євро, що свідчить про масштабність руйнувань та необхідність значних інвестицій для повноцінного відновлення житлового фонду. Одночасно заплановане будівництво понад 50 000 соціальних квартир до 2025 р. є позитивним кроком державної політики, однак для задоволення всіх потреб населення необхідно значно збільшити темпи будівництва, розширити фінансування та забезпечити ефективну координацію між державними органами та місцевими громадами [49].

Реалізація цілеспрямованих державних програм – насамперед «Відновлення» та «Оселі» – стала ключовим механізмом забезпечення житлових прав громадян і відновлення соціальної стабільності в регіонах.

Програма «Відновлення», запроваджена Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України, стала основним інструментом державної допомоги власникам пошкодженого та зруйнованого житла [41]. За офіційними даними *mindev.gov.ua*, станом на 1 серпня 2025 року понад 97 тисяч сімей отримали компенсації за пошкоджене житло на загальну суму понад 9,7 млрд грн. (рис. 3.3). Водночас програма охопила також категорію зруйнованого житла: видано житлові сертифікати для придбання нового житла понад 21 тисячі родин на суму 31,1 млрд грн, із яких близько 12 тисяч уже здійснили фактичні покупки [47] (рис. 3.4). Таким чином, можна констатувати значне розширення сфери дії програми, яка поступово перетворюється на системний інструмент житлової політики держави.

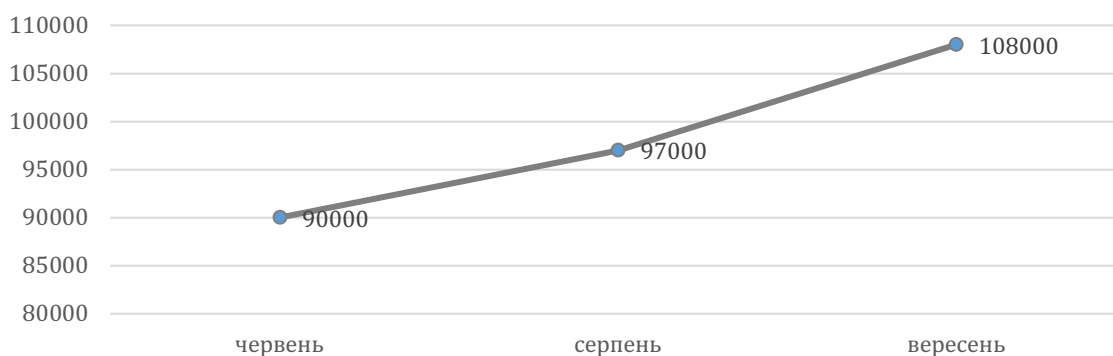
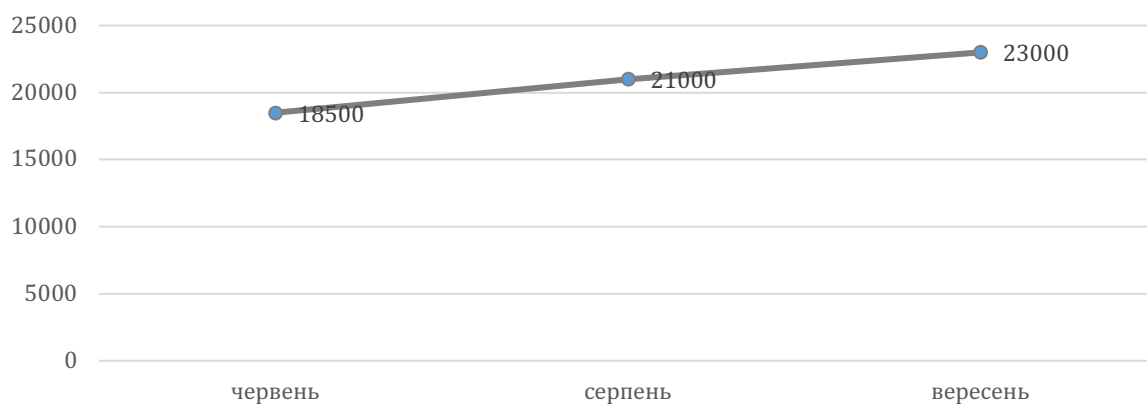


Рис. 3.3 Динаміка кількості сімей, які отримали компенсації за пошкоджене житло, на період з 01.06.2025-01.09.2025

Джерело: систематизовано авторами за даними, наведеними у [47]

Середні розміри компенсацій демонструють певну диференціацію залежно від ступеня пошкодження житла: для дрібних ремонтів (категорія А) середня сума становила близько 72 тис. грн, тоді як для капітальних ремонтів (категорія В) – 341–342 тис. грн. Це свідчить про намагання держави запровадити пропорційний підхід до відшкодування збитків та забезпечити адресність допомоги. Для напряму «відбудова на власній земельній ділянці» у 2025 році вже понад 580 осіб отримали перші транші на загальну суму понад

700 млн грн, що демонструє готовність держави підтримувати як відновлення, так і нове будівництво житла громадян [47].



*Рис. 3.4 Кількість житлових сертифікатів за знищене житло, на період з 01.06.2025-01.09.2025**

Джерело: систематизовано авторами за даними, наведеними у [47]

Водночас програма «Оселі», орієнтована на стимулювання ринку доступного житла, виступає важливим чинником економічної активності у сфері будівництва. За даними *budport.com.ua*, упродовж дев'яти місяців 2024 року вона сприяла зростанню будівельної активності на 23,8 % серед забудовників, а станом на 2025 рік понад 2000 осіб вже придбали житло за пільговими умовами [47]. Програма забезпечує не лише вирішення соціально-економічних проблем окремих категорій населення (військовослужбовці, освітяни, медики), але й формує нові інституційні підходи до кредитування та державної участі в житловому секторі.

Враховуючи вищевикладене можна констатувати, що системний підхід до розвитку соціального житла, який передбачає поєднання державних та приватних інвестицій, впровадження електронних систем обліку та розподілу житла, а також розвиток моделей соціальної оренди, створює основу для формування ефективної державної політики, здатної забезпечити реалізацію

конституційного права на житло для вразливих категорій населення та наблизити українську соціальну політику до європейських стандартів.

Отже, у 2022–2025 рр. соціальне житло в Україні пройшло етап концептуального переосмислення та трансформації з формального елемента житлової політики на ключовий механізм соціального захисту населення. Державна політика у цій сфері включає ухвалення нового закону «Про соціальне житло», розвиток моделей соціальної оренди, запровадження інституту операторів доступного житла та автоматизованих систем розподілу, а також залучення фінансування з державних, приватних та міжнародних джерел. Зазначені заходи спрямовані на забезпечення прозорості та справедливості розподілу соціального житла, оптимізацію використання житлового фонду та охоплення максимальної кількості соціально вразливих категорій населення, таких як діти-сироти, внутрішньо переміщені особи та багатодітні сім'ї.

У практичній площині передбачено реалізацію пілотних проєктів соціальної оренди, поширення субсидій на оренду житла для ВПО та часткове фінансування першого внеску для дітей-сиріт, що дозволяє підвищити рівень соціальної інтеграції та забезпечити доступ до житла тим, хто не має власних фінансових ресурсів. Зростання кількості громад із соціальним житлом, збільшення числа заселених одиниць, а також розширення загальної площі житлового фонду свідчать про поступове покращення житлових умов, проте залишаються значні потреби у відновленні інфраструктури та нарощуванні обсягів будівництва.

Комплексний підхід, який поєднує законодавчі новації, фінансові механізми, моделі соціальної оренди та цифрові інструменти управління, створює передумови для формування ефективної та прозорої державної політики у сфері соціального житла. Впровадження зазначеного підходу дозволяє гарантувати право на житло для вразливих категорій населення та сприяє інтеграції України у європейський простір соціальної політики,

забезпечуючи відповідність сучасним міжнародним стандартам та принципам соціальної справедливості.

3.3 Диверсифікація фінансово-кредитних механізмів підтримки житлового будівництва

Фінансово-кредитні механізми є базовою інфраструктурною складовою житлового будівництва, оскільки саме вони забезпечують трансформацію фінансових ресурсів домогосподарств, інвесторів, банків та держави у довгострокові житлові активи. На відміну від більшості секторів економіки, житлове будівництво характеризується високою капіталомісткістю, тривалим інвестиційним циклом і значною соціальною чутливістю результату. Тому без розвиненої системи кредитних та фінансових інструментів воно не може мати ні стабільних темпів, ні доступності для населення, ні інституційної стійкості.

Як стверджує Ю. Євтушенко формування результативної системи фінансового забезпечення житлового будівництва створює передумови для макроекономічної стабільності та зростання, активізує діяльність суб'єктів господарювання у суміжних галузях і, зрештою, сприяє підвищенню рівня соціального захисту та якості життя населення [46].

Базовою правовою основою функціонування спеціалізованих механізмів фінансування є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який визначає порядок залучення коштів фізичних та юридичних осіб у будівництво через фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ) та фонди операцій з нерухомістю (далі – ФОН), а також роль управителя як спеціального фінансового посередника, правила обліку внесків, цільового використання коштів та відповідальності сторін. [124].

У науковій літературі термін «фінансово-кредитний механізм» використовується щонайменше у трьох значеннях:

1. макро/секторальний механізм (економіка країни, галузь, сфера);

2. мікромеханізм (підприємство, проєкт, операція – напр., лізинг, інвестпроєкт);

3. нормативно визначений механізм (коли закон прямо описує «систему фінансово-кредитних механізмів» як регламентовані дії суб'єктів).

В українському праві для житлового будівництва існує легальна дефініція: закон про фінансово-кредитні механізми визначає «систему фінансово-кредитних механізмів» які врегульовані законом та договорами дії суб'єктів під час організації, фінансування будівництва житла та операцій з нерухомістю.

У фаховій економічній літературі зустрічається трактування, що пов'язує фінансово-кредитний механізм із сукупністю методів і форм, інструментів і важелів впливу на соціально-економічний розвиток – зокрема, таке формулювання наводиться з посиланням на В. Опаріна [100].

У навчально-наукових виданнях механізм описують як форму організації грошових відносин у сфері фінансів і кредиту, підкреслюючи зв'язок з плануванням, методами й умовами фінансування та кредитування. [27].

У публікації 2025 року вказується, що фінансово-кредитний механізм підприємства доцільно розглядати як динамічну адаптивну систему, яка за потреби може втрачати жорстку ієрархічність і набувати мережових рис [150, с. 391–408].

Дискусія про коректність механістичних визначень і споріднених категорій («економічний механізм», «фінансовий механізм», «фінансово-кредитний механізм») наведена у науковій праці, де аналізуються підходи та критика інтерпретацій у термінологічному полі механізмів [147]. У прикладних сферах (напр., лізингові операції) механізм інтерпретують як набір методів (планування, прогнозування, кредитування, інвестування тощо), інструментів, регулювання і контролю, що фактично є інституційно-організаційною «матрицею» взаємодії учасників [208]

Розвиток цієї моделі був доповнений реформою правового режиму «майбутньої нерухомості» та запровадженням спеціальних майнових прав, що підвищило вимоги до реєстраційної прозорості та захисту прав інвесторів у новобудовах [108].

Базовою правовою основою функціонування спеціалізованих механізмів фінансування є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який визначає порядок залучення коштів фізичних та юридичних осіб у будівництво через фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ) та фонди операцій з нерухомістю (далі – ФОН), а також роль управителя як спеціального фінансового посередника, правила обліку внесків, цільового використання коштів та відповідальності сторін. [124].

У своєму дослідженні М. Чижевська та О. Тимофєєва достатньо детально досліджують джерела залучення фінансових ресурсів у будівництво житлової нерухомості та посилення державного контролю за цим процесом [163, с. 187–198].

На думку авторів запровадження напрямів залучення коштів фізичних і юридичних осіб для фінансування житлового будівництва загалом позитивно позначилося на розвитку фінансового ринку України, оскільки держава законодавчо встановила чіткі правила залучення коштів у житлове будівництво. Водночас галузь житлового будівництва зіткнулася з низкою проблем: недостатністю підзаконної нормативно-правової бази для регулювання механізмів залучення інвестицій у будівництво; складністю процедур ліцензування діяльності із залучення коштів населення; браком підготовлених фахівців для впровадження відповідних фінансових механізмів.

Для впорядкування механізмів залучення коштів населення у житлове будівництво та посилення державного контролю Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» від 29.06.2010 № 2367-

VI було встановлено вичерпний перелік напрямів фінансування житлових об'єктів за рахунок недержавних коштів фізичних і юридичних осіб, а саме: фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ) та емісія цільових облігацій.

Таким чином в українській моделі фінансування житлового будівництва сформувався специфічний блок механізмів залучення коштів населення та інвесторів на стадії будівництва, які функціонують через спеціальні правові оболонки, відмінні від класичної іпотеки. Законом Відповідно до закону відбулась інституціоналізація таких механізмів і встановлено їх нормативні рамки, визначивши фонди фінансування будівництва (ФФБ) та фонди операцій з нерухомістю (ФОН) як спеціалізовані інструменти залучення коштів у будівництво.

Ці механізми мають спільну економічну логіку – акумулювання коштів інвесторів до завершення будівництва («інвестування в котлован») із подальшим фінансуванням девелоперського проєкту через фінансового посередника або інвестиційний інструмент. Водночас кожен із них має власну інституційну архітектуру, ризиковий профіль та регуляторні особливості.

Фонд фінансування будівництва є базовим інституційним механізмом залучення коштів у житлове будівництво в Україні. Його сутність полягає в тому, що кошти інвесторів (фізичних або юридичних осіб) передаються управителю фонду – фінансовій установі, яка адмініструє їх використання та спрямовує на фінансування будівництва відповідно до правил фонду і договорів із забудовником.

Закон визначає ФФБ як сукупність майна, переданого управителю в управління для фінансування будівництва об'єкта нерухомості з подальшим набуттям інвесторами прав на об'єкти інвестування [124]. Практична модель ФФБ передбачає три ключові ролі: інвестор (довіритель фонду); управитель (фінансова установа); забудовник (виконавець будівництва).

