

Міністерство освіти і науки України
Університет митної справи та фінансів

Факультет управління
Кафедра публічного управління та митного адміністрування

Кваліфікаційна робота

на здобуття освітнього ступеня магістр
за спеціальністю 281 «Публічне управління та
адміністрування»

**за темою: УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ
РИНКА НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ**

Виконав: студент
групи ПУ23-1м
спеціальності 281
«Публічне управління та
адміністрування»
Швайко А. Ю.

Керівник
д.н. з держ. упр., професор
Антонова О. В.

Рецензент
генеральний директор
ГО «Інститут громадської
експертизи», к. н. з держ. упр.
Літвінов О. В.

АНОТАЦІЯ

Швайко А.Ю. **Удосконалення державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні.**

Дипломна робота на здобуття освітнього ступеня магістр за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування». Університет митної справи та фінансів, Дніпро, 2025.

Метою дослідження є обґрунтування напрямів та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні.

У роботі досліджуються теоретико-правові засади державного регулювання ринку нерухомості в сучасній Україні. Аналізується сучасний стан державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні, зокрема вітчизняний та зарубіжний досвід: встановлено суб'єкти державного регулювання ринку нерухомості, охарактеризовано проблеми та проведено порівняльний аналіз досвіду зарубіжних країн в цій сфері. Визначено основні напрями удосконалення державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні – реформування законодавчого забезпечення, впровадження цифрових інструментів і державних програм, а також з'ясовано особливості реалізації запропонованих рекомендацій для регіонального рівня.

Ключові слова: державне регулювання, цифровізація, цифрова держава, ринок нерухомості, електронні платформи, цифрові інструменти.

SUMMARY

Shvaiko A.Y. **Improving state regulation of the real estate market at the regional level.**

Qualification work for the Master's degree in the specialty 281 "Public Administration". University of Customs and Finance, Dnipro, 2025.

The purpose of the study is to substantiate the directions and develop practical recommendations for improving the mechanisms of state regulation of the real estate market at the regional level.

The article examines the theoretical and legal foundations of the state regulation of the real estate market in modern Ukraine. The author analyses the current state of state regulation of the real estate market at the regional level, including domestic and foreign experience: the author identifies the subjects of state regulation of the real estate market, describes the problems and conducts a comparative analysis of the experience of foreign countries in this area. The main directions of improvement of the state regulation of the real estate market at the regional level are identified - reforming the legislative framework, introduction of digital tools and state programs, and the peculiarities of implementation of the proposed recommendations for the regional level are clarified.

Keywords: government regulation, digitalization, digital state, real estate market, electronic platforms, digital tools.

Список публікацій здобувача :

1. **Швайко А.Ю.** Цифровізація публічноуправлінських процесів у містобудівельній галузі України. *Економіко-правові та управлінсько-технологічні виміри сьогодення: молодіжний погляд*: матеріали міжнародної наук.-практ. конф. (08 листоп. 2024 р.) конференції : у 2 т. Том 1. Дніпро : Університет митної справи та фінансів, 2024. 530 с. С. 357 – 358. (Додаток А)

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ	7
1.1. Особливості державного регулювання ринка нерухомості в сучасних умовах	7
1.2. Нормативно-правове забезпечення державного регулювання ринку нерухомості	12
РОЗДІЛ 2 СУЧАСНИЙ СТАН ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ: ВІТЧИЗНЯНИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД	16
2.1. Огляд стану, основних суб'єктів та проблем державного регулювання ринку нерухомості в Україні (на прикладі Дніпропетровського регіону)	16
2.2. Порівняльний аналіз досвіду зарубіжних країн у сфері державного регулювання ринку нерухомості : суб'єкти і проблеми	25
РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКА НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ	28
3.1. Реформування законодавчого забезпечення та розробка нових механізмів державного регулювання на основі зарубіжного досвіду	28
3.2. Впровадження електронних платформ та цифрових інструментів в сферу державного регулювання ринка нерухомості. Програма «єВідновлення»	33
3.3. Рекомендації з удосконалення державного регулювання ринка нерухомості на регіональному рівні	38
ВИСНОВКИ	45
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	48
ДОДАТКИ	52

ВСТУП

Актуальність теми дослідження обумовлена високим темпом забудованості та зростанням попиту на нерухомість. Такими факторами виступають:

1) інтенсивність забудови та право розпорядження на будівлю/землю в ЦОВВ в територіальних громадах, що потребує врегулювання;

2) бюрократизація дозвільних процедур та їх складність, комплексність, незрозумілість;

3) поява нових технологій, онлайн-платформ та цифрових інструментів, що дозволяють знизити корупційні ризики в містобудівній діяльності територіальних громад, особливо міст обласного значення, і прибрати людський фактор в цій сфері.

Відсутність прозорих механізмів управління, фрагментарність законодавчої бази та вплив тіньових сегментів ринку є перешкодами для стабільного розвитку регіональної нерухомості. Це підкреслює необхідність удосконалення державного регулювання, спрямованого на створення сприятливих умов для інвесторів, девелоперів та мешканців.

В умовах децентралізації та посилення ролі місцевих органів влади існує значна потреба в удосконаленні системи державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні. Від результативності регулювання залежить ефективність управління земельними ресурсами, забезпечення населення доступним житлом, стимулювання будівельної діяльності та збалансований розвиток регіону. Отже, проблематика удосконалення державного регулювання ринку нерухомості у Дніпропетровській області має важливе практичне значення для досягнення сталого економічного розвитку регіону та підвищення рівня життя його мешканців.

Мета дослідження полягає в обґрунтуванні напрямів та розробці практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні.

Завдання дослідження включають:

- дослідження теорико-правових засад державного регулювання ринку нерухомості в сучасній Україні;
- визначення сучасного стану державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні: вітчизняний та зарубіжний досвід;
- оцінку стану та проблем державного регулювання ринку нерухомості в Україні;
- порівняльний аналіз досвіду зарубіжних країн у сфері державного регулювання ринку нерухомості : суб'єкти і проблеми;
- реформування законодавчого забезпечення та розробка нових механізмів державного регулювання на основі зарубіжного досвіду;
- надання рекомендацій з удосконалення державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні.

Предметом дослідження є удосконалення державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні, зокрема в Дніпропетровській області.

Об'єкт дослідження – процеси державного регулювання ринку нерухомості.

В процесі дослідження використовувався комплекс методів, які забезпечують якісний аналіз стану ринку нерухомості та оцінку ефективності механізмів державного регулювання на регіональному рівні. **Основними методами дослідження** є такі, як: методи теоретичного аналізу та узагальнення, аналіз наукової літератури, нормативно-правових актів та офіційних документів з питань державного регулювання ринку нерухомості, статистичний аналіз, порівняльний аналіз, зокрема в дослідженні досвіду

регіонів України та зарубіжних країн у сфері державного регулювання ринку нерухомості.

Нормативно-правовою базою дослідження стали: Конституція України, Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав та обтяжень на нерухоме майно», Закон України «Про оцінку землі», Закон України «Про інвестиційну діяльність», Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення державного земельного кадастру», програми регіонального розвитку, державні програми будівництва соціального житла та доступного житла, та інші нормативно-правові документи, що регулюють видачу дозволів на будівництво та контроль за введенням об'єктів в експлуатацію та інші.

Питанням удосконалення державного регулювання ринка нерухомості на регіональному рівні присвятили свої наукові дослідження Мухін О.О., Юрченко Ю.Ю., Самойлова І.І., Самойлов О.О., Павлов К., Павлова О., Купчак В., Малий І.Й., Загребельна К.В., Чижевська І.О.. Проблематику та перспективи розвитку в сфері нерухомості вивчали дослідники: Белікова Н.І., Драган І.О., Ілляш О.В., Партин Г.О., Стельмах Т.П., Єлфімов О.О., та інші. Детальному вивченню зарубіжного досвіду у сфері нерухомості присвятили свої публікації українські науковці: Іщук А.Є., Кравчук О.І. та інші провідні науковці.

Логіка проведеного дослідження зумовила структуру роботи: вступ, три розділи (вісім підрозділів), висновки, додатки, загальний обсяг яких складає 58 сторінок. Список використаних джерел містить 39 найменувань, у тому числі 8 нормативних документів. Робота містить 2 рисунки та 2 графіки.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ

1.1. Особливості державного регулювання ринка нерухомості в сучасних умовах

Державне регулювання економіки відіграє ключову роль у забезпеченні стабільного соціально-економічного розвитку держави та її регіонів. Це регулювання включає комплекс заходів, спрямованих на стимулювання економічного зростання, підтримку зайнятості, регулювання ринкових процесів та мінімізацію кризових явищ.

У його основі лежить необхідність усунення недоліків ринкових механізмів, зокрема:

- наявності ринкових монополій;
- регіональних диспропорцій у розвитку;
- неефективного розподілу ресурсів;
- соціальної нерівності та значної диференціації доходів;
- браку стимулів для інвестування в інфраструктуру та соціальні

послуги.

Державне втручання спрямоване на створення умов для ефективного функціонування ринків, захист конкуренції та зниження соціальної напруги.

Методи державного регулювання поділяються на прямі та непрямі:

1. Прямі методи:

- розробка та впровадження законодавчих актів (законів, постанов, розпоряджень);
- запровадження ліцензування та квотування;
- регулювання цін і тарифів;

- участь держави у фінансуванні будівництва та розвитку інфраструктури.

2. Непрямі методи:

- податкова політика (запровадження пільг, встановлення податкових ставок);
- грошово-кредитна політика;
- бюджетне регулювання через державні витрати та субсидії;
- стимулювання інвестицій за допомогою державних програм.

