

## **ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМНИЦТВА У СФЕРІ РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНИХ ПРОЄКТІВ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Містобудування в Україні виступає стратегічним напрямом розвитку економіки, що поєднує підприємницьку, інвестиційну та соціальну складові. У сучасних умовах, особливо в період воєнного стану та післявоєнного відновлення, ефективність містобудівної діяльності має критичне значення для забезпечення житлового фонду, інфраструктури та економічної активності громадян. Наукова новизна цього дослідження полягає в системному аналізі проблем підприємництва в сфері містобудівних проєктів з урахуванням нормативно-правової бази, функціонування підпорядкованих структур КМДА та потенціалу цифровізації процесів, що раніше не було комплексно розглянуто в сучасній економічній літературі [1; 6].

Підприємництво у сфері містобудування характеризується комплексністю та високою капіталоемністю, поєднує планування, проєктування, фінансування та управління будівництвом об'єктів житлової, комерційної та соціальної інфраструктури [2]. Ключовим елементом є містобудівна документація: генеральні плани міст, детальні плани територій, схеми просторового розвитку, які визначають можливості розміщення комерційних, житлових і соціальних об'єктів, створюють правові підстави для діяльності бізнесу та формують умови для інвестицій [3]. Доступність, актуальність і прозорість таких документів безпосередньо впливають на привабливість території для інвесторів і сприяють формуванню партнерських відносин між державними органами та підприємцями.

Реалізація містобудівних проєктів в Україні супроводжується низкою системних проблем, що обмежують розвиток підприємництва:

- Нормативно-правова фрагментарність та бюрократизованість процедур затвердження містобудівної документації створюють правову невизначеність для підприємців та затримують реалізацію проєктів [1]. Попри наявність Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та сучасних ДБН, значна частина планувальної документації потребує оновлення, а внесення змін до генеральних планів вимагає узгодження між багатьма органами, що збільшує строки реалізації проєктів [4].

- Високі капіталовкладення та тривалі строки окупності роблять містобудівні проєкти ризиковими для приватних підприємців, особливо у воєнний час. Державне фінансування переважно спрямоване на критичну інфраструктуру, а механізми державно-приватного партнерства залишаються недостатньо розвиненими, що обмежує можливості малого та середнього бізнесу [2].

- Низький рівень цифровізації та автоматизації процесів гальмує доступ до актуальної інформації. Хоча створена Єдина державна електронна система у сфері будівництва, її функціонування є фрагментарним, а багато органів місцевого самоврядування, включно з підрозділами КМДА, не інтегровані у цифрові процеси. Це призводить до дублювання процедур, затримок погоджень та підвищує ризики корупційних зловживань [3; 6].

- Організаційні бар'єри та слабка координація між суб'єктами ускладнюють реалізацію комплексних проєктів. На прикладі КО «Київгенплан» видно, що відсутність єдиного центру відповідальності за розробку та оновлення генерального плану столиці затримує прийняття рішень, а багаторівневе погодження між департаментами КМДА (земельні ресурси, архітектура, транспорт, екологія) створює додаткові часові та фінансові витрати [4].

- Проблеми цінноутворення проєктних робіт. Вартість розробки містобудівної документації та детальних планів територій визначається відповідно до Збірника цін на проєктні роботи для будівництва (Районне планування. Планування і забудова населених пунктів), який був впроваджений у 1987 році і фактично не переглядався до сьогодні. Через застарілі методики розрахунку ціни виникає невідповідність між встановленою вартістю та

реальними витратами підприємств: на практиці визначена ціна часто не покриває зарплату працівників, обов'язкові податкові та соціальні внески, адміністративні та операційні витрати. Внаслідок цього підприємці змушені або погоджуватися на домовлені суми, що не завжди відповідають економічно обґрунтованим витратам, або проводити тендери, що ускладнює фінансове планування та підвищує ризики перевищення бюджету, знижуючи привабливість реалізації містобудівних проєктів [5].

Вплив воєнного стану на житлову та інфраструктурну базу суттєво підвищує ризики для підприємців. Масштабні руйнування потребують термінового оновлення містобудівної документації та внесення змін до планів розвитку територій, що ускладнює планування нових проєктів і потребує залучення спеціалізованих компаній для обстеження та інженерного супроводу.

Водночас у сфері містобудівного підприємництва існують значні перспективи. Реформа містобудівного регулювання, цифровізація дозволів і містобудівної документації, а також розширення механізмів державно-приватного партнерства створюють умови для ефективної реалізації проєктів [1; 3].

Конкретні напрями розвитку:

1) Регуляторна реформа та прозорість муніципального рівня: повне впровадження цифрової системи погоджень КМДА та створення єдиного цифрового вікна знизить корупційні ризики та скоротить строки реалізації проєктів.

2) Стимулювання інвестицій через державно-приватне партнерство: застосування механізмів ДПП, державного страхування воєнних ризиків та пільгових кредитів для забудовників сприятиме залученню інвестицій не лише у критичну інфраструктуру, а й у житлові та комерційні проєкти.

3) Кадрове забезпечення та інновації: співпраця КМДА, КО «Київгенплан», освітніх закладів та бізнесу дозволить готувати висококваліфіковані кадри та впроваджувати BIM-технології для підвищення ефективності планування та управління містобудівними процесами.

Отже, системне усунення нормативних, фінансових та організаційних бар'єрів, впровадження цифрових платформ та розвиток державно-приватного партнерства сприятимуть підвищенню ефективності реалізації містобудівних проєктів і створенню сприятливого середовища для розвитку підприємництва в Україні, що має особливе значення у період післявоєнної відбудови та економічного відновлення.

#### **Перелік посилань:**

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
2. ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні». URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1027>
3. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». URL: [https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b\\_2\\_2\\_12/1-1-0-1802](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802)
4. Постанова Кабінету Міністрів України № 926 від 01.09.2021 «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-п#Text>
5. Збірник цін на проєктні роботи для будівництва. Районне планування. Планування і забудова населених пунктів. Розділ 40. Діючий. Розробник: Держживлібуд. Дата прийняття: 31.03.1987, дата початку дії: 01.04.1987. URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=24343](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=24343)
6. КМДА. Містобудування та земельні ділянки. Київська міська рада. URL: [https://kyivcity.gov.ua/mistobuduvannia\\_ta\\_zemelni\\_dilianky/](https://kyivcity.gov.ua/mistobuduvannia_ta_zemelni_dilianky/)