У наукових дослідженнях підкреслюється, що ФФБ створює інституційний контур управління коштами інвесторів, який відокремлює їх від фінансових потоків забудовника та підвищує прозорість фінансування будівництва [142]. Звичайно є як сильні сторони **ФФБ, а саме:** цільове використання коштів та контроль управителя; юридична відокремленість коштів фонду від активів забудовника; підвищений рівень захисту інвестора порівняно з прямими договорами із забудовником, а також існують ризики та певні обмеження – залежність від добросовісності та професійності управителя; ризик затримок або недобудови у разі проблем девелопера; відсутність абсолютної гарантії завершення будівництва.

На прикладі Держмолодьжитла як ліцензованого управителя показано, що ФФБ типу «А» забезпечує контроль за цільовим використанням коштів і поетапним фінансуванням будівництва, однак не усуває повністю ризики девелоперського проєкту [36].

Фонд операцій з нерухомістю також передбачений як механізм колективного інвестування в нерухомість, однак на відміну від ФФБ він орієнтований не на придбання конкретного житлового об'єкта інвестором, а на інвестування в нерухомість як актив [124]. ФОН акумулює кошти інвесторів для: придбання нерухомості; фінансування будівництва; управління нерухомістю; отримання доходу від операцій із нею.

Наукові дослідження зазначають, що ФОН за економічною природою ближчий до інвестиційного фонду нерухомості, ніж до механізму купівлі житла, і передбачає отримання інвестором доходу від операцій з нерухомістю, а не обов'язково конкретної квартири [23; 166].

Порівняно з ФФБ – ФОН має такі особливості: інвестор набуває частку у фонді, а не конкретний об'єкт; більша інвестиційна гнучкість; орієнтація на доходність, а не житлове забезпечення. Це робить ФОН інструментом радше інвестиційного ринку нерухомості, ніж житлового придбання.

Інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди) є ще одним механізмом залучення коштів у житлове будівництво через ринок капіталу. У цьому випадку інвестори купують цінні папери фонду, а фонд або компанія з управління активами (КУА) фінансує девелоперський проєкт [116].

ІСІ можуть інвестувати в нерухомість і будівництво відповідно до законодавства про інститути спільного інвестування, що дозволяє використовувати їх як джерело довгострокового фінансування девелопменту.

Аналітичні дослідження вказують, що інвестиційні фонди в нерухомість мають потенціал «довгих грошей» для будівництва, але потребують високого рівня прозорості проєктів, ефективного нагляду та захисту інвесторів [24]. Перевагами ІСІ є: можливість залучення значного капіталу; професійне управління інвестиціями; диверсифікація ризиків. При цьому є і певні ризики: складність структурування девелоперських проєктів; регуляторні та податкові обмеження; ризик недобудови або зниження вартості активу.

Ще одним механізмом залучення коштів населення у житлове будівництво є емісія цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється переданням об'єктів нерухомості як базового активу.

Цільові облігації розглядаються як один із привабливих інструментів залучення фінансування у будівництво житлової нерухомості. Порядок емісії як цільових, так і процентних облігацій детально регламентований Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, тоді як організаційно-процедурні аспекти їх випуску та обігу забезпечуються професійними учасниками ринку цінних паперів. Суттєвою перевагою цього інструменту є податкові стимули в межах чинного законодавства: кошти, залучені емітентом через розміщення облігацій, не включаються до його валового доходу, витрати на емісію та виплату доходу за облігаціями відносяться до валових витрат, а операції з цінними паперами не підлягають оподаткуванню ПДВ.

Цільові будівельні облігації, на відміну від процентних, не передбачають отримання інвестором процентного доходу та не залежать від кон'юнктурних коливань ринку. Придбання таких облігацій надає інвестору право після визначеного строку обміняти їх на право власності на житловий об'єкт. При цьому забудовники, як правило, дозволяють інвесторам поступово формувати необхідний пакет облігацій, достатній для отримання конкретної квартири.

Вагомою перевагою фінансування житла через цільові облігації є попередня перевірка забудовника, його прав на земельну ділянку та дозвільної документації Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку на етапі реєстрації випуску. Водночас подальший контроль за ходом будівництва та належним виконанням зобов'язань за цільовими облігаціями не входить до повноважень цього регулятора, що зумовлює збереження ризиків, пов'язаних із реалізацією девелоперського проєкту. [166, с. 30–34].

Запровадження в Україні інституційних механізмів залучення коштів у житлове будівництво (ФФБ, ФОН, ІСІ, цільові облігації) відбувалося в умовах недостатнього розвитку іпотечного ринку. Саме ця обставина визначила їхню появу та специфіку функціонування. Іпотека в даному контексті відіграє системну, але опосередковану роль – як альтернативний, доповнюючий та перспективний механізм фінансування житла.

Державна іпотека у сучасній житловій політиці розглядається як ключовий фінансово-кредитний інструмент стимулювання житлового будівництва, оскільки вона формує платоспроможний попит на житло, забезпечує довгострокове фінансування домогосподарств та активізує інвестиційну діяльність у будівельній галузі. У наукових дослідженнях іпотечне кредитування визначається як механізм трансформації нерухомості у фінансовий ресурс та канал перерозподілу інвестицій у житловий сектор економіки [50, с. 42–47].

У науковій літературі доведено, що доступність іпотечного кредиту прямо впливає на обсяги житлового будівництва через механізм попиту.

Здешевлення фінансових ресурсів для населення підвищує доступність житла, що стимулює девелоперську активність і розширення пропозиції на ринку.

Іпотека виконує декілька економічних функцій:

- трансформація заощаджень у інвестиції в житло;
- забезпечення довгострокового фінансування будівництва;
- розширення ринку нерухомості;
- зниження соціальної напруги через покращення житлових умов.

Таким чином, державна підтримка іпотеки має мультиплікативний вплив на будівельний сектор [80].

Сучасні українські дослідження підтверджують значний мультиплікатор житлового будівництва, зокрема:

- 1 грн інвестицій у нове житло генерує 2,89 грн випуску в економіці;
- 0,91 грн приросту ВВП;
- 0,2 грн податкових надходжень;
- створення майже 1000 робочих місць на 1 млрд грн будівництва.

При цьому саме державна іпотека (програма «єОселя») прогнозовано здатна збільшити частку нового житлового будівництва у ВВП України до 0,43–0,88 % до 2029 р., що свідчить про її системний стимулюючий ефект. [148].

У теорії житлової економіки ключовим стримувальним фактором будівництва є обмежений платоспроможний попит населення. Іпотечні кредити дозволяють домогосподарствам фінансувати придбання житла в довгостроковому періоді, що:

- розширює коло покупців;
- стабілізує попит;
- зменшує циклічність будівництва;
- забезпечує прогнозованість продажів для девелоперів.

У дослідженнях іпотечного кредитування підкреслюється, що воно знімає соціальну напругу та забезпечує доступ різних груп населення до житла, одночасно стимулюючи розвиток суміжних галузей і зростання ВВП.

На відміну від прямого бюджетного фінансування будівництва, іпотечні програми діють через попит і мають ринковий характер. Це дозволяє:

- залучати приватний капітал;
- активізувати банківське кредитування;
- формувати довгострокові інвестиційні потоки у житло.

У наукових роботах з фінансування житлового фонду підкреслюється, що розвиток іпотечного кредитування є одним із ключових інструментів фінансування житлового будівництва в Україні, особливо у післявоєнний період [78].

Водночас, як зазначає О. Юркевич, складна структура ринкових механізмів функціонування іпотечного ринку, постійна еволюція моделей фінансування житлового будівництва, а також недостатньо ефективного застосування передбачених законодавством інструментів інвестування й фінансування (фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, цільових облігацій) зумовлюють потребу вдосконалення організаційних засад іпотечного ринку та розвитку його форм, методів і інструментарію функціонування [167, с. 327–332].

Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 запровадила інституційно нову модель державної участі у фінансуванні житлового будівництва та придбання житла — через спеціалізовану іпотечну установу ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (Укрфінжитло). Документ визначає механізм, умови та критерії забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян, фактично формуючи державну інфраструктуру масової іпотеки («Оселя») як інструмент житлової політики та стимулювання житлового будівництва.

Постанова створює модель державної іпотечної системи з центральним оператором – ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія», яка: організовує доступне іпотечне кредитування; взаємодіє з уповноваженими банками; адмініструє державну підтримку; забезпечує компенсацію процентної ставки; контролює цільове використання коштів. Умови постанови прямо визначають механізм забезпечення іпотеки через діяльність цієї установи.

З наукової точки зору це означає перехід України до квазідержавної іпотечної моделі (аналог *secondary mortgage institutions* у ЄС), де держава не кредитує безпосередньо, а створює оператора іпотечного ринку.

Таким чином, механізм іпотеки інтегровано в державну систему житлового забезпечення.

З позицій публічного управління постанова має низку ризиків:

- бюджетна залежність компенсацій;
- обмеженість фінансування;
- концентрація попиту у первинному сегменті;
- ризик перегріву ринку;
- адміністративна складність процедур.

Однак ці ризики є типовими для державних іпотечних програм у міжнародній практиці.

Після 2022 р. суттєвим фактором підвищення безпеки інвестора та покупця житла на первинному ринку стало запровадження правового режиму майбутньої нерухомості та спеціальних майнових прав (далі – СМП), закріплених Законом України № 2518-IX. Вказаний режим встановив обов’язкову реєстрацію прав на майбутні об’єкти нерухомості ще до завершення будівництва, що докорінно змінило фінансово-кредитну архітектуру залучення коштів у житлове будівництво [108].

До 2022 р. інвестування у новобудову здійснювалося через фінансові механізми (ФФБ, ФОН, ІСІ, облігації), однак право інвестора на майбутню квартиру фактично базувалося на договірних зобов’язаннях забудовника.

Закон № 2518-IX змінив модель: інвестор набуває не лише зобов'язальне, а й зареєстроване майнове право на майбутній об'єкт нерухомості (СМП), яке підлягає державній реєстрації.

Таким чином, СМП стало фінансово-правовим активом інвестора, що: підтверджує право вимоги на конкретну квартиру; має реєстраційну ідентифікацію; може бути предметом цивільного обігу; забезпечує захист від подвійних продажів. У фінансово-кредитному вимірі це означає перехід від договірного фінансування будівництва до реєстраційно забезпеченого інвестування.

Запровадження СМП не скасувало класичні механізми фінансування будівництва, але суттєво змінило їхню структуру.

Раніше інвестор ФФБ мав свідоцтво участі у фонді та договір із управителем. Після 2022 р.:

- права інвестора додатково фіксуються як СМП;
- кожна квартира отримує реєстраційний запис;
- фінансування ФФБ прив'язується до реєстру майбутніх об'єктів.

Отже, ФФБ перетворюється з фінансового механізму довірчого управління на механізм фінансування зареєстрованих майбутніх активів.

Для ФОН СМП створює можливість формування портфеля майбутньої нерухомості з чіткою ідентифікацією прав. Це підвищує інвестиційну привабливість фонду, оскільки активи фонду набувають реєстраційної визначеності та можуть оцінюватися як майнові права на конкретні об'єкти.

Інвестиційні фонди отримали можливість інвестувати не лише в земельні ділянки чи незавершене будівництво, а у зареєстровані спеціальні майнові права. Це наближає фінансування житлового девелопменту до міжнародної практики інвестування у девелоперські права.

СМП створює юридичну основу для прив'язки облігації до конкретного майбутнього об'єкта, що підвищує захист інвестора та прозорість емісії. Фактично СМП може виступати базовим активом цільової облігації.

У системі фінансово-кредитних механізмів головним ризиком завжди була відсутність речового права на майбутню квартиру. СМП змінило це:

- інвестор отримує реєстраційне майнове право;
- подвійний продаж стає технічно неможливим;
- права інвестора можуть захищатися як речові;
- об'єкт інвестування ідентифікований у реєстрі.

Отже, фінансування будівництва переходить від ризикової моделі «попередньої оплати» до моделі інвестування в зареєстрований майбутній актив.

У публічно-управлінському вимірі режим СМП: підвищує прозорість фінансування будівництва; створює реєстраційну дисципліну продажів; зменшує шахрайські схеми; інтегрує фінансові механізми з держреєстрацією прав.

Запровадження правового режиму майбутньої нерухомості та спеціальних майнових прав після 2022 р. стало ключовою трансформацією фінансово-кредитних механізмів залучення коштів у житлове будівництво. СМП перетворило майбутню квартиру на реєстрований майновий актив, що забезпечує інвестору юридично захищене право ще до завершення будівництва. У результаті класичні механізми «грошей у котлован» (ФФБ, ФОН, ІСІ, облігації) отримали нову правову основу, а фінансування будівництва стало більш прозорим, структурованим і безпечним.

Прийнята в Україні рамка державної житлової політики, закріплена Законом України «Про основні засади житлової політики», концептуально пов'язує досягнення стратегічних цілей житлової сфери – доступності житла, соціальної орієнтації житлового забезпечення та розвитку сектору орендного житла – з функціонуванням ефективних фінансово-кредитних інструментів. Закон фактично визначає фінансові механізми не як допоміжні економічні інструменти, а як ключовий інституційний компонент державної житлової політики, без якого реалізація її цілей є неможливою.

Доступність житла у сучасній житловій політиці розглядається не лише як результат будівництва, а як функція фінансової спроможності населення

придбати або орендувати житло. Відповідно, держава забезпечує доступність не через пряме будівництво, а через інструменти фінансового посередництва:

- іпотечні кредити з державною підтримкою;
- компенсацію процентної ставки;
- механізми довгострокового фінансування житла;
- гарантійні та субсидійні інструменти.

У такій моделі доступність житла трансформується з фізичного показника (кількість житла) у фінансово-економічний показник (можливість його придбання). Саме тому фінансово-кредитні інструменти стають ключовим засобом реалізації принципу доступності, закріпленого в державній житловій політиці.