На регіональному рівні регулювання є важливою складовою загальної системи державного управління економікою. Воно спрямоване на вирівнювання регіональних диспропорцій, розвиток місцевої інфраструктури та створення сприятливих умов для залучення інвестицій.

Основними цілями регіонального регулювання є:

- забезпечення збалансованого розвитку регіонів;
- підтримка малого та середнього підприємництва;
- стимулювання розвитку житлової та комерційної нерухомості;
- модернізація транспортної та соціальної інфраструктури.

Щодо ринку нерухомості, державне регулювання спрямоване на стабілізацію цін, підвищення якості будівельних робіт, створення прозорих механізмів купівлі-продажу нерухомості та залучення інвестицій у регіональний сектор.

В Україні ринок нерухомості регулюється такими засобами:

- нормативно-правовими актами (наприклад, Законом України «Про землю», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про оцінку земель»);
- регіональними програмами розвитку;

- державними фінансовими інструментами (програми будівництва соціального та доступного житла);
- видачею дозволів на будівництво та контролем введення об'єктів в експлуатацію.

Втім, ефективність державного регулювання обмежується низкою проблем, серед яких варто виділити низьку прозорість земельних відносин, високі корупційні ризики та нерівномірний розвиток ринку нерухомості між регіонами.

Такий підхід до регулювання має потенціал для вирішення ключових проблем у сфері нерухомості за умови підвищення прозорості та ефективності управлінських рішень.

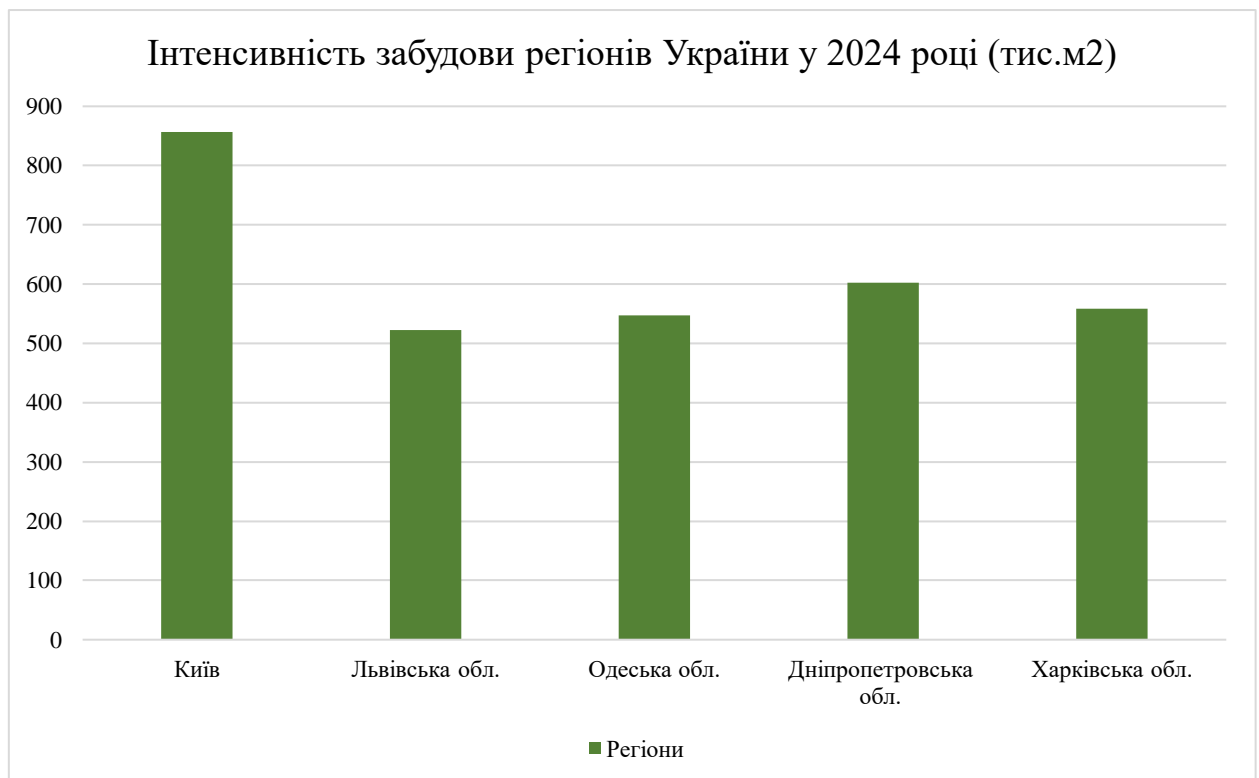


Рис. 1. Інтенсивність забудови регіонів України у 2024 році (побудовано на даних джерела) [2]

Графік інтенсивність забудови регіонів України у 2024 році показує, що не дивлячись на воєнні дії, будівництво нових об'єктів все ж триває. На першому місці за кількістю забудованих квадратних метрів Київ, друге місце посідає Дніпровська область, третє місце – Харківська обл., четверте – Одеська обл. і на останньому місці Львівська область. [2]

Отже, ефективне державне регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні є важливим інструментом забезпечення сталого розвитку економіки регіону. Удосконалення таких механізмів сприяє економічному зростанню Дніпропетровської області, збільшенню обсягів будівництва та залученню інвестицій, а також є важливим чинником досягнення соціально-економічного добробуту населення.

Дубовик А.В. у своїх наукових працях досліджує сутність ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання та пропонує шляхи його вдосконалення в Україні на основі трьох підходів: інституціональному, об'єктному та відтворювальному [3]. Інституціональний підхід дозволяє розглядати ринок нерухомості через призму інститутів, що його формують, включаючи правові, економічні та соціальні компоненти. Об'єктний підхід аналізує ринок нерухомості за типами об'єктів, такими як житлова, комерційна та промислова нерухомість, що дозволяє виявити специфіку кожного сегмента. Відтворювальний підхід оцінює процеси відтворення нерухомості, включаючи будівництво, реконструкцію та модернізацію, що впливає на динаміку ринку. Комплексне застосування цих підходів сприяє глибшому розумінню специфіки ринку нерухомості та визначенню ефективних напрямів державного регулювання. А отже державне регулювання має враховувати особливості кожного сегмента ринку та забезпечувати баланс між інтересами учасників ринку, суспільства та держави [3].

Ринок нерухомості Дніпровського регіону є одним із найдинамічніших і найвагоміших в Україні завдяки економічному потенціалу, промисловій базі та вигідному географічному положенню регіону. Однак розвиток цього ринку має певні особливості, які впливають на формування національної політики та регіональних регуляторних стратегій [4].

Вплив індустріалізації та промислових центрів. Дніпропетровська область – один із найбільших промислових центрів України. Концентрація металургійних, машинобудівних та енергетичних підприємств призвела до розвитку комерційної та житлової нерухомості в містах, де зосереджено виробництво (Дніпро, Кривий Ріг і Кам'янське). Особливо попит на нерухомість у промислових містах перевищує середній показник по всій країні.

Нерівномірний розвиток ринку в регіоні. У центрі регіону (місто Дніпро) активно розвивається житлова та комерційна забудова за рахунок великого міста, що є центром регіону, та зосередком більш якісного рівня життя, тоді як у сільській місцевості та невеликих містах попит на нерухомість невисокий, через відсутність місць зайнятку людей.

Інші міста (Кривий Ріг, Нікополь і Павлоград) характеризуються високим рівнем інвестицій у житловий сектор завдяки активному розвитку промисловості та транспорту.

Високий попит на житлову нерухомість. Зростання урбанізації збільшує попит на житлові комплекси, квартири та соціальну інфраструктуру. З'являються активні сегменти елітного житла та багатофункціональних житлових комплексів.

Дніпро вже кілька років є потужним центром гуманітарної допомоги в Україні. Після початку повномасштабного вторгнення кількість внутрішньо переміщених осіб багаторазо возросла. На той час це призвело до значного

збільшення попиту на житло. Сьогодні ситуація дещо змінилася. Ринок нерухомості в Дніпрі переживає не найкращі часи, але квартири, як і раніше, продаються і здаються в оренду.

Дніпровський регіон є важливим транспортним вузлом України, тому вздовж автомагістралей і в транспортних вузлах активно будуються комерційні об'єкти (логістичні центри, склади).

Інвестиційна привабливість та ризики. Інвестиційна привабливість: ринок регіону є одним із найпривабливіших для інвесторів завдяки розвиненій промисловості, наявності вільних земель та стратегічному розташуванню.

Ризики: нестабільна економічна ситуація, військові ризики та правова невизначеність щодо земельних відносин уповільнюють процес залучення інвесторів.

Вплив державних програм регулювання. Місцеві програми зі сприяння будівництву соціального житла та відновленню старого житлового фонду є важливим елементом місцевого розвитку. Децентралізація та передача повноважень мали більш позитивний вплив на ринок нерухомості та сприяли реалізації програм місцевого розвитку.

Інноваційні тенденції та «зелені» будівлі. Зростаючий попит на енергоефективні будинки та «зелені» будівлі стимулює створення нових стандартів у житловому будівництві. Впровадження інтелектуальних технологій та автоматизація управління нерухомістю стають ключовим фактором конкурентоспроможності для забудовників.

Ринок нерухомості Дніпропетровської області має потенціал для розвитку, але для його ефективного функціонування необхідне активне регулювання, особливо на муніципальному рівні. Удосконалення механізмів регулювання та стимулювання інвестицій може забезпечити збалансований

розвиток регіону та підвищити його конкурентоспроможність на національному рівні [4].

1.2. Нормативно-правове забезпечення державного регулювання ринку нерухомості

Основні законодавчі акти у сфері регулювання ринку нерухомості.

1. Конституція України гарантує права громадян на власність, у тому числі на нерухомість;

2. Цивільний кодекс України встановлює порядок набуття, здійснення та захисту права власності на нерухомість;

3. Земельний кодекс України визначає земельні відносини, у тому числі порядок надання землі під будівництво

4. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає правові та організаційні засади планування і забудови території, встановлює порядок одержання дозволів і контролює дотримання містобудівної документації;

5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав та обтяжень на нерухоме майно» регулює порядок реєстрації права власності на нерухоме майно;

6. Закон України «Про оцінку землі» встановлює правові основи для здійснення оцінки земельних ділянок та визначення їх ринкової вартості;

7. Закон України «Про інвестиційну діяльність» встановлює правові засади залучення інвестицій у будівництво та розвитку ринку нерухомості;

8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення державного земельного кадастру» встановлює порядок ведення земельно-майнового обліку.

Нормативно-правові акти на місцевому рівні. На території Дніпропетровської області реалізуються регіональні програми, які доповнюють національне законодавство та спрямовані на впровадження державної політики у сфері нерухомості й будівництва:

1. Програма розвитку будівельної галузі та інфраструктури Дніпропетровської області. Основними завданнями програми є стимулювання забудовників, реконструкція застарілого житлового фонду та розширення технічної інфраструктури.

2. Регіональна програма ревіталізації промислових зон. Спрямована на залучення інвесторів для перепрофілювання старих промислових об'єктів під житлову чи комерційну нерухомість.

3. Програми підтримки інвесторів у житловому будівництві. Передбачають надання податкових пільг та інших преференцій для забудовників, які реалізують соціально значущі проекти.

4. Генеральний план м. Дніпро та інших міст області. Визначає просторові межі забудови, функціональні зони для розміщення житлових, комерційних та інфраструктурних об'єктів.

Проблеми та недоліки нормативно-правової бази.

Попри наявність нормативного забезпечення, існує низка проблем, які обмежують ефективність регулювання ринку нерухомості:

1. Фрагментарність регулювання

- Відсутність кодифікованого закону, який би систематизував усі норми, що регулюють ринок нерухомості.

2. Застаріла містобудівна документація

- Генеральні плани багатьох населених пунктів не відповідають сучасним економічним та екологічним викликам, що ускладнює розвиток інфраструктури.

3. Корупційні ризики

- Непрозорість дозвільних процедур і складність адміністративних процесів створюють передумови для корупції у будівельній сфері.

4. Низький рівень діджиталізації

- Відсутність сучасних електронних реєстрів ускладнює контроль за землею, об'єктами нерухомості та будівництвом.

5. Недоліки регулювання вторинного ринку

- Брак чітких механізмів державного контролю за операціями на вторинному ринку житлової та комерційної нерухомості.

Напрями вдосконалення нормативно-правової бази.

Для підвищення ефективності регулювання ринку нерухомості на місцевому рівні необхідно вжити такі заходи:

1. Кодифікація законодавства

- Розробка єдиного закону «Про ринок нерухомості», який би врегулював усі аспекти діяльності у цій сфері.

2. Актуалізація містобудівної документації

- Проведення ревізії генеральних планів населених пунктів області з урахуванням сучасних потреб розвитку інфраструктури, економіки та екології.

3. Децентралізація повноважень

- Передача органам місцевого самоврядування більш широких прав у сфері регулювання забудови та контроль за виконанням будівельних проєктів.

4. Впровадження електронних реєстрів і платформ

- Створення відкритої бази даних об'єктів нерухомості, що сприятиме прозорості ринку, зручності реєстрації майна та спрощенню взаємодії між державними органами і забудовниками.

5. Спрощення дозвільних процедур

- Впровадження системи «єдиного вікна» для оформлення дозволів на будівництво та введення об'єктів в експлуатацію.

Нормативно-правова база, яка регулює ринок нерухомості у Дніпропетровській області, потребує вдосконалення та систематизації. Створення чіткої та прозорої системи законодавчих норм дозволить залучити більше інвестицій, зменшити ризики корупції та забезпечити гармонійний розвиток регіону. Це сприятиме підвищенню економічного потенціалу області, покращенню інфраструктури та підвищенню рівня життя її населення.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ: ВІТЧИЗНЯНИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

2.1. Огляд стану, основних суб'єктів та проблем державного регулювання ринку нерухомості в Україні (на прикладі Дніпропетровського регіону)

Дніпропетровський регіон – один із найбільших економічних і промислових центрів України. Його ринок нерухомості має стратегічне значення для розвитку регіону та залучення інвестицій. Розвиток ринку відображає як загальнонаціональні тенденції, так і особливості регіону, пов'язані з високим ступенем урбанізації, індустріалізації та розвитку транспортної інфраструктури.

Ринок житла. У Дніпрі активно забудовуються багатоповерхові житлові будинки із сучасною інфраструктурою. Попит на житло зростає в центральних районах Дніпра та Кривого Рогу – ділових та адміністративних центрах міста. Дедалі більшої популярності набуває концепція житлових комплексів «місто в місті» з об'єктами соціальної інфраструктури (дитячими садками, лікарнями, школами, торговими центрами) [5].

Комерційна нерухомість. Офісна нерухомість зосереджена в Дніпрі, де затребувані сучасні бізнес-центри класу А і В. Ринок комерційної нерухомості активно розвивається вздовж автомагістралей і в густо населених районах. Розвиток індустріальних парків і транспортних вузлів збільшив попит на розподільчі центри та складські приміщення.

Вторинний ринок нерухомості. Ринок вторинного житла демонструє стійке зростання цін у центральних районах міста, але повільне зростання на

околицях. У містах регіону триває реконструкція та відновлення житлових кварталів, побудованих за пострадянських часів [5].

Сегменти ринку

1. Житлова нерухомість:

- економ-клас – багатоповерхові будинки, побудовані у великій кількості, переважно в приміських районах.
- комфорт-клас – житлові комплекси із закритою територією і розвиненою інфраструктурою.
- преміум-клас – здебільшого будують у престижних районах у центрі Дніпра та вздовж річки Дніпро;

2. Комерційна нерухомість:

- торговельні центри – активно розвиваються великі торговельні центри й торговельні площі;
- офісні приміщення – високий попит на офісні приміщення з розвиненою інфраструктурою та паркуванням.
- складська нерухомість – у передмістях будуються сучасні розподільчі центри.

Динаміка цін і попиту. У 2024 році середня ціна на житлову нерухомість у Дніпрі збільшилась на 15-20% порівняно з попереднім роком. Середня ціна квадратного метра для нових об'єктів становить від 30 000 до 53 000 гривень залежно від класу та розташування нерухомості [5]. Ціни на комерційну нерухомість стабільні, але попит на об'єкти площею понад 500 кв. м для великих компанії зростає.

Динаміка показує зростання вартості нерухомості. Факторами, що впливають на підвищення цін є: попит на житло, зростання собівартості будівництва, розвиток інфраструктури та зведення нових житлових

комплексів, через військові дії підвищився попит з боку внутрішньо переміщених осіб.

Фактори, що впливають на ринок нерухомості

Економічна ситуація – економічна нестабільність призвела до зростання цін на будівельні матеріали та зниження купівельної спроможності населення.

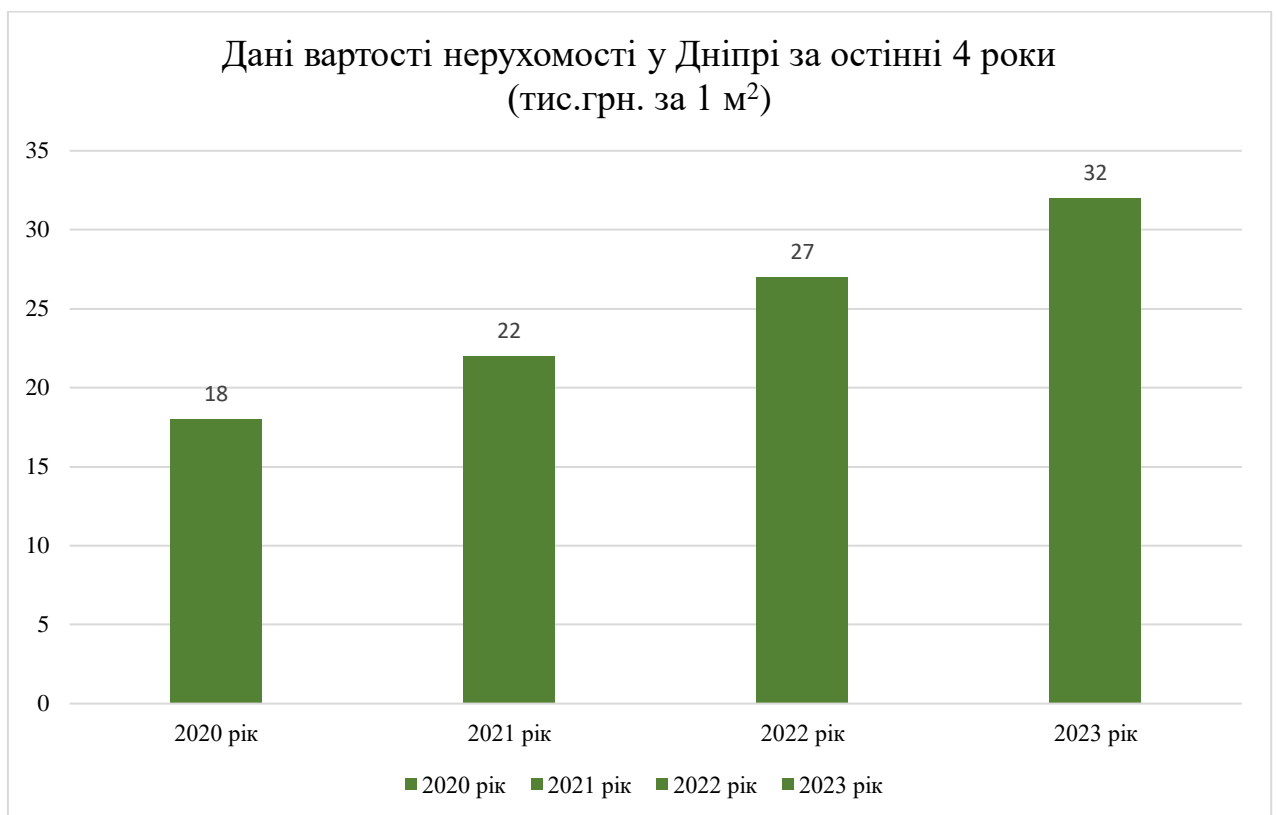


Рисунок 2.1. Дані вартості нерухомості у Дніпрі за 2020 – 2023 рр.
(побудовано автором за даними) [6]

Воєнні ризики – деякі інвестори обирають промислові міста в центральній Україні, як відносно безпечні місця для інвестицій.