Закон про житлову політику визначає пріоритет підтримки соціально вразливих груп населення у доступі до житла. Реалізація цього принципу здійснюється переважно через фінансово-кредитні інструменти:

- пільгове іпотечне кредитування;
- часткову компенсацію вартості житла;
- субсидовану оренду;
- механізми доступного житла для пріоритетних груп.

Це означає, що соціальна функція житлової політики реалізується не через адміністративний розподіл житла, а через фінансову підтримку доступу до нього. Відповідно, фінансово-кредитні механізми набувають соціальної функції і стають інструментом перерозподілу ресурсів у житловій сфері.

Окремим стратегічним напрямом державної житлової політики є розвиток сектору соціального та доступного орендного житла. На відміну від приватного житлового будівництва, цей сектор потребує:

- довгострокових інвестицій;
- державних гарантій;
- пільгового фінансування;

- інституційних інвесторів.

Отже, розвиток орендного житла безпосередньо залежить від наявності фінансово-кредитних механізмів – фондів житлового будівництва, іпотечних інструментів, державних програм фінансування та інвестиційних моделей житла.

У цьому контексті фінансові інструменти стають інструментами структурної трансформації житлового ринку, формуючи новий сегмент – інституційне орендне житло.

Традиційно фінансово-кредитні інструменти розглядалися як елемент фінансового ринку. Проте сучасна житлова політика змінює їх статус: вони стають інструментами державного управління житловою сферою. Це проявляється у трьох вимірах:

Нормативно-правове регулювання

Фінансові механізми житла визначаються законами та державними програмами, що інтегрує їх у систему державної політики.

Інституційне управління

Держава створює спеціалізовані інституції (іпотечні установи, фонди житла, програми доступного житла), які управляють фінансовими потоками у житловому секторі.

Цільова спрямованість

Фінансові інструменти використовуються для досягнення соціальних і просторових цілей (доступність, відновлення, підтримка ВПО), тобто виконують функції публічної політики.

Таким чином, фінансово-кредитні механізми виходять за межі фінансового сектору і стають інструментами державного управління житловим розвитком.

У структурі державної житлової політики фінансово-кредитні механізми виконують системоутворюючу роль, оскільки:

- забезпечують зв'язок між державою, населенням і будівельним сектором;

- формують платоспроможний попит на житло;
- забезпечують інвестиції у будівництво;
- дозволяють реалізувати соціальні програми житла;
- стимулюють розвиток орендного сегмента.

Без функціонування цих інструментів житлова політика зводиться лише до нормативного регулювання, не маючи економічних важелів реалізації.

Закріплена в Законі України «Про основні засади житлової політики» рамка державної житлової політики прямо пов'язує досягнення стратегічних цілей житлової сфери – доступності житла, соціальної орієнтації та розвитку орендного сектору – з функціонуванням ефективних фінансово-кредитних інструментів. Унаслідок цього їх роль виходить за межі фінансового ринку: фінансові механізми житла трансформуються у ключові інструменти публічного управління житловою сферою, забезпечуючи реалізацію державної політики через економічні стимули, інвестиційні потоки та соціально спрямоване фінансування житла.

Фінансово-кредитні механізми відіграють системоутворюючу роль у функціонуванні та розвитку житлового будівництва, оскільки забезпечують формування інвестиційних ресурсів, платоспроможного попиту на житло та безперервність фінансування девелоперських проєктів. У сучасній економіці житлове будівництво є фінансово залежною галуззю, в якій масштаби та темпи розвитку безпосередньо визначаються доступністю довгострокового капіталу та ефективністю механізмів його залучення і перерозподілу.

Житлове будівництво характеризується високою капіталомісткістю, тривалими інвестиційними циклами та значними початковими витратами, що зумовлює потребу у спеціалізованих фінансових механізмах. Фінансово-кредитні інструменти – іпотечне кредитування, фонди фінансування будівництва, інвестиційні фонди, цільові облігації – забезпечують акумулювання коштів населення, інституційних інвесторів і фінансових установ у будівельні проєкти.

У результаті фінансово-кредитні механізми виконують функцію мобілізації капіталу, без якої реалізація більшості житлових проєктів є економічно неможливою. Саме через них відбувається трансформація заощаджень домогосподарств та інвестиційних ресурсів фінансового ринку у вкладення в житлову нерухомість.

Ключовим фактором розвитку житлового будівництва є наявність стабільного попиту на житло. Фінансово-кредитні механізми, насамперед іпотечне кредитування та державні програми підтримки житла, розширюють можливості населення щодо придбання житла шляхом розстрочки платежу у часі. Це забезпечує:

- збільшення кількості потенційних покупців;
- стабілізацію продажів на первинному ринку;
- прогнозованість попиту для девелоперів;
- зменшення циклічності будівництва.

Таким чином, фінансові інструменти трансформують потенційний попит на житло у платоспроможний, що прямо стимулює обсяги будівництва.

Будівництво житла має тривалий виробничий цикл, що потребує поетапного фінансування. Фінансово-кредитні механізми забезпечують надходження коштів на різних стадіях реалізації проєкту:

- на початковій стадії – інвестиції через ФФБ, ІСІ, облігації;
- на стадії будівництва – кошти інвесторів і кредитні ресурси;
- на завершальній стадії – іпотечне кредитування покупців.

Це формує безперервний фінансовий потік, який дозволяє забудовникам підтримувати темпи будівництва та зменшує ризик його зупинки через нестачу коштів.

Фінансово-кредитні механізми, особливо інституційні (ФФБ, ФОН, СМП), створюють систему фінансового контролю та правового захисту інвесторів, що підвищує довіру до первинного ринку житла. Підвищення безпеки інвестування сприяє:

- зростанню обсягів вкладень у будівництво;
- залученню інституційних інвесторів;
- стабілізації ринку житла;
- зменшенню шахрайських схем.

Таким чином, фінансово-кредитні механізми виконують функцію інституційного забезпечення інвестиційної безпеки житлового будівництва.

Розвиток фінансових механізмів житла має мультиплікативний ефект для економіки. Зростання доступності фінансування житла стимулює:

- збільшення обсягів будівельних робіт;
- розвиток будівельної індустрії;
- зайнятість у суміжних галузях;
- податкові надходження.

У результаті фінансово-кредитні механізми виступають фактором економічного зростання через стимулювання житлового будівництва. Крім того вони змінюють саму модель житлового будівництва. Вони забезпечують перехід:

- від індивідуального інвестування до інституційного;
- від договірних схем до реєстраційних прав (СМП);
- від попереднього фінансування населенням до іпотечної моделі;

Отже, фінансово-кредитні механізми формують інституційну модернізацію житлового будівництва.

Фінансово-кредитні механізми здійснюють комплексний вплив на розвиток житлового будівництва, забезпечуючи мобілізацію інвестиційних ресурсів, формування платоспроможного попиту, безперервність фінансування девелоперських проєктів та зниження інвестиційних ризиків. Через ці функції вони визначають масштаби, темпи та структуру житлового будівництва, виступаючи ключовим економічним чинником його розвитку та інституційної трансформації.

Ефективність фінансово-кредитних механізмів є однією з визначальних умов сталого розвитку житлового будівництва та функціонування первинного ринку житла.

Висновки до третього розділу

1. Застосування розробленої концептуальної моделі державного регулювання житлового будівництва сприяє формуванню багаторівневої та гнучкої системи управління, в межах якої скоординована взаємодія нормативно-правового, інституційно-адміністративного, фінансово-економічного, містобудівного та просторово планувального, контрольного-наглядного, соціального та інноваційно-цифрового механізмів створює необхідні передумови для реалізації результативної державної житлової політики, орієнтованої на забезпечення на будівництво житла та післявоєнне відновлення та забезпечення сталого розвитку територій.

Запропонована модель дозволяє комплексно відобразити взаємозалежності між контекстними умовами, суб'єктним складом, ресурсним забезпеченням, інструментами впливу та очікуваними результатами державної житлової політики.

2. Трансформація соціального житла в Україні свідчить про його перехід від допоміжного елемента житлової політики до системного інструменту державного регулювання, який безпосередньо впливає на розвиток житлового будівництва. Запровадження нових нормативно-правових підходів, інституційних механізмів та фінансових інструментів створює передумови для формування стабільного попиту на будівництво соціального та доступного житла, а також для диверсифікації моделей його реалізації.

Інтеграція соціального житла у загальну систему житлового будівництва сприяє не лише розширенню житлового фонду, а й підвищенню його соціальної спрямованості, що особливо актуально. Водночас ефективність цього процесу залежить від узгодженості державної політики з

містобудівними, фінансовими та інституційними механізмами, що забезпечують комплексний розвиток житлового сектору та доступність житла.

3. Розвиток фінансових механізмів будівництва житла має виражений мультиплікативний вплив на економіку. Розширення доступу до фінансування житла сприяє: зростанню обсягів будівельної діяльності; активізації будівельної галузі; підвищенню рівня зайнятості у суміжних секторах; збільшенню податкових надходжень до бюджету. Фінансово-кредитні механізми виступають важливим драйвером економічного розвитку, стимулюючи розширення житлового будівництва. Їх вплив є комплексним і проявляється через мобілізацію інвестиційних ресурсів, формування платоспроможного попиту, забезпечення безперервності фінансування девелоперських проєктів та мінімізацію інвестиційних ризиків. Саме через ці функції вони визначають масштаби, динаміку та структуру житлового будівництва, виступаючи ключовим економічним чинником його розвитку та трансформації. Результативність фінансово-кредитних механізмів є однією з базових передумов сталого розвитку житлового будівництва та ефективного функціонування первинного ринку житла.

Основні результати третього розділу опубліковані в працях [98; 136; 137; 138].

ВИСНОВКИ

У дисертації вирішено конкретне наукове завдання – удосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні з урахуванням новітніх теоретико-методологічних підходів, європейських стандартів та новітніх світових тенденцій щодо регулювання розвитку житлового будівництва. Основні висновки відповідно до поставлених завдань полягають у такому:

1. Уточнено сутність, функції та проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні як базові положення дослідження. Обґрунтовано, що державне регулювання житлового будівництва в Україні є системоутворюючим чинником повоєнного відновлення територій та належного функціонування житлового сектору, забезпечення балансу між неспроможними в умовах війни ринковими механізмами та базовими соціальними потребами суспільства.

Встановлено, що ефективність державного регулювання визначається комплексним поєднанням правових, економічних та організаційних інструментів, які реалізуються через такі функції: адміністративно-дозвільну, підтримуючу, компенсаційну, стимулюючу, стабілізаційну, координаційну та функції контролю і відновлення територій держави.

Узагальнення існуючих проблем житлового будівництва та державного регулювання цієї галузі дозволило виявити загальні проблеми для цих двох сфер, таких як політична нестабільність, корупція, обмежені фінансові можливості та системні труднощі в забезпеченні відповідності житлового будівництва та законодавства принципам сталого розвитку. Ці проблеми мають стати пріоритетними для забезпечення сталого житлового будівництва в Україні.

2. Аналіз зарубіжного досвіду засвідчує, що державне регулювання житлового будівництва в розвинених та постсоціалістичних країнах здійснюється відповідно до таких трьох основних моделей:

1) фондово-кредитна модель (Словаччина, Чехія, Польща), яка є найбільш ефективною для сталого розвитку орендного житла та передбачає діяльність спеціалізованих державних фондів, що надають пільгові кредити або гранти муніципалітетам і житловим товариствам;

2) централізовано-інституційна модель (Румунія), яка характеризується провідною роллю національного агентства (ANL), що реалізує державні програми будівництва житла, спрямовані на молодь та державних службовців;

3) програмно-проектна модель (Болгарія, США), яка базується на реалізації державних або місцевих програм через грантові та податкові механізми, орієнтовані на енергоефективність, модернізацію та партнерство з приватним сектором.

Ключовими тенденціями сучасної політики державного регулювання житлового будівництва у зарубіжних країнах є:

- перехід від прямих бюджетних дотацій до поворотних фінансових інструментів (фонди, пільгові кредити, гарантії);
- посилення ролі муніципалітетів як співвиконавців державних програм;
- інтеграція екологічних та енергоефективних стандартів у житлову політику;
- активне використання міжнародних і європейських фінансових інструментів (EIB, ERDF, JTF).

Встановлено: що ефективна модель державного регулювання житлового будівництва має спиратися на поєднання фінансових механізмів, інституційної координації та міжсекторального партнерства, що дозволяє забезпечити не лише кількісне зростання житлового фонду, а й якісне та його соціальну, економічну та екологічну стійкість.

3. Виявлено основні організаційні проблеми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні:

- недостатній рівень інституційної координації;

- фрагментарність управлінських рішень;
- недосконалість механізмів іпотечного кредитування;
- низька ефективність державних програм підтримки житлового будівництва.

Труднощі полягають у тому, що ці проблеми потребують нестандартного багатостороннього реагування в існуючих умовах обмеженості фінансових ресурсів. Додатковими викликами є зростання чисельності внутрішньо переміщених осіб, постійні руйнування житлового фонду, дефіцит будівельних матеріалів та кадрових ресурсів тощо. Подолання цих проблем потребує комплексного підходу, що передбачає підвищення ефективності інституційної взаємодії, удосконалення фінансово-кредитних механізмів, спрощення регуляторних процедур та формування довгострокової стратегії відновлення і розвитку житлового фонду України в умовах післявоєнної трансформації.

Додатковим негативним детермінуючим чинником є те, що сфера перебуває під впливом глибоких трансформаційних і кризових процесів, зумовлених як внутрішніми економічними дисбалансами, так і зовнішніми чинниками, передусім пандемією COVID-19 та повномасштабною військовою агресією. У результаті житлове будівництво зазнало суттєвого скорочення обсягів, зниження інвестиційної активності та погіршення доступності житла для населення.