Міграційний процес – попит на оренду та купівлю житла з боку південних та східних регіонів України.

Державні програми сприяння будівництву – програми іпотечного кредитування, лізингу.

Перспективи розвитку ринку нерухомості

1) Розширення території міста – очікується активне будівництво в Дніпрі та Кривому Розі.

2) Ревіталізація промислової зони – старі заводи переобладнані на офіси, коворкінг-простори та торговельні центри.

3) Розвиток інфраструктури – будівництво нових транспортних розв'язок.

4) Цифровізація ринку – відкриття електронного реєстру, спрощена реєстрація нерухомості та онлайн-сервіси для забудовників.

Будівельна сфера стала першою для команди Міністерства цифровізації України, де вдалося реалізувати справжню цифрову трансформацію. На зміну реєстру в приватних руках прийшла Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ – далі).

Кожен етап будівництва проходить через електронну систему Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕСБ – далі). Завдяки цьому всі процеси можна відслідковувати в режимі реального часу, кожен крок фіксується, а можливі спроби шахрайства відразу відображаються у системі.

Це знижує ризики корупції в галузі та робить процеси більш прозорими та зрозумілими для всіх учасників ринку.

Системою користуються архітектори, дизайнери, працівники архітектурно-будівельних інспекцій та інші представники будівельної галузі. Дані на порталі також доступні іншим користувачам, що дозволяє громадськості мати більший контроль. Це також важливо з точки зору

реконструкції, тому що процес реконструкції має бути прозорим і відповідальним.

У ЄДЕССБ також створюють та зберігають документи щодо характеристики та стану об'єктів на різних етапах будівництва. За перший квартал 2024 року зареєстровано:

- 180,4 тисячі відомостей про технічну інвентаризацію (160,3 тисячі за аналогічний період 2023 року). Завдяки чому користувач може розуміти поточні характеристики об'єкта, що є обов'язковим кроком перед введенням в експлуатацію.

- 33,84 тисячі дозвільних документів (26,9 тисячі за аналогічний період 2023 року), реєстрація чи видача яких дає змогу розпочати будівельні роботи та в подальшому ввести об'єкт в експлуатацію.

- 6,8 тисячі проектної документації (5,2 тисячі за аналогічний період 2023 року). Наявність такого документа фіксує всю інформацію про об'єкт і забезпечує старт його будівництва.

Наразі у системі зареєстровано більше 8,1 тисячі будівельних паспортів (6,1 тисячі у першому кварталі 2023 року). Цей документ використовується при будівництві індивідуальних житлових будинків площею до 500 кв. метрів, та не вище двох поверхів, без урахування мансарди.

Електронний уряд також сприяє залученню громадян до управлінських процесів. Завдяки відкритим даним та електронним платформам для обговорення публічних питань, громадяни можуть більше дізнатися про діяльність держави та мають можливість вносити свої пропозиції та зауваження. Це сприяє більшій прозорості та відкритості управління.

У ЄДЕССБ доступна автоматична первинна реєстрація спеціальних майнових прав. Тим самим забезпечується автоматична передача електронних заяв до державного реєстру прав на нерухоме майно для

первинної реєстрації особливих прав власності на дільний, незавершений об'єкт будівництва (будинок) та його складові – майбутню нерухомість: квартири, автостоянки, площі, нежитлові приміщення для подальшої реєстрації прав власності та обтяжень на такі об'єкти без участі державного реєстратора. Минулого місяця в автоматичному режимі зареєстровано 19 об'єктів та 3,5 тисячі майбутніх об'єктів нерухомості.

Очікується, що робота містобудівного кадастру на державному рівні сприятиме підвищенню прозорості у містобудуванні, розвитку цифрової економіки та покращенню умов для інвесторів.

Таким чином, завдяки цифровізації мінімізується людський фактор, прибирається чиновник із процесів. А отже, процес легше контролювати і запобігати корупційним проявам

Ринок нерухомості в Дніпропетровському регіоні демонструє стійке зростання та значний потенціал розвитку. Однак подальший розвиток залежить від ефективності державного регулювання, покращення інфраструктури та створення сприятливого інвестиційного клімату. Покращені програми регіонального розвитку та ревіталізації є ключем до сталого розвитку та підвищення якості життя в регіоні.

Проте існує низка проблем і недоліків, які перешкоджають його ефективному функціонуванню. В умовах економічної нестабільності, військових ризиків та зростаючих потреб в інфраструктурі вдосконалення державного регулювання являє собою особливу проблему [7].

Недосконалість нормативно-правової бази:

- фрагментарність законодавства – немає єдиного кодифікованого нормативного акта, що комплексно регулює ринок нерухомості;

- застаріла містобудівна документація – деякі генеральні плани поселень регіону не відповідають сучасним реаліям і вимогам розвитку;

- невизначеність щодо ревіталізації промислових зон – недостатнє правове регулювання перепрофілювання старих промислових об'єктів у житлові та комерційні приміщення.

Адміністративні та процедурні бар'єри:

- бюрократія і складність отримання дозволів – забудовники часто стикаються з непрозорою процедурою затвердження проєктів;

- дублювання повноважень органів влади – часто відсутня чітка координація між місцевими, регіональними та національними органами влади під час розподілу землі та планування розвитку;

- тривалі терміни затвердження будівельних проєктів – отримання дозволів може займати місяці або роки, що затримує розвиток ринку [7].

Проблеми прозорості та корупції:

- ризик корупції – значна частина процедури пов'язана з неофіційними витратами, що підвищує ціни на нерухомість і знижує довіру інвесторів;

- відсутність єдиної електронної бази даних дозволів та об'єктів – ускладнює офіційне адміністрування будівництва та реєстрацію прав власності;

- можливість використання земельних питань – відсутність прозорості під час виділення землі під будівництво, що призводить до конфлікту інтересів і перевищення дозволеної щільності забудови.

Економічні та соціальні чинники:

- низька платоспроможність населення – зростання цін на житло не завжди відповідає рівню доходів населення, що обмежує його можливості з придбання нерухомості;

- дисбаланс попиту і пропозиції – брак доступного житла в приміських і сільських районах, тоді як у міських центрах триває активна забудова.

- брак соціального житла – відсутність програм з будівництва та надання соціального житла для малозабезпечених груп населення.

Проблеми з інфраструктурою:

- повільний розвиток інфраструктури – нові житлові комплекси часто вводяться в експлуатацію без відповідної соціальної інфраструктури (дитячі садочки, школи, медичні заклади);

- проблеми з комунальними мережами – системи водопостачання, електропостачання та каналізації в багатьох районах застаріли, що перешкоджає будівництву нового житла;

- поганий доступ до громадського транспорту – нові житлові райони часто мають погане транспортне сполучення з центрами міст, що знижує їхню привабливість [7].

Недоліки в управлінні земельними ресурсами:

- безсистемне використання землі – деякі землі не використовуються за своїм первісним призначенням або заморожуються через відсутність інвесторів;

- конфлікт інтересів під час розподілу землі – місцева влада часто стикається з апеляціями жителів на рішення про забудову;

- відсутність комплексної оцінки землі – труднощі з визначенням справедливої ринкової вартості землі, що призводить до необґрунтованого зростання і падіння цін.

Недостатня регуляція орендного ринку:

- нелегальна оренда – значна частина угод на ринку оренди залишається в тіні, що призводить до зниження податкових надходжень до бюджету;

- відсутність контролю над орендною платою – відсутність механізму регулювання орендної плати призводить до різких коливань цін, ускладнюючи доступ орендарів до житла;

- відсутність якісного орендного житла – забудовники зосереджені на продажу, а не на будівництві орендного житла.

Розв'язання цих проблем потребує комплексного підходу, що включає законодавче регулювання, спрощення процедур ліцензування, зниження корупційного ризику та активну цифровізацію галузі. Поліпшення інфраструктури, відновлення старого житлового фонду та створення сприятливих умов для інвесторів-ключові питання для вдосконалення регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні.

Головними гравцями, що формують та реалізують державну політику в сфері регулювання ринку нерухомості є її основні суб'єкти. Основними суб'єктами, які здійснюють державне регулювання ринку нерухомості в Україні, та їх завданнями є такі :

1. Верховна Рада України відповідає за створення законодавчої бази у сфері нерухомості. Приймає ключові нормативно-правові акти, які визначають правила функціонування ринку (наприклад, Земельний кодекс, закони про містобудівну діяльність).

2. Кабінет Міністрів України реалізує законодавчі норми через розробку та впровадження відповідних постанов і розпоряджень. Координує діяльність інших державних органів, пов'язаних із регулюванням нерухомості.

3. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України формує і втілює державну політику у сфері містобудування, управління земельними ресурсами та житлово-комунального господарства. Відповідає за стратегічне планування та розвиток ринку нерухомості.

4. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) забезпечує ведення державного земельного кадастру. Контролює використання земельних ресурсів і стежить за їх охороною.

5. Міністерство фінансів України розробляє та впроваджує податкову політику, що стосується нерухомого майна. Контролює оподаткування операцій з нерухомістю.

6. Місцеві органи влади та органи самоврядування відповідають за реалізацію політики на місцевому рівні. Регулюють забудову територій, видають дозвільні документи на будівництво та контролюють дотримання місцевих правил містобудування.

7. Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ) наглядає за дотриманням норм у сфері містобудівної діяльності. Здійснює ліцензування будівельних компаній і контроль за будівельними проектами.

8. Фонд державного майна України (ФДМУ) керує процесами приватизації державного майна, зокрема об'єктів нерухомості. Виконує функції з управління державним майном.

9. Національний банк України (НБУ) відповідає за контроль фінансових операцій, пов'язаних із нерухомістю, таких як іпотечне кредитування.

10. Судова система України розглядає спори у сфері нерухомості. Забезпечує захист прав усіх учасників ринку нерухомого майна.

Кожен із цих органів виконує свої специфічні функції, створюючи комплексну систему державного регулювання.

2.2. Порівняльний аналіз досвіду зарубіжних країн у сфері державного регулювання ринку нерухомості : суб'єкти і проблеми

Вивчення міжнародного та регіонального досвіду регулювання ринків нерухомості може допомогти запозичити ефективні механізми управління,

залучення інвестицій і вирішення соціальних проблем. Успішні приклади демонструють важливість комплексного підходу, що поєднує законодавчі заходи, державні стимули, цифровізацію та розвиток інфраструктури [8].

Європейський досвід.

Німеччина – модернізація житлового фонду та контроль орендної плати. Контроль орендної плати (Mietpreisbremse) – у великих містах запроваджено механізми контролю за зростанням орендної плати з метою запобігання спекуляції та забезпечення доступного житла для населення.

Національна програма модернізації житлового фонду – фінансова підтримка домовласників, які інвестують у теплову модернізацію та енергоефективність.

Інвестиції в реконструкцію старих міських центрів – старі промислові та портові зони перетворюються на сучасні житлові та комерційні райони (наприклад, Hafencity в Гамбурзі (Додаток Б) [8].

Польща – розвиток доступного житла. Національна програма «Mieszkanie+» – розвиток доступного житла, яке можна придбати (Додаток В). Програма орієнтована на молоді сім'ї та працівників бюджетної сфери.

Житлові субсидії – держава компенсує частину витрат на купівлю першої квартири, стимулюючи попит на нове будівництво.

Децентралізація містобудівної політики – кожен регіон наділяється широкими повноваженнями щодо розподілу земельних ділянок і розроблення місцевих планів житлового будівництва [9].

Франція – житлова політика та відродження.

Пільгові кредити – програми підтримки забудовників шляхом надання низькопроцентних кредитів і податкових пільг.

Оновлення міст (Revitalisation urbaine) – масштабна програма реконструкції та відродження занедбаних районів, що включає будівництво нових соціальних об'єктів і житлових комплексів.

Banlieues – програма активного оновлення передмість великих міст з метою зниження соціальної напруженості та інтеграції населення. [8]

США – сприяння залученню приватного сектору та стимулювання розвитку.

Державно-приватне партнерство (ДПП) – державні та приватні компанії спільно працюють над великими інфраструктурними та житловими проектами.

Програма відродження даунтауна – державне співфінансування та участь приватного сектору в проектах із відродження історичних кварталів.

Цільовий фонд доступного житла – підтримка будівництва будинків для сімей з низьким рівнем доходу за допомогою грантів і податкових пільг.

Оцифрування будівництва – у багатьох штатах існує електронна реєстрація дозволів і прав власності на землю, що значно спрощує будівництво [8].

Скандинавські країни фокусують свою увагу на сталому розвитку та екологічній безпеці.

Сертифікація «зелених» будівель – нові будівлі мають відповідати високим стандартам енергоефективності (Норвегія, Швеція, Данія).

Соціальне житло – більшість новобудов належить муніципалітетам, які здають будинки в довгострокову оренду за фіксованою ціною.

Міські села – концепція самодостатніх «кварталів» із соціальною інфраструктурою, школами та громадськими просторами [8].

Переймаючи найкращі практики, Дніпровський регіон зможе більш ефективно планувати розвиток ринку нерухомості, створювати умови для

будівництва соціального та доступного житла, стимулювати інвесторів і знижувати адміністративні бар'єри. Особливу увагу слід приділити таким програмам, як ревіталізація старих промислових зон, управління ринком оренди та цифровізація всіх процедур будівництва та реєстрації нерухомості.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКА НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

3.1. Реформування законодавчого забезпечення та розробка нових механізмів державного регулювання на основі зарубіжного досвіду

Ефективний розвиток ринку нерухомості в Дніпропетровській області потребує комплексних правових реформ, що враховують регіональні особливості та поточні проблеми. Основними напрямками реформ є спрощення процедур ліцензування, підвищення прозорості, стимулювання будівництва доступного житла та залучення інвестицій.

Вдосконалення законодавства про містобудування:

- оновлення генеральних планів міст і громад – підготовка та оновлення містобудівних документів, що враховують реальні потреби жителів і стратегічне планування місцевого розвитку;

- децентралізація планування – надання місцевим органам влади ширших повноважень щодо планування розвитку;

- електронний містобудівний кадастр (відкрита база даних містобудівних документів) – для забезпечення прозорості та громадського контролю за розвитком.

Спрощення та оцифрування дозвільних процедур:

- запровадження єдиної точки контакту для забудовників – об'єднання всіх дозвільних процедур в єдину електронну платформу для скорочення часу опрацювання документів;

- оцифрування дозволів на будівництво – створення електронної системи подачі та отримання дозволів на будівництво для зниження ризику корупції;

- автоматизація процедур реєстрації власності – скорочення часу реєстрації власності за допомогою електронних сервісів;

- спрощення процедур зміни цільового призначення земельних ділянок – зниження бюрократичних бар'єрів для забудовників та інвесторів.

Розроблення механізмів будівництва доступного житла:

- державні та регіональні програми будівництва соціального і доступного житла;

- розроблення механізмів підтримки будівництва житла для малозабезпечених верств населення за допомогою податкових пільг і пільгових кредитів;

- програми оренди житла місцевою владою;

- створення фонду житла для місцевої влади, яке можна здавати в оренду за соціальними цінами.

- запровадження державних субсидій – запровадження програми фінансової допомоги для тих, хто вперше купує житло.

- інвестиційні угоди із забудовниками – зобов'язати забудовників виділяти певний відсоток житла під соціальні проекти.

Регулювання ринку оренди:

- Легалізація тіньового ринку оренди – створення реєстру договорів оренди та запровадження податкових пільг для власників, які офіційно здають житло в оренду;

- регулювання орендної плати – запровадження механізмів контролю за зростанням орендної плати під час криз, щоб уникнути спекуляцій;

- створення муніципальних агентств з оренди житла для надання послуг оренди малозабезпеченим верствам населення в рамках державних програм.

Антикорупційні заходи та прозорість ринку:

- прозорість у розподілі землі – створення онлайн-аукціонів з продажу та оренди землі під будівництво;

- відкрита база даних нерухомості – створення єдиного національного реєстру нерухомості та будівництва для державного управління;

- посилення відповідальності чиновників – запровадження чіткої системи відповідальності за корупційні дії у сфері містобудування та виділення землі;

- аудит незаконного будівництва – ініціювання перевірок будівництва, що здійснюється без відповідних дозволів або з порушенням закону.

Ревіталізація старого житлового фонду:

- програми реконструкції старих будівель – створення правових механізмів для знесення та реконструкції старого житлового фонду;

- повторне використання промислових територій – законодавче закріплення процедур перетворення старих промислових об'єктів на житлові та комерційні райони;

- державне фінансування модернізації житлового фонду – пільгові кредити та субсидії кондомініумам на ізоляційні роботи і капітальний ремонт будівель.

Інфраструктура та комплексний розвиток:

- обов'язок забудовників розвивати інфраструктуру – юридичне зобов'язання щодо будівництва соціальних об'єктів (шкіл, лікарень, дитячих садків) у великих житлових комплексах;

- розширення громадського транспорту – зобов'язання планувати транспортну доступність у нових житлових районах;

- розвиток зеленої інфраструктури – обов'язок забудовників розбудовувати рекреаційні зони та зелені насадження.

Регулювання ринку комерційної нерухомості:

- створення індустріальних парків – спрощення процедур виділення землі під розвиток бізнесу та промислових приміщень.

- податкові пільги для бізнес-центрів – стимулювання будівництва офісів і розподільчих центрів за допомогою податкових пільг.

- пільгове фінансування для малого та середнього бізнесу (МСБ – далі) – надання МСБ доступу до комерційної нерухомості за зниженими цінами.

Реформування законодавства про нерухомість сприяють створенню сприятливих умов для розвитку ринку нерухомості в Дніпропетровській області та забезпечують баланс інтересів держави, забудовників і громадян. Комплексний підхід до модернізації нормативно-правової бази сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості регіону, сталому розвитку місті поліпшенню якості життя населення.

У сучасних умовах ринок нерухомості Дніпровського регіону стикається з низкою проблем, серед яких нерегульована забудова, низька прозорість процесу отримання дозволів, брак доступного житла та дисбаланс між попитом і пропозицією. Для сталого розвитку регіонального ринку нерухомості необхідно впроваджувати новітні механізми регулювання, що базуються на передовому міжнародному досвіді, цифрових технологіях та державно-приватному партнерстві [17].