Встановлено, що динаміка розвитку галузі має виражений циклічний характер із різкими спадними коливаннями у кризові періоди та поступовим відновленням у фазах стабілізації. Найбільш чутливими до негативних впливів виявилися показники індексів будівельної продукції, капітальних інвестицій та обсягів введеного в експлуатацію житла. Водночас часткове відновлення у 2023–2024 роках свідчить про адаптацію ринку до нових умов та ефективність окремих заходів державної підтримки.

4. Проаналізовано вплив комунальної інфраструктури на розвиток житлового будівництва та визначено, що комунальна інфраструктура є системоутворюючим фактором розвитку житлового будівництва, який визначає не лише технічні можливості забудови, а й економічні, соціальні та просторові параметри функціонування житлового сектору. Вона виступає базовою умовою формування повноцінного житлового середовища, забезпечуючи інтеграцію житлового будівництва у систему сталого розвитку територій.

Обґрунтовано, що рівень розвитку інженерно-комунальної інфраструктури безпосередньо впливає на інвестиційну привабливість територій, вартість житла, темпи будівництва та доступність житлових об'єктів. Водночас недостатня забезпеченість інфраструктурними мережами, їх зношеність і нерівномірний розвиток виступають одним із ключових стримуючих чинників розвитку житлового будівництва в Україні.

Встановлено, що сучасна система приєднання до комунальної інфраструктури характеризується фрагментарністю нормативно-правового регулювання, секторальністю процедур та значною залежністю від суб'єктів природних монополій. Це зумовлює наявність інформаційної асиметрії, непрозорості процедур, високих транзакційних витрат та корупційних ризиків, що ускладнює реалізацію інвестиційних проєктів у сфері житлового будівництва.

Аргументовано, що ефективний розвиток житлового будівництва в Україні можливий лише за умови переходу до інтегрованої моделі державного регулювання, що передбачає уніфікацію процедур приєднання до інфраструктури, підвищення прозорості інформаційного забезпечення, розвиток цифрових інструментів управління, а також посилення ролі просторового планування як базового механізму координації інфраструктурного та житлового розвитку територій.

5. Обґрунтовано, що державне регулювання житлового будівництва в Україні має здійснюватися як цілісна, багаторівнева система взаємопов'язаних механізмів, ефективність якої визначається не окремими інструментами, а їх узгодженою та синергетичною взаємодією. У сучасних умовах трансформації публічного управління, децентралізації та перманентного відновлення житлового фонду після воєнних дій традиційні підходи до регулювання виявляються недостатніми, що обумовлює необхідність переходу до інтегрованої моделі управління житловим будівництвом.

Обґрунтовано доцільність розширення системи механізмів державного регулювання житлового будівництва, яка має охоплювати нормативно-правовий, інституційно-адміністративний, фінансово-економічний, містобудівний та просторово-планувальний, контрольний-наглядний, соціальний та інноваційно-цифровий механізми, кожен з яких виконує специфічні функції у забезпеченні реалізації державної житлової політики в сучасних умовах.

Аргументовано, що ключовою умовою ефективності державного регулювання є інтеграція зазначених механізмів у межах концептуальної моделі системного державного регулювання розвитку житлового будівництва, побудованої за логікою «зовнішні та внутрішні умови – суб'єкти – ресурси – механізми – результати – ефекти – зворотний зв'язок». Застосування запропонованої концептуальної моделі створює передумови для підвищення узгодженості дій органів публічної влади різних рівнів, оптимізації використання ресурсів, залучення інвестицій та забезпечення справедливої соціальної орієнтації житлової політики. Для практичної реалізації моделі необхідним є використання інструментів оцінювання ефективності, зокрема матриці оцінювання, яка дозволяє перейти від концептуального аналізу до прикладного управління.

6. Обґрунтовано, що роль фінансово-кредитних механізмів підтримки житлового будівництва полягає у забезпеченні мобілізації інвестиційних

ресурсів, трансформації заощаджень населення у капіталовкладення та формування платоспроможного попиту на житло. В умовах високої капіталомісткості та тривалого інвестиційного циклу будівництва їх ефективність визначає масштаби, темпи та структурні характеристики розвитку житлового сектору .

Встановлено, що в Україні сформовано специфічну модель фінансування житлового будівництва, яка базується на поєднанні інституційних механізмів залучення коштів (ФФБ, ФОН, ІСІ, цільові облігації) та іпотечного кредитування. Особливістю цієї моделі є її історичне формування в умовах недостатнього розвитку класичного іпотечного ринку, що зумовило домінування механізмів попереднього інвестування у будівництво. Аргументовано, що фінансово-кредитні механізми трансформуються у стратегічний інструмент публічного управління житловим сектором, що забезпечує досягнення цілей доступності житла, соціальної орієнтації та розвитку орендного сегмента. Їх подальший розвиток має бути спрямований на підвищення прозорості, удосконалення інституційної архітектури, розширення іпотечного кредитування та інтеграцію з сучасними цифровими інструментами управління, що є необхідною умовою сталого розвитку житлового будівництва в Україні.

7. Розроблено практичні пропозиції щодо розвитку житлового будівництва, зокрема рекомендується:

– *Міністерству розвитку громад та територій України* спільно із зацікавленими сторонами забезпечити: розроблення та внесення на розгляд Кабінету Міністрів України Державної стратегії житлової політики (з урахуванням аспектів післявоєнного відновлення, міграції ВПО та вимог євроінтеграції); підзаконних актів до Закону України «Про засади житлової політики в Україні», зокрема щодо: функціонування ринку орендного житла; механізмів соціального житла; критеріїв доступності житла.

– *Місцевим органам публічної влади* забезпечити розроблення та затвердження місцевих програм житлового забезпечення; враховувати зв'язок житлового будівництва з розвитком інфраструктури; створювати муніципальні фонди житла; розвивати сектор соціального та орендного житла; впроваджувати механізми підтримки ВПО та вразливих груп населення; системно посилювати інституційну спроможність, а саме: розвивати фахові компетентності персоналу; створювати спеціалізовані підрозділи з питань житлової політики; забезпечувати належну взаємодію з бізнесом та громадськістю тощо.

– *Асоціаціям бізнесу будівельної галузі* брати активну участь у формуванні державної регуляторної політики.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Антикоруptionний та економічний ефект від впровадження цифрових послуг у будівництві склав понад 20 млрд грн. *Національне агентство з запобігання корупції*. 2025.
URL: <https://nazk.gov.ua/uk/novyny/antykoruptsiynyy-ta-ekonomichnyy-efekt-vid-vprovadzhennya-tsyfrovyyh-poslug-u-budivnytstvi-sklav-ponad-20-mlrd-grn/>
(дата звернення: 01.04.2026).
2. Банк розвитку Ради Європи виділить додаткові 100 млн євро на програму «Відновлення (18 березня 2026). *Міністерство розвитку громад та територій України*. 2026. URL: <https://mindev.gov.ua/news/bank-rozvytku-rady-ievropy-vydilyt-dodatkovy-100-mln-ievro-na-prohamu-ievidnovlennia> (дата звернення: 01.04.2026).
3. Бахур Н. В. Вплив будівельної сфери України на регіональний розвиток у воєнний час. *Ефективна економіка*. 2022. № 5.
<https://doi.org/10.32702/2307-2105-2022.5.92>
URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=10306> (дата звернення: 01.04.2023).
4. Бевзенко В., Сусак М. *Публічне будівельне право України* : практ. посібник. Вид. друге, змінене і допов. Київ : ВД «Дакор», 2024. 592 с.
5. Білецький І. В. *Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні* : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра філософії екон. наук. Одеса, 2023. 43 с. URL: <https://card-file.ontu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/7227cbe8-a037-48c3-bdb6-7a776abb2ad8/content> (дата звернення: 01.04.2025).
6. Білецький І. В. *Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості* : дис. ... д-ра філософії екон. наук. Одеса, 2023. (дата звернення: 01.04.2025).

7. Білецький І. В. Науково-теоретичні засади державного регулювання інвестиційного забезпечення житлового будівництва. *Економічний простір*. 2023. № 183. С. 12–18. <https://doi.org/10.32782/2224-6282/183-2>

8. Бондаренко Д., Калашнікова К. Цифровізація будівельної галузі України: аналіз стану, проблем та перспектив розвитку. *Економіка та суспільство*. 2024. № 65. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/4340> (дата звернення: 01.04.2025).

9. Бондаренко Т. Як зміниться житлова політика в Україні та що буде із соціальним житлом? *НВ Бізнес*. 2025. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/socialne-zhitlo-v-ukrajini-nova-postanova-zapuskaye-eksperimentalniy-proyekt-2025-shcho-zminitsya-50538560.html> (дата звернення: 01.04.2025).

10. Бляхарський Я. С., Белінський Д. С. Цифровізація адміністративних послуг у сфері будівництва: правові та організаційні аспекти. *Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса*. 2025. № 1. С. 67–78. URL: <https://jpchdnu.donnu.edu.ua/article/view/17679> (дата звернення: 27.01.2026).

11. Бортник С. Ю., Лаврук Т. М. *Просторове планування і сталий розвиток : навч. посібник для здобувачів освітнього рівня «бакалавр», ОП «Ґрунтознавство, управління земельними ресурсами та територіальне планування»*. Київ, 2024. 54 с. URL: <https://geo.knu.ua> (дата звернення: 27.01.2026).

12. Будівництво скоротилося, попит обвалився, але ціни не падають. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young. *Журнал Forbes Ukraine*. URL: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyini-vid-ernst-amp-young-13032023-12337> (дата звернення: 27.01.2026).

13. Будівництво відновили 75 % ЖК в Україні, відновили продаж 82 % – «ЛУН». *Інтерфакс-Україна.*

URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/925362.html> (дата звернення: 27.01.2025).

14. Будівництво нового житла в Україні зросло на 45 % у першому півріччі 2025 року. *Інтерфакс-Україна.*

URL: <https://en.interfax.com.ua/news/economic/1105400.html> (дата звернення: 27.01.2025).

15. Будівництво, земельні відносини та інфраструктура. *Опис проблем за результатами громадського обговорення.*

URL: https://www.google.com/search?q=2.5.-Opys-problemy-Zvit-za-rezultatamy-gromadskyh-obgovoren-1&oq=2.5.-Opys-problemy-Zvit-za-rezultatamy-gromadskyh-obgovoren-1&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqBggAEEUYOzIGCAAQRRg70gEJNzMzNTFqMGo3qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8 (дата звернення: 17.02.2026).

16. Будуємо майбутнє вже сьогодні. Форум з просторового планування об'єднав зусилля для створення розвинених громад. *Портал «Децентралізація».* 2024. URL:

<https://decentralization.gov.ua/news/18742?page=129> (дата звернення: 27.01.2025).

17. Бурау А. Муніципальне (соціальне) орендне житло: нові експериментальні проекти. *Право на захист.* 2025.

URL: <https://r2p.org.ua/page/munitsypalne-sotsialne-orendne-zhytlo-novi-eksperymentalni-proieky> (дата звернення: 27.01.2026).

18. В Україні лише дві громади затвердили плани просторового розвитку / О. Шуляк. *Укрінформ.* URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-regions/3985718-y-ukraini-lise-dvi-gromadi-zatverdili-plani-prostorovogo-rozvitku-sulak.html>

(дата звернення: 27.01.2026).

19. В Україні створено Національний інститут житла для сприяння розширенню рішень щодо доступного житла для постраждалих від війни людей. *УВКБ ООН Україна*. URL: <https://www.unhcr.org/ua/en/news/national-housing-institute-launched-ukraine-help-expand-affordable-housing-solutions-war> (українською мовою) (дата звернення: 27.01.2026).

20. В Україні створено Інститут Житла, який досліджуватиме питання та методи необхідні для реформування житлової політики. *Міністерство розвитку громад та територій України*. 2024. URL: <https://unity.gov.ua/en/2024/09/19/ukraine-established-a-national-institute-of-housing/> (дата звернення: 17.02.2026).

21. Васильців Т. Г., Рудковський О. В. Проблемні аспекти та механізми державного управління розвитком житлового фонду в Україні. *Innovation and Sustainability*. 2023. № 1. С. 127–132. <https://doi.org/10.31649/ins.2023.1.127.132>];

22. Войтович В. Вплив BIM-технологій на ефективність управління будівельними проєктами. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2025. № 71. С. 646–657. URL: <https://archinform.knuba.edu.ua/article/view/332033> (дата звернення: 27.01.2026).

23. Возняк Г. В. Сучасні механізми фінансування будівництва житла в Україні. *Бізнес Інформ*. 2019. № 8. URL: https://www.business-inform.net/export_pdf/business-inform-2019-8_0-pages-111_116.pdf (дата звернення: 17.02.2026);

24. Воскресенська Т. І. Обліково-аналітичні аспекти фінансування житлового будівництва в Україні. *Економіка та суспільство*. 2022. № 45. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-52>

25. Галасюк В. В. Реформування системи приєднання до інженерних мереж в Україні. *Бізнес Інформ*. 2018. № 1. С. 85–90.

26. Галіантич М., Кочин В. Принципи та напрямки реалізації державної житлової політики в Україні. *Цивільне право та процес*. 2022. № 2. С. 26–33. <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2022.2.03>

27. Гордієнко Н. І. *Конспект лекцій з дисципліни «Фінанси підприємства» (для студ. 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки 0502 «Менеджмент» спеціальності 6.050200 (МО, ММТ, МОМГ, МОМС, МГКТС, ЛОГ). Харків. нац. акад. міськ. госп-ва. Харків : ХНАМГ, 2009. 115 с.*

28. Грибов Д. Розвиток нормативно-правового регулювання містобудівної діяльності в Україні. *Legal Bulletin*. 20204. № 2(12). С. 10–18. URL: <https://lbku.krok.edu.ua/index.php/legal-bulletin/article/view/452> (дата звернення: 27.01.2026).

29. Гульчук Є. О. Деякі аспекти впровадження та функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в Україні. *Публічне управління та регіональний розвиток*. 2022. № 3. С. 380–384. URL: https://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/3_2022/58.pdf (дата звернення: 27.01.2026).