Створення регіональних агентств нерухомості.

Функції агентства: моніторинг ринку нерухомості, збір та аналіз даних про обсяги будівництва, ціни на житлову та комерційну нерухомість, попит і пропозицію.

Управління забудовниками – перевірка дотримання містобудівних норм і термінів введення об'єктів в експлуатацію.

Підготовка місцевих планів розвитку – розробка рекомендацій для місцевої влади щодо розвитку інфраструктури та зонування.

Видача дозволів у спрощеній формі - створення «єдиного вікна» для забудовників і громадян, щоб прискорити видачу дозволів.

Залучення інвесторів – організація аукціонів і тендерів для залучення приватних інвесторів до будівництва або реконструкції житлових комплексів.

Впровадження електронного реєстру власності на нерухомість і землю. Мета полягає у забезпеченні прозорості ринку нерухомості та зниження рівня корупції.

Основні компоненти електронного реєстру власності на нерухомість і землю є такі, як:

- інтерактивна карта будівель – усі об'єкти нерухомості та земельні ділянки із зазначенням їхнього статусу (споруджувані, завершені, вільні тощо).

- оцифрування дозволів – спрощений доступ до містобудівних умов і обмежень, технічної документації та земельних кадастрів.

- громадське управління – дає змогу громадянам і журналістам стежити за новими забудовами, змінами в землекористуванні та аукціонами [17].

Впровадження механізму «інклюзивного розвитку». Суть механізму – забудовники зобов'язані виділяти частину площі новобудов під соціальне і доступне житло. Приклад – 10-15 % площі кожного нового житлового комплексу передається муніципалітету для забезпечення житлом незабезпечених груп населення.

Пільгові кредити забудовникам за умови участі в соціальних програмах.

Інвестиційні стимули – податкові пільги та звільнення від земельного податку для підприємств, що беруть участь у програмах «інклюзивного розвитку».

Податкові пільги та пільгове кредитування. Основні інструменти – пільги з ПДФО для забудовників, які беруть участь у проєктах з будівництва соціального житла або реконструкції старого житлового фонду.

Звільнення від ПДВ на період будівництва для підприємств, що беруть участь у проєктах будівництва житла за соціальними програмами.

Пільгові кредити для МСБ на інвестиції в нерухомість на період будівництва.

Регулювання цін на оренду житла. Запровадження механізмів контролю за зростанням орендної плати:

- встановити зростання орендної плати за житло на рівні 10-15% на рік.
- надати податкові пільги орендодавцям, які офіційно реєструють свої договори оренди.

Впровадження нових механізмів регулювання дасть змогу підвищити інвестиційну привабливість Дніпропетровського регіону, збільшити прозорість ринку нерухомості та забезпечити житлом різні групи населення. Комплексний підхід забезпечить гармонійний розвиток міста та підвищить якість життя місцевих жителів.

3.2. Впровадження електронних платформ та цифрових інструментів в сферу державного регулювання ринка нерухомості. Програма «ЄВідновлення»

Цифрові інструменти та електронні платформи-ефективні інструменти для підвищення прозорості ринку нерухомості, спрощення адміністративних процедур і боротьби з корупцією. Впровадження таких механізмів у Дніпропетровському регіоні дасть змогу прискорити управління забудовою,

забезпечити відкритий доступ до містобудівної документації та підвищити ефективність державного регулювання [18].

Створення регіонального електронного реєстру об'єктів нерухомості та земельних ділянок для забезпечення прозорості інформації про власність на нерухомість, земельні ділянки та статус будівництва, а також для зниження ризиків шахрайства із землею та нерухомістю.

Функції реєстру охоплюють:

- Інтерактивна карта з інформацією про призначення, власність, обмеження та містобудівні умови земельних ділянок.
- Оцифрування всіх дозвільних документів, включно з містобудівними умовами, проєктами та планами розвитку.
- Автоматичне управління термінами введення в експлуатацію та виконанням забудовниками зобов'язань перед місцевими громадами.
- Доступ до даних для всіх громадян, інвесторів і журналістів.

Метою впровадження «Єдиного вікна» для отримання дозволів у секторі нерухомості є скорочення часу, необхідного забудовникам і громадянам для оформлення документації і мінімізація впливу людського фактора та ризику корупції.

Можливості платформи:

- Онлайн-заявка на отримання містобудівних умов і обмежень, дозволів на будівництво та введення в експлуатацію.
- Автоматизована перевірка документів за допомогою алгоритмів штучного інтелекту.
- Електронний обмін даними між забудовниками, місцевими радами та державними регулюючими органами.
- Історія змін у документах – можливість відстежувати всі етапи процесу подання заявки в режимі реального часу [18].

Впровадження платформи для моніторингу будівництва з боку громадськості відбулося для забезпечення громадського контролю за законністю будівництва та дотриманням містобудівних норм, а також запобігання незаконному будівництву.

Функції платформи:

- Інтерактивна карта, що відображає статус будівництва нових будівель і дозволів.
- Функція інформування про порушення – громадяни можуть подавати скарги на незаконну забудову і будівництво з порушенням норм.
- Інтеграція об'єктної зйомки і даних з безпілотників для моніторингу будівництва у важкодоступних районах.
- Оцінка забудовників за критеріями прозорості, якості та своєчасності реалізації проєктів.

Розробка платформи «Прозора нерухомість», мета якої полягає у підвищенні довіри інвесторів і населення до ринку нерухомості шляхом відкритого доступу до інформації.

Основні можливості платформи:

- Інформація про забудовників – дані про попередні проєкти, ступінь завершеності, юридичний статус компанії.
- Доступ до електронних аукціонів з продажу будівельних майданчиків.
- Публічна база судових позовів про порушення будівельного та містобудівного законодавства.
- Оцінка нерухомості – інтегрована з базою даних ріелторів та оцінювачів для розрахунку середньої ринкової вартості нерухомості в різних районах регіону.

Впровадження технології BIM (Building Information Modelling), сутність якої у скороченні та зменшенні помилок під час проєктування та забезпечення ефективного управління будівництвом на всіх етапах.

Особливостями впровадження технології BIM слід вважати такі, як:

- створення цифрових моделей будівель на всіх етапах проєктування та будівництва.
- Автоматизація процесу перевірки документів на відповідність державним будівельним нормам і правилам (ДБН).
- Моніторинг витрат і будівельних матеріалів у режимі реального часу.
- Оптимізація строків будівництва за рахунок ефективного управління ресурсами [19].

Створення електронних земельних довідників. Мета: підвищення прозорості та ефективності землекористування в регіоні.

Основні функції:

- Візуалізація меж земельних ділянок шляхом інтеграції з містобудівною документацією.
- Аналіз ефективності використання землі та можливостей розвитку.
- Автоматичний розрахунок земельного податку та управління орендними платежами.
- Платформа для інвесторів, що надає інформацію про доступні для купівлі ділянки та умови їх придбання й оренди.

Реалізація системи моніторингу інтелектуальної інфраструктури. Мета – моніторинг стану інженерних мереж і комунікацій у нових житлових комплексах.

Компонентами системи є наступні:

- Датчики для моніторингу стану будівель (вібрація, тріщини, температура тощо).
- Аналіз транспортного навантаження для планування нових транспортних розв'язок і парковок.
- Екологічний моніторинг – контроль забруднення повітря та рівня шуму в районах інтенсивної забудови.

Впровадження електронних платформ і цифрових інструментів допоможе комплексно реформувати сферу нерухомості Дніпропетровської області, забезпечити прозорість дозвільних процедур і залучити інвесторів. Цифровізація допомагає знизити корупційні ризики, сприяє ефективному використанню земельних ресурсів і створює умови для гармонійного розвитку регіону.

В Україні діє національна програма «Електронне відновлення», яка передбачає виплату компенсацій громадянам, чиє житло було пошкоджене або зруйноване внаслідок бойових дій із 24 лютого 2022 року. Програма поширюється на власників зруйнованих будинків. Це приватні будинки, садові та дачні будиночки, квартири та житлові приміщення [30].

Основні кроки для отримання компенсації

1. Подати інформаційний звіт про зруйнований будинок: це можна зробити через застосунок або портал Дія. Центр адміністративних послуг (ЦНАП) або нотаріуса.
2. Подати заяву на отримання житлового сертифіката: після перевірки інформації про зруйнований будинок, подати заяву на отримання сертифіката тим самим шляхом.
3. Отримати рішення комісії місцевої ради щодо розміру: заяву розглядають і визначають розмір компенсації.

4. Вибір нового житла та бронювання коштів на підставі сертифіката: власник сертифіката обирає нове житло та бронює відповідну суму через «Дію».

5. Підписання договору купівлі-продажу в нотаріуса: нотаріус підтверджує відмову від права власності на зруйноване майно й оформлює договір купівлі-продажу нового житла.

Поправки до закону також передбачають компенсацію за будинки, що розташовані на тимчасово окупованих територіях (ТОТ – далі) або в районах, де ведуться бойові дії. Згідно з ухваленим законом № 11161, такі будинки вважаються зруйнованими, і власник може отримати компенсацію без огляду об'єкта на місці.

Умови отримання компенсації для внутрішньо переміщених осіб:

1. Необхідно бути зареєстрованим як внутрішньо переміщена особа (ВПО).
2. Зруйнований будинок має бути єдиним житлом.

Крім того, ВПО мають пріоритетне право на отримання компенсації, якщо вони:

1. Досягли пенсійного віку.
2. Мають на утриманні дітей віком до 6 років.
3. Виховують дитину віком до 14 років без подружжя [30].

Законопроект № 11161 передбачає компенсацію за житло, розташоване на ТОТ або в районах активних бойових дій, прирівнюючи його до знищеного майна. Це дозволяє власникам такого майна отримувати компенсацію без виїзної перевірки. Для отримання додаткової інформації та подання заяви рекомендовано скористатися офіційним порталом програми «Відновлення» [23]. У цілому, уряд України виділив додатково 15 мільярдів

гривень на компенсацію за пошкоджене житло внутрішньо переміщених осіб.

3.3. Рекомендації з удосконалення державного регулювання ринка нерухомості на регіональному рівні

Ринок нерухомості Дніпропетровської області є одним із ключових секторів регіональної економіки, активно сприяючи розвитку інфраструктури, створенню нових робочих місць і підвищенню рівня життя населення. Однак для забезпечення стабільного та прозорого розвитку необхідна ефективна державна нормативно-правова база, що враховує регіональні особливості та сучасні виклики.

Створення програми розвитку регіональної нерухомості. Програма має включати:

- всебічний аналіз ринку нерухомості (житлової, комерційної та промислової) з акцентом на інфраструктурні потреби регіону.
- цільові показники будівництва нових житлових і комерційних будівель.
- механізми підтримки інвесторів і забудовників (податкові пільги, пільгові кредити).
- програми доступного житла для молоді, малозабезпечених сімей та вразливих груп населення.

Розробка регіональної електронної платформи нерухомості.
Функціональність платформи:

- Відкритий доступ до містобудівної документації (генеральні плани, детальні регіональні плани).
- Онлайн-реєстрація будівельних проєктів і дозволів

- Моніторинг будівельних проєктів у режимі реального часу – інтеграція із земельними кадастрами та супутниковими знімками.

- Платформа для проведення електронних аукціонів з продажу земельних ділянок під будівництво.

Результати:

- Підвищення прозорості будівельного процесу.
- Скорочення кількості незаконних будівельних проєктів.
- Сприяння залученню інвесторів у регіон.

Пропозиціями з упровадження механізмів громадського управління та участі можуть виступити такі:

- Обов'язкові громадські слухання з питань розвитку в критичних зонах.
- Громадське обговорення проєктів генеральних планів міст і селищ.
- Створення «громадського контролю за забудовою» – платформи, на якій жителі можуть повідомляти про порушення будівельних норм і правил.

Очікувані результати:

- Підвищення довіри до забудовників.
- Зменшення кількості конфліктів між забудовниками та місцевими громадами.

Державні та муніципальні програми підтримки інвестицій у реновацію старих житлових і промислових будівель. Програма може включати такі заходи:

- Податкові пільги для забудовників, які беруть участь у реновації старих будівель.

- Фінансування на пільгових умовах проєктів реновації у старих промислових зонах.

- Програма реабілітації старих кварталів із залученням приватних інвесторів.

З напрямку упровадження «зелених будівель» можна запропонувати такі підходи, як:

- запровадження екологічних стандартів для нових будівель (енергоефективність, використання відновлюваних джерел енергії).

- Державна підтримка проєктів з озеленення дахів, систем збору дощової води та енергоефективних матеріалів.

- Обов'язкове озеленення територій під час будівництва житлових комплексів.

Очікуваним результатом можуть стати:

- поліпшення екологічної обстановки в місті;

- підвищення якості житла;

- залучення інвесторів, орієнтованих на екологічно чисті проєкти.

Ключовими напрямками розвитку державно-приватного партнерства (ДПП) можна вважати :

- будівництво соціального житла у співпраці з приватними забудовниками.

- Співфінансування проєктів розвитку інфраструктури (дороги, школи, лікарні).

- Інвестиції приватних компаній в інженерну інфраструктуру (водопостачання, каналізація, електромережі) в рамках великих житлових проєктів.

Як приклад, місцева влада надає послуги з інженерних мереж, а девелопери будують житлові комплекси, зокрема соціальні квартири.

Розвиток програм доступного житла для молодих і вразливих груп населення. Пропозиції цього напрямку можуть охоплювати:

- пільгові кредити на придбання житла для молодих сімей.
- Співфінансування з регіонального бюджету будівництва колективного житла для соціальних груп.
- Створення муніципального житлового фонду з квартирами для тимчасового проживання соціально вразливих осіб.

Дніпропетровський регіон – один із найбільших промислових міських регіонів України, а ринок нерухомості – галузь, що має стратегічне значення для економічного зростання та соціальної стабільності. Розвиток цього ринку залежить від економічної ситуації в країні, державної політики, попиту на житлову та комерційну нерухомість і рівня інвестиційної активності.

Ключові фактори, що впливають на розвиток ринку нерухомості.

Відновлення та зростання економіки. Помірне посткризове економічне зростання сприятиме збільшенню обсягів будівництва. Відновлення промислових підприємств та інфраструктури стимулює розвиток комерційної нерухомості.

Інвестиційна привабливість регіону. Дніпропетровська область залишається інвестиційно привабливим регіоном завдяки розвиненій транспортній інфраструктурі, близькості до європейських ринків та активному будівництву багатоквартирного житла.

Урбанізація та зростання міграції. Дніпро, як обласний центр, переживає Дніпро, як регіональний центр, активно розвивається за рахунок міграції з інших регіонів. Це призведе до зростання попиту, особливо на доступне житло.

Державна підтримка та реформи. Впровадження державних програм із фінансування іпотеки, будівництва соціального житла та податкових пільг для забудовників стимулюватиме будівництво.

Тенденції розвитку ринку нерухомості в регіонах України на найближчі 3-5 років:

1. Зростання житлового будівництва: у секторі житлової забудови очікується зростання на 5-7% на рік, переважно в житлових комплексах і житло економ-класу;

2. Активний розвиток передмість: райони навколо Дніпра (Новомосковськ, Кам'янське, Підгородне) і надалі розвиватимуться за рахунок будівництва котеджних містечок і житлових комплексів внутрішньоміського типу. Продовжиться розвиток житлових комплексів;

3. Попит на комерційну нерухомість: відновлення малого та середнього бізнесу стимулюватиме розвиток торговельних центрів, логістичних центрів, офісних будівель і коворкінг-просторів. Очікується, що попит у секторі логістики зросте на 20%.

4. Розвиток промислових комплексів: державні програми з підтримки промислових комплексів стимулюватимуть будівництво виробничих і складських приміщень. Очікується, що іноземні інвестори вважатимуть сектор промислової нерухомості привабливим.

5. Зростання вартості нерухомості: З огляду на інфляційний процес і зростання цін на будівельні матеріали, очікується, що ціни на житло зростатимуть у середньому на 10-12% на рік. Особливо це стосується новобудов у центральних районах м. Дніпра.

Ризики та проблеми теж присутні, зокрема вбачаємо:

1. Інфляційні процеси та економічна нестабільність: висока інфляція та коливання валютного курсу можуть сповільнити зростання ринку нерухомості;

2. Нестача кваліфікованого персоналу в будівництві: брак кваліфікованих підрядників та інженерів може негативно позначитися на якості будівництва та строках здачі об'єкту;

3. Нестача фінансування: відсутність доступних кредитів і низький рівень інвестицій можуть перешкоджати розвитку ринку;

4. Нестача фінансування: відсутність доступних кредитів і низький рівень інвестицій можуть перешкоджати розвитку ринку;

5. Удосконалення дозвільної системи очікується спрощення процесу отримання дозволів на будівництво за допомогою електронних платформ та автоматизації процесів;

6. Оцифрування галузі: створення єдиного електронного реєстру нерухомості та його інтеграція з реєстром власності сприятиме прозорості й ефективному управлінню ринком;

7. Створення нових інструментів управління: впровадження безпілотників і безпілотників, а також впровадження безпілотників та систем спостереження за будинками на основі супутникових знімків допоможе запобігти незаконному будівництву;

Перспективи інвестиційної діяльності в цьому напрямі полягають в комплексах заходів, зокрема:

- Житлова нерухомість – багатофункціональні житлові комплекси з розвиненою інфраструктурою є основним напрямком.

- Комерційна нерухомість – логістичні центри, бізнес-центри та торгові комплекси.

- Промислова нерухомість – інвестиції в індустріальні комплекси та промислові зони, особливо в околицях Дніпра.

Ринок нерухомості Дніпропетровської області має потенціал для розвитку, але його зростання залежить від ефективності державного регулювання, залучення інвестицій та підтримки з боку місцевої влади. Цифровізація та реформування галузі створять сприятливі умови для збалансованого та сталого зростання сектору.

ВИСНОВКИ

У процесі дослідження проблем і перспектив удосконалення державного регулювання ринку нерухомості на регіональному рівні було визначено, що ефективне функціонування цього сегменту економіки має стратегічне значення для забезпечення соціально-економічного розвитку Дніпропетровської області. Аналіз сучасного стану ринку нерухомості показав, що регіон демонструє динамічні темпи будівництва та реконструкції житлового фонду, але при цьому існують значні проблеми у сфері державного контролю, прозорості угод та захисту прав власності.

Ключовими проблемами залишаються недостатня координація між місцевими органами влади та державними інституціями, відсутність єдиної електронної бази нерухомості та недосконалість нормативно-правової бази. Особливу увагу було приділено необхідності впровадження цифрових інструментів, таких як електронні платформи для реєстрації угод з нерухомістю, а також запровадженню системи електронного моніторингу будівельної діяльності в області.

На основі аналізу зарубіжного досвіду зроблено висновок, що використання сучасних технологій, таких як блокчейн, електронні аукціони та цифрові кадастри, сприяє підвищенню прозорості ринку та зменшенню рівня корупції.