30. Дацій О. І. Фінансово-кредитні механізми, інженерна інфраструктура та нормативно-правове регулювання в системі публічного управління житловим фондом. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2026. № 5. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/dy/issue/view/286> (дата звернення: 27.05.2026).

31. Дацій О. І. Право на житло та механізми державного регулювання у забезпеченні відновлення і відбудови житлового будівництва. *Інвестиції: практика та досвід*. 2026. № 10. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/issue/view/287> (дата звернення: 27.05.2026).

32. Девелопери назвали ключові проблеми в реалізації будівельних проєктів. *České Noviny*. 2026.

URL: <https://www.ceskenoviny.cz/ukrinform/ukrajinsky/zprava.php?id=1402012>

(дата звернення: 27.05.2026).

33. Дегтяр О. А., Непомнящий О. М., Марушева О. А. Механізми публічно-приватного партнерства в умовах сучасних викликів. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2024. № 12(30). С. 274–290. [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2024-12\(30\)-274-290](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2024-12(30)-274-290)

34. Дегтяр О. А., Марушева О. А., Медведчук А. О. Публічна політика у будівництві. *Національні інтереси України*. 2024. № 5(5). С. 460–472. [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2024-5\(5\)-460-472](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2024-5(5)-460-472)

35. Державна іпотечна установа. *Офіційний сайт*. 2026. URL: <https://ipoteka.gov.ua/about/> (дата звернення: 27.05.2026).

36. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. *Механізм ФФБ типу «А»*. 2026. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua> (дата звернення: 17.02.2026).

37. Дерун Т. М. Чинники та особливості державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни. *Інвестиції : практика та досвід*. 2023. Вип. 2. С. 82–86. URL: <https://nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/988> (дата звернення: 17.02.2026).

38. Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб : *Постанова Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2022 р. № 495*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

39. Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом: *Постанова Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. № 819*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-п#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

40. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва : *Постанова Кабінету Міністрів*

України від 23 червня 2021 № 681.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.04.2026).

41. Динаміка цін на нерухомість. *Міністерство фінансів України. 2025.*
URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/> (дата звернення: 17.02.2026).

42. Драган І. В., Драган І. О. Проектний підхід до державного регулювання міжнародного співробітництва в будівельній галузі на інноваційній основі. *Інвестиції: практика та досвід. 2024. № 7. С. 193–197.*
URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/3434/3470>
(дата звернення: 17.02.2026).

43. Драган І. В., Дацій Н. В. Державний регуляторний механізм інноваційного розвитку галузі будівництва. *Державне управління удосконалення та розвиток. 2024. № 3.*
URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/dy/article/view/3225/3261> (дата звернення: 17.02.2026).

44. Драган І. В., Драган І. О. Комплексний підхід до державного управління розвитком галузі будівництва. *Інвестиції: практика та досвід. 2024. № 8. С. 196-200.*
URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/3596> (дата звернення: 17.02.2026).

45. Драган І. В., Драган І. О. Умови та засади удосконалення державного регулювання розвитку галузі будівництва. *Публічне управління і адміністрування в Україні. 2023. № 36. С. 151-154.* URL: <https://pag-journal.iei.od.ua/archives/2023/36-2023/28.pdf> (дата звернення: 17.02.2026).

46. Євтушенко Ю. В. Інституційне забезпечення трансформації фінансового механізму розвитку житлового будівництва в умовах нестабільності. *Актуальні проблеми розвитку регіональної економіки. 2024. № 1(20). С. 345–353.* <https://doi.org/10.15330/apred.1.20.345-353>

47. «Оселя та «Відновлення: чим ці програми допоможуть першості у 2025 році? *Лун Мисто*. 2025. URL: <https://lun.ua/misto/yeoselya-ta-yevidnovlennya-2025?srsltid=AfmBOooVX8SWAC1oNA0cFPgzSN3fzHjUwUHAX10GLGUuHwXhKwxfUiho> (дата звернення: 17.02.2026).

48. Житло у проєкті план відновлення України: можливості і ризики. *CEDOS*. 2023. URL: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-u-proyekti-planu-vidnovlennya-ukrayiny-mozhlyvosti-i-ryzyky/> (дата звернення: 17.02.2026).

49. Житлова криза в Україні: Як забезпечити ВПО житлом у 2025 році? *Міжнародний фонд «Відродження»*. 2025. URL: <https://www.irf.ua/en/zhytlova-kryza-v-ukrayini-yak-zabezpechyty-vpo-zhytlom-u-2025-roczy/> (дата звернення: 17.02.2026).

50. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 42–47. <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2019.22.42>

51. Завгородня С. Пріоритети відновлення житлового фонду в контексті поглиблення майнової нерівності в період збройної агресії РФ. *Socio-economic problems and the state*, 2024. Вип. 2(31). С. 21–34. URL: <https://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2024/24zsparf.pdf> (дата звернення: 17.02.2026).

52. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами (1990-2023). *Державна служба статистики України*. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/bud/kzp_Ukr/u/arh_kzp_Ukr_2019.htm (дата звернення: 17.02.2026).

53. Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами (2018-2023). *Державна служба статистики України*. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/bud/kzpb_Ukr/kzpb_Ukr18-20ue.xlsx (дата звернення: 17.02.2026).

54. Загальна площа житлових будівель на початку будівництва за типами (2018-2024). *Державна служба статистики України*. URL: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/bud/kzpb_reg/arh_kzpb_reg2024_u.htm (дата звернення: 17.02.2026).

55. Загальна площа житлових будинків, прийнятих в експлуатацію, за видами в Україні (2018-2024). *Державна служба статистики України*. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/bud/kzp_Ukr/u/arh_kzp_Ukr_2019.htm (дата звернення: 17.02.2026).

56. Загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну, за підсумками червня 2023 року перевищила \$150 млрд. *KSE Dragon Capital Building*. URL: <https://is.gd/tng3Ib> (дата звернення: 17.02.2026).

57. Загорецька О. Удосконалення інструментів інвестиційного проектування при реконструкції застарілого житлового фонду в Україні. *Економіка та суспільство*. 2025. № 74. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-74-114>

58. Заїка Ю. (2023). Право на соціальне житло в умовах військового часу. *Приватне право та бізнес*. 2023. № 22. С. 134–140. <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2023.22.17>

59. Запотоцька В., Паньків А., Шпак Д. (2024). Соціальне житло в Україні: виклики та перспективи. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Географія*. 2024. № 3/4, С. 31–37. URL: <https://geography.bulletin.knu.ua/uk/article/view/3682> (дата звернення: 17.02.2026).

60. Західна О. Р., Михальчук С. В., Західний Р. В. Просторовий розвиток територіальних громад. *Review of transport economics and management*. 2025. № 14(30). С. 24–33. URL: <https://pte.ust.edu.ua/article/view/343061> (дата звернення: 17.02.2026).

61. Згалат-Лозинська Л., Дацій О., Величко А. Фінансово-кредитні інструменти як ключовий чинник розвитку інвестиційної діяльності у

будівництві. *Економіка та суспільство*. 2024. № 70.

URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/5421/5365>

(дата звернення: 17.02.2026).

62. Індекси будівельної продукції за видами у 2011-2023 роках. *Державна служба статистики України*.

URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/ibp/ibp_u/arh_ibp_11-20u.htm (дата звернення: 17.02.2026).

63. Казюк Я. Зарубіжний досвід державного регулювання житлового будівництва. *Філософія та управління*. 2026. № 1(17).

<https://doi.org/10.70651/3041-248X/2026.1.20> URL: <https://www.eu-scientists.com/index.php/fag/article/view/611> (дата звернення: 17.02.2026).

64. Казюк Я. Публічне управління у сфері соціального житла: трансформаційні моделі та стратегічні орієнтири. *Публічне управління і політика*. 2026. № 2(18). <https://doi.org/10.70651/3041-2498/2026.2.12>

URL: <https://www.eu-scientists.com/index.php/pmap/article/view/627> (дата звернення: 17.02.2026).

65. Казюк Я. Проблеми управління покинутого житла та житлового будівництва після початку війни. *Актуальні проблеми економіки. (Публічне управління та адміністрування)*. 2026. № 1(295). С. 663–675. URL: https://eco-science.net/wp-content/uploads/2026/01/1.26._topic_Yanina-Kazyuk-663-675.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

66. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності за 2010-2023 роки. *Державна служба статистики України*.

URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_rik/k_ed_10-21.xlsx (дата звернення: 17.02.2026).

67. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності за 2010-2024 роки. *Державна служба статистики України*.

URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2013/ibd/ibd_rik/ibd_u/ki_rik_u_e_bez.htm (дата звернення: 17.02.2026).

68. Кащук О. Д. Теоретичні засади державної житлової політики в Україні: сучасний стан та перспективи подальших досліджень. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2022. Т. 33(72). № 3. С. 88–92.

69. Квасніцька О. О. До питання предмета правового регулювання містобудівного права. *Європейські орієнтири розвитку України: науково-практичний вимір в умовах воєнних викликів* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., Одеса, 26 квіт. 2024 р. / НУ "ОЮА" ; за заг. ред. С. В. Ківалова; відп. за вип. М. Р. Аракелян. Одеса : Фенікс, 2024. С. 696-699. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/1389b789-31d1-49cb-be3c-2c8f099fdaa2> (дата звернення: 17.02.2026).

70. Квасніцька О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд. *Наукові праці Національного ун-ту «Одеська юридична академія»*. 2011. Т. 10. С. 413–423. URL: <https://naukovipraci.nuoua.od.ua/arhiv/tom10/43.pdf> (дата звернення: 17.02.2026).

71. Ключові виклики розвитку будівельної галузі обговорювались під час розширеного спільного засідання Ради Будівельної палати України. *Міністерство інфраструктури, розвитку громад та територій*. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35832.html> (дата звернення: 17.02.2026).

72. Коба О. Розвиток будівельної галузі України як запорука сталого розвитку національної економіки. *Молодий вчений*. 2021. № 11(99). С. 385–389. <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2021-11-99-83>

73. Козич О. М., Державне регулювання будівельної діяльності галузі України. *Публічне управління: теорія та практика*. 2012. № 3(11). С. 138–142.

74. Конституція України : Закон України № 254к/96-ВР, ст. 47. *Зі змінами, внесеними Законом № 2230-ІХ від 6 червня 2023 року*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Текст> (дата звернення: 17.02.2026).

75. Корупція в будівництві: результати опитування учасників ринку. *ТОВ «Перша Будівельна Експертиза»*. URL: <https://pbe.ua/corruption-54> (дата звернення: 17.02.2026).

76. Корупційні ризики в процедурі видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. *Департамент запобігання та виявлення корупції НАЗК*. 2021. URL: https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/12/MistoBuDok_umovy_A4_.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

77. Кочин В. В. (2023). Право на житло у соціальній державі: ринкові та соціально-орієнтовані засади регулювання житлових відносин / укр. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2023. № 5. С. 16–21. <https://doi.org/10.32782/39221545>

78. Криворучко В. Фінансування житлового фонду у повоєнній Україні: механізми та інструменти. *Актуальні проблеми економіки. Фінанси, банківська справа та страхування*. 2024. № 12(282). С. 1032–112. URL: https://eco-science.net/wp-content/uploads/2024/12/12.24._topic_Kryvoruchko-Vitalii-103-112.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

79. Лагунова І., Непомнящий О. Теоретичні засади державно-управлінського регулювання ризиків в будівельній галузі. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2018. № 1. С. 129–132.

80. Лагутін В. Д. *Кредитування: теорія і практика* : навч. посібник КИЇВ : Вид-во «Знання», 2002. 215 с.

81. 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.

82. Лисяк Н. *Інтегрований розвиток урбанізованих систем* : монографія. Львів : ДУ «Ін-т регіон. досліджень імені М. І. Долішнього НАН України». 2025. 311 с.

83. Марушева О. А. Актуальні проблеми дослідження державного управління нормативно-правовим регулюванням соціально-економічних відносин у будівництві в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2018. № 9. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1307> (дата звернення: 17.02.2026).

84. Марушева О. А. *Механізми нормативно-правового регулювання соціально-економічних відносин у будівництві*: монографія. Одеса: Купрієнко С. В., 2020. 382 с.

85. Марушева О. А. Комплексне відновлення та відбудова України: публічно-управлінський аспект. *Наукові перспективи*. 2024. № 11(53). С. 274–288. [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-11\(53\)-274-288](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-11(53)-274-288)

86. Мелко В. Л. Теоретичні підходи до державного регулювання галузі будівництва. *Держава та регіони*. Серія «Державне управління». 2017. № 1(57). С. 61–68. URL: http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/1_2017/13.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

87. Мережко В. М. Управління територіями на засадах сталого розвитку: формування ефективних моделей партнерства. *Актуальні проблеми економіки. Публічне Управління та адміністрування*. 2025. № 4(286). С. 42–58. URL: https://eco-science.net/wp-content/uploads/2025/04/4.25._topic_Volodymyr-M.-Merezhko-42-58.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

88. Методичні рекомендації. *Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України*. 2021. URL: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=2bc79196-a3b2-41a9-86e2-f55f9a8f5c9c&title=MetodichniReko> (дата звернення: 17.02.2026).

89. Містобудівний кадастр: понад 1 100 громад уже працюють у системі. *Міністерство розвитку громад та територій України*. 2024. URL: <https://mbkd.gov.ua/ua/mistobudivni-kadastr-ponad-1-100-gromad-uje-pracujut-u-sistemi.html> (дата звернення: 17.02.2026).

90. Мирошніченко А. В. *Публічне управління розвитком житлово-будівельної сфери України : дис. ... д-ра філос. за спец. 281 Публічне управління та адміністрування*; Харківський нац. ун-т імені В. Н. Каразіна. Харків, 2025. 280 с. URL: <https://ekhnuir.karazin.ua/items/542d0581-b362-4668-ba9a-4b0f91f5958e/full> (дата звернення: 17.02.2026).

91. Мороз В. Державні гарантії та підтримка для осіб, що втратили житло та кредитування житла. *Актуальні проблеми економіки. Публічне управління та адміністрування*. 2026. № 1(295). С. 676–686. URL: https://economicscience.net/wp-content/uploads/2026/01/1.26._topic_Volodymyr-Moroz-676-686-1.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

92. Наукова концепція розвитку житлового законодавства України. *Дослідницька служба Верховної Ради України*. URL: <https://research.rada.gov.ua/uploads/documents/33104.pdf> (дата звернення: 17.02.2026).

93. Непомнящий О. М., Медведчук О. В. Методологія дослідження державного регулювання в контексті управління ризиками у будівництві. *Менеджер. Вісник Донецького державного університету управління*. 2018. № 1(78). С. 16.

94. Новий амбітний Містобудівний кодекс має змінити правила забудови міст. Розробники кажуть, що від цього виграють усі. *Хмарочос. Новини*. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2025/03/19/novyj-ambitnyj-mistobudivnyj-kodeks-maye-zminyty-pravyly-zabudovy-mist-rozrobnyky-kazhut-shho-vid-czogygrayut-usi/> (дата звернення: 17.02.2026).

95. Обсяг виробленої будівельної продукції за видами (2010-2024). *Державна служба статистики України*. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovbp_vyd_u.htm (дата звернення: 17.02.2026).

96. Олійник Н. І. *Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання* : монографія. Київ : НАДУ, 2011. 288 с.

97. Олійник Н. І. *Державне регулювання ринку житла в Україні* : монографія. Київ : НАДУ, 2011.

98. Олійник Н., Самолук О. Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло. *Публічне управління і політика*. 2025. № 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.9.16>

99. Олійник Н. І., Самолук О. В. Сучасний стан та проблеми державного регулювання житлового будівництва в Україні. *Вісник післядипломної освіти : зб. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2024. Вип. 30(59). С. 280–297. [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30\(59\)-280-297](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30(59)-280-297)

100. Опарін В. М. *Фінанси (загальна теорія)* : навч. посібник. 2-ге вид. доп. і перероб. Київ : КНЕУ, 2001. 240 с.

101. Паливода К. В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 1. С. 5–10. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/1_2018/3.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

102. Петраковська О. С., Литвиненко І. В. *Формування інфраструктури територій* : конспект лекцій. Київ : КНУБА, 2024. 79 с.

103. Пінтескул І. В. Правове регулювання державного контролю у сфері будівництва: проблеми та перспективи. *Теоретичні питання юриспруденції і проблеми правозастосування: виклики XXI століття* : тези доп. учасників V Всеукр. наук.-практ. конф., м. Харків, 26 листоп. 2021 р.; Наук.-дослід. ін-т публ. політики і соц. наук. Харків, 2021. С. 63–64. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/items/6371bb77-7edc-442f-a1a9-b100509b9b45> (дата звернення: 17.02.2026).

104. *Планування розвитку територіальних громад* : навч. посіб. для посадових осіб місцевого самоврядування / Г. Васильченко, І. Парасюк, Н. Єременко. Київ : ТОВ «ПІДПРИЄМСТВО «ВІ ЕН ЕЙ», 2015. 256 с.

105. Плис Н. В. *Економіко-організаційний інструментарій адміністрування будівельним підприємством на ґрунті державно-приватного партнерства : дис. ... д-ра філософії зі спеціальності (051 Економіка).* Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ, 2024. 277 с. URL: <https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2024/06/dysertacziya-plys-n.v-1.pdf> (дата звернення: 01.04.2026).

106. Прав Ю. Г. Визначення сутності державного регулювання галузі будівництва: теорія та практика. *Державне будівництво*. 2019. № 1. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2019_1_8

107. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : *Закон України від 17 червня 2020 № 711-IX*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

108. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : *Закон України від 15 серпня 2022 № 2518-IX*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 18.02.2026).

109. Про житловий фонд соціального призначення : *Закон України від 12 січня 2006 № 3334-IV*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82> (дата звернення: 14.02.2026).

110. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : *Закон України від 02 квітня 2022 № 800-VI*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text> (дата звернення: 18.02.2026).

111. Про затвердження Кодексу систем розподілу : *Постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018 № 310*.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0310874-18> (дата звернення: 17.02.2026).

112. Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 липня 2024 року): *Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 31 липня 2024 № 764.*

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0764938-24#Text> (дата звернення: 14.02.2026).

113. Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «Відновлення»: *Постанова Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 № 381.*

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF/ed20230516#Text> (дата звернення: 14.02.2026).

114. Про затвердження Порядку розроблення та затвердження технічних умов на приєднання до систем централізованого водопостачання та/або централізованого водовідведення: *Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України. 2024.*

URL: https://www.drs.gov.ua/wp-content/uploads/2024/01/28.pdf?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 14.02.2026).

115. Про затвердження Порядку приєднання до мереж централізованого водопостачання та/або централізованого водовідведення: *Постанова Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2025 № 1066.*

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-2025-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

116. Про інститути спільного інвестування : *Закон України від 05 липня 2012 № 5080-VI*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

117. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : *Закон України від 22 грудня 2006 № 525-V*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-V#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

118. Про концесію : *Закон України від 03 жовтня 2019 № 155-IX (зі змінами і допов.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20/ed20191021#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

119. Про особливості надання послуг з приєднання до газорозподільних систем під час дії воєнного стану : *Постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 29 березня 2022 № 355*. URL: <https://www.nerc.gov.ua/acts/pro-osoblivosti-nadannya-poslug-z-priyednannya-do-gazorozpodilnih-sistem-pid-chas-diyi-voyennogo-stanu> (дата звернення: 17.02.2026).

120. Про публічно-приватне партнерство : *Закон України від 19 вересня 2025 № 4510-IX*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4510-20#top> (дата звернення: 17.02.2026).

121. Про реалізацію експериментального проекту щодо створення фонду муніципального (соціального) орендного житла та надання його в оренду : *Постанова Кабінет Міністрів України від 2 липня 2025. № 796*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/796-2025-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

122. Про ринок природного газу : *Закон України від 09 квітня 2015 № 329-VIII*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/329-19#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

123. Про теплопостачання : *Закон України від 02 червня 2005 № 2633-IV*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2633-15#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

124. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : *Закон України від 19 червня 2003 № 978-IV*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 17.02.2026).

125. Програма «єОселя» стимулювала зростання будівництва на майже 24 %. *Нерухомість в Україні*. 2025. URL: <https://realtybestua.com/news/2025/01/14/3671/> (дата звернення: 17.02.2026).

126. Прогноз будівництва. *Прогнози ринку нерухомості*. URL: <https://www.kmteplo.com/blog/prognozy-rynku-neruhomosti-na-5-10-rokiv/> (дата звернення: 17.02.2026).

127. Проектування будівель. (й). *Social Housing*. URL: https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Social_Housing (дата звернення: 17.02.2026).

128. Протягом 2021–2024 років буде розроблено 600 комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад. *Херсонська Обласна Державна Адміністрація*. 2026. URL: <https://old.khoda.gov.ua/protjagom-2021-%E2%80%93-2024-rok%D1%96v-bude-rozrobleno-600-kompleksnih-plan%D1%96v-prostorovogo-rozvitku-teritor%D1%96j-teritor%D1%96alnih-gromad> (дата звернення: 17.02.2026).

129. Пушкар Т., & Старцев, О. Цифрові інструменти розвитку інноваційної діяльності в будівництві. *Економіка та суспільство*. 2025. № 75. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-75-66>

130. Ресурсне забезпечення та фінансування місцевого економічного розвитку. *Громадський простір*. 2025.

URL: <https://www.prostir.ua/?library=resursne-zabezpechennya-ta-finansuvannya-mistsevoho-ekonomichnoho-rozvytku> (дата звернення: 17.02.2026).

131. Реут А., Когатько Ю. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. *Демографія та соціальна економіка*. 2022. № 49(3). С. 123–144. <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>

132. Різва Л. А. Сучасний стан державного фінансування ринку нерухомості України. *Причорноморські економічні студії*. 2018. Вип. 32. С. 32–35. URL: http://www.bses.in.ua/journals/2018/32_2018/8.pdf (дата звернення: 17.02.2026).

133. Самолюк О. В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. *Вісник післядипломної освіти : зб. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2023. Вип. 25(54). С. 191–207. [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-191-207](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-191-207)

134. Самолюк О. Механізми державного регулювання житлового будівництва. *Філософія та управління*. 2025. № 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.03>

135. Самолюк О. В. Політика відбудови руйнувань, завданих повномасштабним російським вторгненням. *Правові засади інформаційної безпеки в Україні в умовах російської воєнної агресії* : Круглий стіл, м. Київ, 8 груд. 2022; Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : Вид-во "Людмила". 2023. С. 140–143.

136. Самолюк О. В. Антикорупційна політика у сфері відновлення України. *Науковий полілог «Україна: держава і нація» до 31-річниці відновлення української державності*. Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : “Вид-во Людмила”, 2022. С. 298–301.

137. Самолюк О. В. Державне регулювання та контроль у сфері житлового будівництва. *Публічне управління XXI століття: особливості*

воєнного і післявоєнного періодів : XXIII Міжнародний науковий конгрес, м. Харків, 27 квіт. 2023 р. Харків : Харків. регіон. ун-т імені В. Н. Каразіна, 2023. С. 373–375.

138. Самолюк О. В. Роль публічно-приватного партнерства у процесі відновлення України. *Будівельне право: публічно-приватне партнерство у процесі відновлення України* : Шоста Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 28 квіт. 2023. Київ : Київський нац. ун-т будівництва і архітектури. 2023.

139. Самолюк О. В. Правові засади екологічної безпеки у умовах постмодерного урбаністичного дискурсу. *Конституційно-правовий статус Автономної республіки Крим* : Круглий стіл, 10 лют. 2023 р. Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : “Вид-во Людмила”, 2024. С. 27–28.

140. Самолюк О. В. До питання формування державної політики у сфері Містобудування з залученням ключових стейкхолдерів. *Захист прав людини в Україні в умовах війни* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. до 75-ї річниці прийняття Загальної декларації прав людини, м. Київ, 6 груд. 2023 р. Київ-Тернопіль : КНУБА, «Бескиди», 2024. С. 187–188.

141. Самолюк О. В. Трансформація детермінант публічного управління інноваційною діяльністю: післявоєнні виклики. *Особливості міжнародно-правового захисту цивільного населення в сучасних збройних конфліктах* : кол. монографія. Київ : Парлам. вид-во, 2024. С. 566-578.

142. Сафонов Ю. М., Євтеєва В. Г. Про механізми залучення та джерела фінансування інвестицій у будівництво житла в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 16. С. 18–21.

143. Синчук С., Бурак В. Право на житло: соціальний вимір. *Наукові записки університету*. 2021. № 4(82). С. 46–60.
<https://doi.org/10.37491/UNZ.82.4>

144. Спрощення умов та безкоштовного приєднання до інженерних мереж як механізм залучення інвестицій. *Офіс з фінансового та економічного аналізу у Верховній Раді України*. 2019. URL: <https://feao.org.ua/wp-content/uploads/2015/11/14-05-2019-priedn-do-inj-merezh.pdf> (дата звернення: 01.04.2026).

145. *Сталий розвиток*: підручник / за ред. Л. Г. Мельника, Ю. М. Дерев'янка. Суми : Університет. книга, 2026. 332 с.

146. Стащук О. Кредитування як метод фінансування житлового будівництва. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. Т. 3. № 19. С. 127–132. <https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-03-127-132>

147. Стецюк П. А. Фінансово-кредитні механізми аграрного розвитку. *Економічні науки. Серія «Облік і фінанси»*. 2014. Вип. 11(41). Ч. 2. С. 348–357. URL: https://duikt.edu.ua/uploads/p_1010_88245570.pdf (дата звернення: 01.04.2026).

148. Стратегічний план розвитку приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлово компанія». *УКРФІНЖИТЛО*. 2025. URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/07/SPR-PrAT-UKRFINZHYTLO-2025-2029-final_SB.pdf?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 01.04.2026).

149. Субочев О. О. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 45–49.

150. Теплюк М., Вараксіна О., Казак О., Дахно М., Сучу В., & Попенко С. Значення фінансово-кредитного механізму в забезпеченні сталого розвитку підприємств в умовах підвищеної невизначеності. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*. 2025. № 2(61). С. 391–408. <https://doi.org/10.55643/fcaptp.2.61.2025.4613>

151. Тимофєєва О. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні. *Теорія та практика державного управління*. 2011.

Вип. 3(34). С. 121–126. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=njuu_all&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21COLORTERMS=0&S21P03=I=&S21STR=%D0%9672481%2F2011%2F3 (дата звернення: 01.04.2026).

152. Тимофєєва О. А. *Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості : дис. ... канд. наук; Полтав. ун-т економіки і торгівлі. Полтава, 2016. 241 с.* URL: http://dspace.puet.edu.ua/bitstream/123456789/3990/1/dyser_tymofeieva_de_rg_regul_bud_neruh.pdf (дата звернення: 01.04.2026).

153. Третьякова А. І. Цифрове будівництво: BIM-моделі в управлінні інвестиційними проектами. *Економіка та управління*. 2025. Вип. 2. С. 61–68. URL: https://cms.economics-management.e-u.edu.ua/uploads/10_8601137eab.pdf (дата звернення: 27.01.2026).

154. Тульчинська С., Тульчинський Р., Костюнік О. (2024). Роль державно-приватного партнерства у фінансовому механізмі активізації житлового будівництва в умовах формування соціальної економіки. *Економіка та суспільство*. 2024. № (69). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-69-88>

155. Уряд зробив соціальне житло доступним. *Урядовий портал*. 2023. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/uryad-zrobiv-socialne-zhitlo-dostupnishim-yuliya-sokolovska> (дата звернення: 27.01.2026).

156. Федун І. Державне регулювання житлового будівництва в Україні в контексті економічної циклічності. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. Економічний*. 2018. Вип. 38. С. 55–62. URL: <https://ways.knuba.edu.ua/article/view/201514/215191> (дата звернення: 27.01.2026).

157. Фесак С. А. Пріоритетні напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2013. № 4(44). С. 110-114.

158. Харечко Д., Куйбіда М. Державне регулювання реалізації житлових прав громадян України. *Демократичне врядування*. 2016. Вип. 16–17. http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2016_16-17_14 (дата звернення: 27.01.2026).

159. Цифровізація будівництва: понад 200 тисяч разів громадяни України скористалися будівельними послугами на порталі. *Дія*. 2025. URL: https://e-construction.gov.ua/ua/cifrovizacija-budivnictva-ponad-200-tisjach-raziv-gromadjani-ukraiini-skoristalisja-budivelnimi-poslugami-na-portali-dija?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 27.01.2026).

160. Цвірко К. В. *Публічне управління розвитком інфраструктури територій в умовах трансформації: дис. ... д-ра філософії за спец.: Спеціальність 281 – Публічне управління та адміністрування; Національний університет цивільного захисту України*. Черкаси, 2025. 246 с. URL: <https://nuczu.edu.ua/images/topmenu/science/spetsializovani-vcheni-rady/PhD281/Tsvirko/disTsvrko.pdf> (дата звернення: 27.01.2026).

161. Ціни на житло в Україні у другому кварталі 2025 року зросли на 14,9 %. 20 серпня 2025 р. *Інтерфакс-Україна*. 2025. URL: <https://en.interfax.com.ua/news/economic/1097883.html> (дата звернення: 27.01.2026).

162. Чен К.-Дж., Пен К.-В., Лі М.-Х. Фактори, що впливають на ставлення громадськості до будівництва соціального житла за високого рівня володіння житлом. *International Real Estate Review*. 2021. № 24(1). СМ. 87–112. URL: https://www.gssinst.org/irer/wp-content/uploads/2021/03/v24n01-4_Determinants-of-the-Publics-Attitude-Towards-Social-Housing-Construction-Under-High-Home-Ownership-Rate.pdf (дата звернення: 27.01.2026).

163. Чижевська М. Б., Тимофєєва О. А. Маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості. *Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі: Економічні науки*. 2017. № 5(84). С. 187–198.

164. Шандрик В. І. Джерельний огляд наукових підходів до публічного регулювання будівельної сфери. *Наукові перспективи*. 2023. № 2(32). С. 193–209.

URL: <https://perspectives.pp.ua/index.php/np/article/download/3852/3873/3874>

(дата звернення: 27.01.2026).

165. Шевчук Е. Г. Зміст державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду як сфери надання безконтактних адміністративних послуг. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Юридичні науки*. 2020. № 2. С. 155–161.

166. Юркевич О. М. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 30–34.

URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/9.pdf (дата звернення: 27.01.2026).

167. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання "Економіка та суспільство"*. 2016. № 4. С. 327–332.

168. Яценко В. Д., Сікорський О. П. Адміністративно-правові засади реалізації права на забезпечене соціальним житлом. *Наукові записки. Серія: Право*. 2021. № (11). С. 139–143. <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2021-11-139-143>

169. *Access to Housing as a Priority in Bulgaria*. Brussels, Belgium. URL: <https://eurochild.org/news/access-to-housing-as-a-priority-in-bulgaria/> (дата звернення: 10.02.2025).

170. Affordable housing initiative. *European Commission*. (n.d.). URL: https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en (дата звернення: 10.02.2025).

171. An agenda for housing policy reform. *OECD Publishing*. 2024. URL: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/10/an->

[agenda-for-housing-policy-reform_450b3a9a/ddb57031-en.pdf](#) (дата звернення: 10.02.2025).

172. Ataide M., Braholli O., & Siegele D. Digital Transformation of Building Permits: Current Status, Maturity, and Future Prospects. *Buildings*. 2023. Artic. 2075-5309. Pp. 13(10). <https://doi.org/10.3390/buildings13102554>

173. *Background note for the housing focal points meeting of the EU Member States*. Prague, Czechia. 2022. URL: https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Background-note-for-27-Ministries_11-2022_DIGITAL.pdf (дата звернення: 10.02.2025).

174. Beswick J., McCann D., Wheatley H. Building the social homes we need solving the land and capacity challenges. *The New Economics Foundation*. 2019. URL: https://nationwidefoundation.org.uk/wp-content/uploads/2019/11/Building-the-social-homes-we-need_191120_150504.pdf

175. BGK Social & Affordable Housing Project. *Eib group client portal*. URL: <https://www.eib.org/en/projects/all/20200068> (дата звернення: 10.02.2025)].

176. *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris : OECD Publishing, 2021. URL: <https://www.oecd.org/housing/brick-by-brick-9f9a1f0d-en.htm> (дата звернення: 13.02.2026)].

177. *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris : OECD Publishing. 2021. URL: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/brick-by-brick_eb010639/b453b043-en.pdf (дата звернення: 10.02.2025).)].

178. Building Renovation Report. *Ministry of Energy of Bulgaria*. URL: https://energy.ec.europa.eu/system/files/2018-06/bg_building_renov_2017_v2_en_0.pdf (дата звернення: 10.02.2025).

179. Canelas P., & Alves S. The governance of affordable housing through public-private partnerships: Critical entanglements. *Land Use Policy*. 2024. № 143. P. 107193. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107193>

180. Cheek W., & Chmutina K. Building back better'is neoliberal post-disaster reconstruction. *Disasters*. 2022. № 46(3). P. 589-609. <https://doi.org/10.1111/disa.12502>

181. Chisumbe S., Aigbavboa C. O., Mwanaumo E., & Thwala W. D. General Housing Research Theories. In *A Neoliberal Framework for Urban Housing Development in the Global South*. 2024. Pp. 61-80. <https://doi.org/10.1108/978-1-83797-034-620241004>

182. Dargan Adam. Огляд ірландського соціального житла – аналіз дослідження. *CIS Ireland*. 2022. URL: <https://www.cisireland.com/social-housing-analysis/> (дата звернення: 10.02.2025).

183. De Nadai M., Lepri B. The economic value of neighborhoods : Predicting real estate prices from the urban environment. *Computers and Society*. 2018. URL: <https://arxiv.org/abs/1808.02547> (дата звернення: 10.02.2025).

184. Digitalisation of construction: Results from 4 years of online services. *Cabinet of Ministers of Ukraine. Ministry of Digital Transformation of Ukraine*. 2024, July 11. URL: <https://www.kmu.gov.ua/en/news/tsyfrovizatsiia-budivnytstva-rezultaty-roboty-onlain-posluh-za-4-roky> (дата звернення: 10.02.2025).

185. Directorate-General for Neighbourhood and Enlargement Negotiations. *Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment released. European Commission*. 2024. February 15. URL: https://enlargement.ec.europa.eu/news/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released-2024-02-15_en (дата звернення: 10.02.2025).

186. Energy Efficiency of Multi-Family Residential Buildings – National Programme. *Ministry of Regional Development and Public Works of Bulgaria (MRRB)*. URL: <https://www.mrrb.bg/en/energy-efficiency/energy-efficiency-of-multi-family-residential-buildings-national-programme/> (дата звернення: 10.02.2025)];

187. Energy Efficiency Program Report. *World Bank. Bulgaria*. 2016. URL: <https://documents.worldbank.org/curated/en/832571468021541092/pdf/105747-EA-P154710-Box396254B-PUBLIC-Disclosed-5-17-2016.pdf> (дата звернення: 10.02.2025).

188. Energy Efficiency of Multi-Family Residential Buildings – National Programme. *Ministry of Regional Development and Public Works of Bulgaria (MRRB)*. URL: <https://www.mrrb.bg/en/energy-efficiency/energy-efficiency-of-multi-family-residential-buildings-national-programme/> (дата звернення: 10.02.2025).

189. Fact Sheet: Housing Supply Actions. *The White House*. 2024 URL: <https://bidenwhitehouse.archives.gov/briefing-room/statements-releases/2024/08/13/fact-sheet-biden-harris-administration-takes-new-actions-to-lower-housing-costs-by-cutting-red-tape-to-build-more-housing/> (дата звернення: 10.02.2025).

190. Features of termination of employment contract at the initiative of the employer have been clarified. *De Visu. March 10–14,*. 2025. URL: <https://devisu.ua/en/stattia/10-14-bereznya-2025-roku-utochneno-osoblivosti-rozirvannya-trudovogo-dogovoru-z-iniciativi-robotodavcy> (дата звернення: 10.02.2025).

191. Fetter D. K. (2011). How do mortgage subsidies affect home ownership? Evidence from the mid-century GI Bills. *National Bureau of Economic Research Working Paper*. 2011. No. 17166. URL: <http://www.nber.org/papers/w17166.pdf> (дата звернення: 10.02.2025).

192. George D., Christie I., & Wehrmeyer W. Macro Stewardship: A Transformative Approach in Sustainable Finance for Achieving Sustainability. *Sustainability*, 2025. № 17(8). P. 3287. <https://doi.org/10.3390/su17083287>

193. Government Housing Development Fund. *Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK)*. URL: <https://www.en.bgk.pl/funds/government-housing-development-fund/> (дата звернення: 10.02.2025).

194. Gyourko J., & Molloy R. Regulation and housing supply. *NBER Working Paper. National Bureau of Economic Research*. 2014. No. 20536. URL: <http://www.nber.org/papers/w20536.pdf> (дата звернення: 10.02.2025).

195. Gyourko J., & Molloy R. Regulation and housing supply. In G. Duranton, J. V. Henderson, & W. C. Strange (Eds.), *Handbook of regional and urban economics*. 2015. Vol. 5. Pp. 1289–1337. <https://doi.org/10.1016/B978-0-444-59531-7.00019-3>

196. HOME та CDBG – грантові програми для штатів і муніципалітетів U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). *HOME Investment Partnerships Program*. URL: <https://www.hudexchange.info/programs/home/> (дата звернення: 10.02.2025).

197. *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. Paris : OECD Publishing, 2021. URL: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/06/housing-affordability-in-cities-in-the-czech-republic_0bcf0adf/bcddcf4a-en.pdf (дата звернення: 27.01.2026).

198. *Housing Finance Policy and Systems*. Washington, DC : World Bank, 2015. URL: <https://documents.worldbank.org> (дата звернення: 13.02.2026).

199. Housing Institute prepares analysis of municipal housing. *Інтерфакс-Україна*. 2024, 1 жовтня. URL: <https://en.interfax.com.ua/news/economic/1017642.html> (дата звернення: 13.02.2026).

200. *Housing Finance Policy and Systems*. Washington, DC : World Bank, 2015. URL: <https://documents.worldbank.org> (дата звернення: 13.02.2026).

201. Housing Reforms in Czechia and Poland. *OECD*. 2025. URL: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/07/housing-reforms-in-czechia-and-poland_0cdcff2f/4988c473-en.pdf (дата звернення: 10.02.2025).

202. Housing Policy in Poland. *Ministry of Development and Technology of Poland*. URL: <https://www.gov.pl/web/development-technology/housing-policy-in-poland> (дата звернення: 10.02.2025).

203. Housing Policy in the Netherlands. 2021. URL: <https://ace-usa.org/blog/research/research-housing-policy/housing-policy-in-the-netherlands/> (дата звернення: 27.01.2026).

204. -Housing Policy. *Ministry of Regional Development of Czech Republic*. URL: <https://mmr.gov.cz/en/ministerstvo/bytova-politika> (дата звернення: 10.02.2025).

205. Implementation of European Standards in Romanian Housing Legislation. 2008. URL: <https://www.rabo.org.ro/wp-content/uploads/RHL-Final-Report-080129-en.pdf> (дата звернення: 10.02.2025).

206. Infrastructure Improvement Enhancer. Nairobi. *UN-Habitat*. URL: <https://unhabitat.org/> (дата звернення: 10.02.2025).

207. Internal Revenue Service (IRS). *Revenue Ruling 20–04. Section 42 – Low-Income Housing Credit*. URL: <https://www.irs.gov/pub/irs-drop/rr-20-04.pdf> (дата звернення: 10.02.2025).

208. Kuznyetsova A. Ya., Kozmuk N. I., Levchenko O. A. Peculiarities of functioning of financial and credit mechanism for performing leasing operations in developed countries and in Ukraine. *Problems and Perspectives in Management*. 2017. № 15(4). P. 209-221. [https://doi.org/10.21511/ppm.15\(4-1\).2017.05](https://doi.org/10.21511/ppm.15(4-1).2017.05)

209. Lavikkaa R., Beachb T., Breitenfelderc K., Costad G., Christovasilise I., Patlakasf P., ... & Saarh J. Stakeholder attitudes and process readiness towards digital building permit processes in five European countries. In *Digital Building Permit Conference*. 2024. URL: <https://cris.vtt.fi/ws/portalfiles/portal/102802472/Book-of-Abstracts.pdf#page=66> (дата звернення: 10.02.2025).

210. Lazor O. L. The impact of digital technologies on ensuring transparency and minimising corruption risks in public administration. *Pakistan*

Journal of Criminology. 2024. Vol. 16. No. 02, Pp. 357-374.
URL: <https://dspace.vspu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/4bc77aff-d003-41b1-99a2-393058d5df25/content> (дата звернення: 27.01.2026).

211. Martins N. C., & Villanueva E. The impact of mortgage interest-rate subsidies on household borrowing. *Journal of Public Economics*. 2006. № 90(8–9). Pp. 1601–1623. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2005.09.007>

212. Molina Bustos F. F. Conceptual delimitation of microeconomics and macroeconomics. *Available at SSRN*. 2025. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.5337163>

213. Moroz V. Regulatory and Legal Support for Housing Construction in Ukraine. *Philosophy and Governance*. 2026. №1(17). <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2026.1.21>

214. Moroz V. Combination of State Regulation of Housing Construction and Management of the Restoration of Abandoned Housing in Ukraine. *Public Management and Policy*. 2026. № 2(18). <https://doi.org/10.70651/3041-2498/2026.2.11>

215. Mrani R., Radoine H., Chenal J., & Kamana A. Trends, Methods, Drivers, and Impacts of Housing Informalities (HI). *A Systematic Literature Review. Urban Science*. 2025. № 9(4). P. 101. <https://doi.org/10.3390/urbansci9040101>

216. Multifamily Programs – Section. *HUD*. 221(d)(4). URL: <https://www.ctgreenbank.com/wp-content/uploads/2016/12/HUD-Section-221d4.pdf> (дата звернення: 10.02.2025).

217. National Housing Agency (ANL Romania). *Official Page*. URL: <https://m.anl.ro/en/> (дата звернення: 10.02.2025).

218. Novogradac & Company. *LIHTC IRS Guidance*. URL: <https://www.novoco.com/resource-centers/affordable-housing-tax-credits/lihtc-irs-guidance> (дата звернення: 10.02.2025).

219. Onyskovets M. Yu. Forms of administrative and legal regulation of permitting activities in the field of urban planning. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2024. № 6. Pp. 75–78. <https://doi.org/10.61345/1339-7915.2024.6.11>

220. Petrukha S. Rural economy: directions of new theorization and implementation of best european financial regulation practices. *Financial and Credit Activity-Problems of Theory and Practice*. 2021. № 5(40). P. 454–464. <https://doi.org/10.18371/fcaptp.v5i40.245198>

221. Polish Government Approves Bill to Boost Spending on Social Housing. *Notes From Poland*. 2025. URL: <https://notesfrompoland.com/2025/03/21/polish-government-approves-bill-to-boost-spending-on-social-housing/> (дата звернення: 10.02.2025).

222. Prague Affordable Housing Project for Public Service Employees. *European Investment Bank (EIB)*. 2025. URL: <https://www.eib.org/en/press/all/2025-220-eib-backs-prague-s-first-affordable-housing-project-for-public-service-employees> (дата звернення: 10.02.2025).

223. Radu R. C. The Romanian Housing Policy Bounds for Legal Patterns: Compulsory Insurance, Social Housing and the “First House” Program. *University of Craiova. Romanian Housing Policy Legal Review*. URL: https://cis01.central.ucv.ro/revistadestiintepolitice/files/numarul45_2015/20.%20The%20Romanian%20Housing%20Policy%20Bounds%20for%20Legal%20Patterns...%20pp.%20221-232.pdf (дата звернення: 10.02.2025).

224. Radchenko O., Marusheva O., Nepomnyashchy O., Prav R., Shandryk V. Efficiency of strategic public investment management of in the construction sector. *International Journal for Quality Research*. 2023. Vol. 17. Is. 3. P. 833-846. <https://doi.org/10.24874/IJQR17.03-13>

225. Reid C., Martín C., Rausch C., & Raymond S. E. L. What Would It Take to Close the Housing Supply Gap in the Next Five Years, While Addressing the Nation’s Affordability, Climate Sustainability, and Resiliency Goals? *Policy Debate*. 2025. № 35(3). Pp. 583-599. <https://doi.org/10.1080/10511482.2025.2479449>

226. Romania – Affordable Housing for Young People. (CEB) надав Румунії €175 млн для розширення молодіжного житла. *Council of Europe Development Bank (CEB)*. URL: <https://coebank.org/en/news-and-publications/projects-focus/romania-affordable-housing-young-people/> (дата звернення: 10.02.2025).

227. Schulders M. Public-Private Partnerships in Affordable Housing: Evidence from Poland. *International Journal of Public Administration in the Digital Age*. 2025. URL: <https://www.ijpamed.eu/index.php/journal/article/download/70/68/197> (дата звернення: 27.01.2026).

228. Sukhomud G., & Shnaider V. Continuity and change: wartime housing politics in Ukraine. *International Journal of Housing Policy*. 2023. № 23(3). P. 629-652. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2153983>

229. Shwashreh L., Taki A., & Kagioglou M. Retrofit strategies for alleviating fuel poverty and improving subjective well-being in the UK's social housing. *Buildings*. 2024. № 14(2). P. 316. <https://doi.org/10.3390/buildings14020316>

230. State Fund for Support of Investments (SFPI). *Official Website*. URL: <https://sfpi.cz/> (дата звернення: 10.02.2025).

231. The anti-corruption and economic effect of introducing digital services in construction exceeded UAH 20 billion. *National Agency on Corruption Prevention*. 2025, June 4. URL: <https://nazk.gov.ua/en/news/the-anti-corruption-and-economic-effect-of-introducing-digital-services-in-construction-exceeded-uah-20-billion> (дата звернення: 10.02.2025).

232. The City Prosperity Initiative. (CPI) UN HABITAT. URL: <https://data.unhabitat.org/pages/city-prosperity-index> (дата звернення: 01.04.2026).

233. Tinarwo B., Rahimian F., & Abi Ghanem D. Towards a trajectory for sustainable policies and market strategies governing building lifecycle energy

performance. *Smart and Sustainable Built Environment*. 2025. № 14(1). С. 140-162.
<https://doi.org/10.1108/SASBE-01-2023-0024>

234. Ukraine has received €170 million for housing programmes from the Council of Europe Development Bank. *Одеський журнал*. 2025 (1 жовтня). URL: <https://odessa-journal.com/ukraine-has-received-170-million-for-housing-programmes-from-the-council-of-europe-development-bank> (дата звернення: 01.04.2026).

235. Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment released. *World Bank*. 2025, February 25. URL: <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2025/02/25/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released> (дата звернення: 01.04.2026).

236. Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment released. *European Commission*. 2024, February 15. URL: https://enlargement.ec.europa.eu/news/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released-2024-02-15_en (дата звернення: 01.04.2026).

ДОДАТКИ

Додаток А

Декларація про використання засобів Штучного Інтелекту під час підготовки дисертаційного дослідження

ДЕКЛАРАЦІЯ ПРО ВИКОРИСТАННЯ ЗАСОБІВ ШТУЧНОГО ІНТЕЛЕКТУ ПІД ЧАС ПІДГОТОВКИ ДИСЕРТАЦІЙНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Я, Самолюк Олександр Васильович, заявляю, що під час підготовки цього дисертаційного дослідження на тему «Механізми державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні» використовував технології штучного інтелекту (далі – ШІ) як допоміжні інструменти на окремих технічних і редакційних етапах роботи.

Використання систем ШІ здійснювалося з дотриманням принципів академічної доброчесності. Усі ключові наукові ідеї, гіпотези, авторська методологія, аналітичні судження, інтерпретація емпіричних даних, наукова новизна, висновки та рекомендації цього дослідження є моїм власним інтелектуальним продуктом. Я несу повну особисту відповідальність за достовірність, точність, оригінальність тексту дисертації та відсутність у ній плагіату чи фабрикації даних.

Нижче наведено детальний опис використаної моделі та характеру її застосування у цій роботі в період з грудня 2025 року по травень 2026 року:

Модель ChatGPT 5.5 Instant

Інструмент використовувався для лінгвістичної підтримки та допоміжної роботи з джерелами, зокрема для:

- допоміжного пошуку наукової літератури за тематичними запитами з обов'язковою подальшою самостійною верифікацією кожного джерела за першоджерелом (жодне джерело не цитувалося на підставі опису, наданого системою ШІ);
- допоміжного перекладу текстів з іноземних мов, якими я не володію з подальшою змістовою перевіркою перекладу;
- перевірки контексту та правил уживання специфічних англійських термінів для коректного розуміння англійських наукових текстів;
- перевірки граматики, орфографії та стилістики англійської частини анотації.

2. Інструмент використовувався для структурування, візуалізації та редакційного опрацювання моїх власних авторських матеріалів, а саме для:

- генерування окремих зображень виключно за моїм докладним словесним технічним завданням та алгоритмом;
- підготовки чорнових варіантів узагальнюючих таблиць виключно на основі попередньо наданих мною текстів, даних та словесних описів; категоризація, інтерпретація даних та фінальна редакція таблиць виконані мною особисто;
- редакційного опрацювання тексту, зокрема підбору синонімів для уникнення тавтології та покращення читабельності.

Я підтверджую, що вищезазначена система ІІІ не використовувалася для: формулювання теми, об'єкта, предмета, мети чи завдань дослідження; розроблення авторської методології; генерування наукової новизни, теоретичних положень, висновків та практичних рекомендацій; написання основного авторського тексту дисертації; інтерпретації результатів емпіричних досліджень та аналітичних узагальнень; формулювання положень, що виносяться на захист.

Основний корпус україномовного тексту дисертації написаний мною особисто. Залучення систем ІІІ обмежувалося коректорськими, перекладацькими та допоміжними редакційними функціями. Увесь матеріал, у підготовці якого використовувалися системи ІІІ, був ретельно перевірений, критично осмислений, відредагований та затверджений мною особисто.

Дата: 21.05.2026 р.

Підпис:  / О.В. Селюк /

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, у яких опубліковано основні результати дисертації

Статті у наукових фахових виданнях України

1. Самолюк О. В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. *Вісник післядипломної освіти : зб. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2023. Вип. 25(54). С. 191–207. [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-191-207](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-191-207)

2. Олійник Н. І., Самолюк О. В. Сучасний стан та проблеми державного регулювання житлового будівництва в Україні. *Вісник післядипломної освіти : зб. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2024. Вип. 30(59). С. 280–297. [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30\(59\)-280-297](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30(59)-280-297)

3. Самолюк О. Механізми державного регулювання житлового будівництва. *Філософія та управління*. 2025. № 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.03>

4. Олійник Н., Самолюк О. Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло. *Публічне управління і політика*. 2025. № 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.9.16>

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

Публікації в інших наукових виданнях

та матеріалах науково-практичних конференцій

5. Самолюк О. В. Політика відбудови руйнувань, завданих повномасштабним російським вторгненням. *Правові засади інформаційної безпеки в Україні в умовах російської воєнної агресії : Круглий стіл, м. Київ, 8 груд. 2022; Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки*. Київ : Вид-во "Людмила". 2023. С. 140–143.

6. Самолюк О. В. Антикорупційна політика у сфері відновлення України. *Науковий полілог «Україна: держава і нація» до 31-річчя*

відновлення української державності. Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : “Вид-во Людмила”, 2022. С. 298–301.

7. Самолук О. В. Державне регулювання та контроль у сфері житлового будівництва. *Публічне управління XXI століття: особливості воєнного і післявоєнного періодів* : XXIII Міжнародний науковий конгрес, м. Харків, 27 квіт. 2023 р. Харків : Харків. регіон. ун-т імені В. Н. Каразіна, 2023. С. 373–375.

8. Самолук О. В. Роль публічно-приватного партнерства у процесі відновлення України. *Будівельне право: публічно-приватне партнерство у процесі відновлення України* : Шоста Міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 28 квіт. 2023. Київ : Київський нац. ун-т будівництва і архітектури. 2023.

9. Самолук О. В. Правові засади екологічної безпеки у умовах постмодерного урбаністичного дискурсу. *Конституційно-правовий статус Автономної республіки Крим* : Круглий стіл, 10 лют. 2023 р. Збірник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, Фонд інституційного розвитку української науки. Київ : “Вид-во Людмила”, 2024. С. 27–28.

10. Самолук О. В. До питання формування державної політики у сфері Містобудування з залученням ключових стейкхолдерів. *Захист прав людини в Україні в умовах війни* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. до 75-ї річниці прийняття Загальної декларації прав людини, м. Київ, 6 груд. 2023 р. Київ-Тернопіль : КНУБА, «Бескиди», 2024. С. 187–188.



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

вул. М. Грушевського, 5, м. Київ, 01008, www.rada.gov.ua

Акт

про впровадження результатів дисертаційного дослідження
аспіранта кафедри публічного управління і проектного менеджменту
Навчально-наукового інституту менеджменту та психології

ДЗВО «Університет менеджменту освіти»

Самолюка Олександра Васильовича

Результати дисертаційного дослідження Самолюка Олександра Васильовича на тему: «Механізми державного регулювання житлового будівництва в Україні» містять науково-обґрунтовані результати в галузі публічного управління та розв'язують важливе науково-прикладне завдання щодо теоретичного обґрунтування концептуальних засад формування, функціонування та вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку житлового будівництва в Україні.

Окремі наукові результати Самолюка О.В. знайшли своє відображення в практичній діяльності Верховної Ради України та мали цінність для законотворчого процесу.

народний депутат України,

голова підкомітету з питань будівництва та проектування

О.А.ДУНДА

Підпис *Дунда О.А.*
підтверджую
Сергій В. Мухоморов
Управління кадрів
Апарату Верховної Ради України
«30» квітня 2026 р.





**КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

45000, м. Ковель, вул. Незалежності, 73, тел. (03352) 71600, факс 71 602
E-mail: info@kovelrada.gov.ua
Код ЄДРПОУ 04051313

15.04.2024 № 3211/236 к.д.с.

на _____ від _____

По місцю вимоги

Довідка

про впровадження результатів дисертаційного дослідження

аспіранта кафедри публічного управління і проектного менеджменту На-
вчально-наукового інституту менеджменту та психології
ДЗВО «Університет менеджменту освіти»

Самолука Олександра Васильовича

Результати дисертаційного дослідження Самолука Олександра Васи-
льовича на тему: «Механізми державного регулювання розвитку житлового
будівництва в Україні» містять комплекс теоретичних положень і практич-
них рекомендацій у сфері публічного управління, що визначають сучасні
підходи до формування та реалізації механізмів державного регулювання ро-
звитку житлового будівництва та житлово-комунального господарства.

Наукові положення та прикладні напрацювання Самолука О.В. вико-
ристано при розробці Програми розвитку житлово-комунального господарс-
тва Ковельської територіальної громади на 2026 рік, зокрема при обґрунту-
ванні пріоритетних напрямів розвитку галузі та удосконаленні управлінських
підходів до планування, організації та реалізації заходів у сфері житлово-
комунального господарства.

Перший заступник міського голови



Тарас ЯКОВЛЕВ