Серед пріоритетних напрямів реформування виділено:

- удосконалення системи управління земельними ресурсами та нерухомістю;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у сферу будівництва;
- підтримка програм для переселенців і соціально незахищених категорій населення;

- підвищення ефективності роботи місцевих органів влади через децентралізацію повноважень.

Запропоновані заходи сприятимуть збалансованому розвитку ринку нерухомості, стимулюванню будівельної активності та покращенню якості життя населення регіону. Впровадження комплексної програми державного регулювання дозволить створити стабільний ринок нерухомості, який відповідатиме сучасним викликам та потребам громади Дніпропетровської області.

Ключові напрями реформування ринку нерухомості Дніпропетровської області:

- цифровізація державних послуг. Створення єдиного електронного реєстру нерухомості та земельних ділянок дозволить знизити корупційні ризики та підвищити ефективність державного управління;

- прозора система державних аукціонів. Удосконалення механізмів продажу земельних ділянок та об'єктів нерухомості через електронні аукціони сприятиме збільшенню надходжень до місцевих бюджетів;

- інвестування в інфраструктуру. Залучення державних і приватних інвестицій у розвиток житлової та комерційної нерухомості через державно-приватне партнерство;

- створення умов для доступного житла. Розробка програм соціального житла та компенсації за зруйноване житло, зокрема для внутрішньо переміщених осіб;

- децентралізація повноважень. Розширення повноважень місцевих громад у сфері управління земельними ресурсами та об'єктами нерухомості дозволить більш ефективно враховувати потреби населення.

Практичні результати реалізації запропонованих заходів полягатимуть у:

- підвищення прозорості угод з нерухомістю та зменшення ризиків рейдерства;
- стимулювання будівництва сучасних об'єктів інфраструктури та житлових комплексів;
- підвищення рівня залучення інвесторів до регіону;
- збільшення надходжень до місцевих бюджетів через активізацію ринку нерухомості.

Впровадження запропонованих заходів сприятиме створенню прозорого, конкурентного та стійкого ринку нерухомості, що відповідає сучасним європейським стандартам. Це дозволить забезпечити гармонійний розвиток регіону, підвищити рівень довіри інвесторів та сприяти соціально-економічному зростанню Дніпропетровської області, зокрема, та уможливить реновацію сфери нерухомості в умовах сучасних викликів, які стоять перед нашою державою.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Теоретичні засади державного регулювання економіки. URL: https://ru.osvita.ua/vnz/reports/gov_reg/17952/ (дата звернення 03.12.2024)
2. Аналіз ринку нерухомості – URL: <https://borgexpert.com/news/shcho-vidbuvalos-na-rynku-nerukhomosti-ukrainy-u-2024-rotsi-ta-prohnozy-na-2025-rik> (дата звернення 03.12.2024)
3. Дубовик А. В. Сутність ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання та підходи до аналізу його розвитку. *Публічне управління та митне адміністрування*. Серія: Державне управління. 2017. № 2. С. 53-58.
4. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
5. Аналіз ринку нерухомості 2024 р. URL: <https://ocinka.in.ua/analiz-rynku-nerukhomosti-ukrayiny-3-y-kvartal-2024-roku/> (дата звернення 09.12.2024)
6. Огляд цін на нерухомість в м. Дніпро. URL: <https://dp.informator.ua/uk/cini-i-popit-novi-dani-pro-rinok-neruhomosti-u-dnipropetrovskiy-oblasti> (дата звернення 10.12.2024)
7. Фененко Н., Койбічук В., Педченко Н., Ченцов А. та ін. Сучасні тенденції ринку нерухомості України. 2022. URL: https://eco-science.net/wp-content/uploads/2022/10/10.22.topic_Nazar-S.-Fenenko-Vitalia-V.-Koibichuk-Natalia-S.-Pedchenko-166-176.pdf (дата перегляду 02.01.2025)
8. Зарубіжний досвід державної реєстрації нерухомості: http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2016/6/part_1/15.pdf (дата звернення 13.12.2024)

9. Програма «єВідновлення». URL: <https://visitukraine.today/ru/blog/4321/expanding-the-erecovery-program-for-residents-of-the-combat-zone> (дата звернення 03.12.2024)
10. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
11. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
12. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>
14. Постанова Кабінету Міністрів України «Про проведення електронних земельних аукціонів» від 22.09.2021 № 1013. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>
15. Державна служба статистики України. Офіційний сайт. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (<https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 06.12.2024))
16. Міністерство розвитку громад та територій України. Офіційний сайт. URL: <https://www.minregion.gov.ua> (<https://www.minregion.gov.ua/> (дата звернення 06.12.2024))
17. Дніпропетровська обласна державна адміністрація. Офіційний сайт. URL: <https://adm.dp.gov.ua> (<https://adm.dp.gov.ua/>) (дата звернення 03.12.2024)
18. Програма економічного і соціального розвитку Дніпропетровської області на 2023-2025 роки. Дніпро: Дніпропетровська

ОДА, 2023. URL: <https://adm.dp.gov.ua/pro-oblast/ekologiya-pro-oblast/strategichna-ekologichna-ocinka/programa-soc-ekonom-kult-rozvitku-obl>

19. BIM (Building Information Modeling) Інноваційний підхід до проектування. URL: <https://dedalsoft.com.ua/blog/bim-tehnologii-v-budivnitstvi>

20. Портал «Прозорро. Продажі». URL: <https://prozorro.sale> (<https://prozorro.sale>) (дата звернення 06.12.2024)

21. Ринок нерухомості в Україні: стан та перспективи. Аналітичний звіт. Центр економічних досліджень. Київ, 2023.

22. Єдина державна електронна система у сфері будівництва. = URL: <https://e-construction.gov.ua> (<https://e-construction.gov.ua>) (дата звернення 06.12.2024)

23. Програма «ЄВідновлення». Офіційний сайт. URL: <https://renovation.gov.ua> . (<https://renovation.gov.ua/>) (дата звернення 06.12.2024)

24. Климко А. М. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні: проблеми та напрями реформування. *Економіка та держава*. 2022. №7. С. 34–38.

25. Сало О. І. Регіональні особливості розвитку ринку житлової нерухомості України. *Вісник економіки та управління*. 2023. №2. С. 45–52.

26. European Property Market Analysis 2023 / Deloitte Insights. URL: <https://www2.deloitte.com>. (<https://www2.deloitte.com/>)

27. The Global Real Estate Transparency Index 2022 / JLL. URL: <https://www.jll.com> . (<https://www.jll.com/>)

28. Досвід країн ЄС у сфері регулювання ринку нерухомості: рекомендації для України / Аналітичний центр CASE Україна. Київ, 2022.

29. Локатор Медіа. Як отримати компенсацію за зруйноване житло на окупованих територіях. URL: <https://lokatormedia.online> . (<https://lokatormedia.online/>) (дата звернення 06.12.2024)

30. РБК-Україна. Компенсація за зруйноване житло: хто має право та як подати заявку. – Режим доступу: <https://www.rbc.ua> . (<https://www.rbc.ua/>)
31. Топорницька Х. А. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. *Економічний аналіз*. 2018. Том 28. № 1. С. 123–130. URL: <https://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/34293/1/EO3-41%20Топорницька%20Х.А.%20Державне%20регулювання%20ринку%20нерухомості%20в%20Україні.pdf>.
32. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону : монографія / П.В. Гудзь, С.В. Шарова / ЗНТУ. Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
33. Основні напрями реформування законодавства України про адміністративні правопорушення. Дослідницька служба Верховної Ради України. URL: <https://research.rada.gov.ua/news/novyny/74616.html> (дата звернення 06.12.2024)
34. «єВідновлення». Портал Дія. URL: <https://erecovery.diia.gov.ua/> (дата звернення 09.12.2024)
35. Драган І.О. Реалізація державного регулювання в сфері житлового будівництва: механізм фінансового забезпечення / І.О. Драган, Ю.В. Кучма. *Науковий вісник Академії муніципального управління*. Серія Управління. Вип. 3, 2016. Київ: АМУ, 2016. С. 16-26.
36. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія / за ред. О.І. Драпиковського, І.Б. Іванової. Київ : «Арт Економі». 2012. 240 с.
37. Харченко О. В. Ринок земельних ділянок в Україні: нові виклики та можливості. *Земельне право*. 2022. № 6. С. 54–67.

38. Ілляш О. В. Розвиток ринку житлової нерухомості в Україні: сучасні виклики та шляхи вирішення. *Вісник економічної науки України*. 2021. №2. С. 34–49.

39. Білецький І. В. Класифікація важелів державного регулювання будівельного сектору житлової нерухомості. *Український журнал прикладної економіки*. 2021. № 6(2). С. 330–337. URL: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2021-2-42>

ДОДАТКИ

**Міністерство освіти і науки України
Університет митної справи та фінансів**

**Рада молодих вчених
Університету митної справи та фінансів**

**«ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ
ТА УПРАВЛІНСЬКО-ТЕХНОЛОГІЧНІ
ВИМІРИ СЬОГОДЕННЯ: МОЛОДІЖНИЙ ПОГЛЯД»**

**МАТЕРІАЛИ МІЖНАРОДНОЇ
НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ**

Том 1

8 листопада 2024 р.

Дніпро

УДК 346.7+658:316.346.36(008)

Організатори конференції: Міністерство освіти і науки України,
Університет митної справи та фінансів,
Рада молодих вчених
Університету митної справи та фінансів

Склад редакційної групи: Бочаров Д. О., Приймаченко Д. В., Ченцов В. В.,
Архірейська Н. В., Губа О. І., Даценко В. В.,
Корнєєв М. В., Ліпинський В. В., Антонова О. В.,
Бондаревська К. В., Борисенко О. П.,
Грачевська Т. О., Григораш О. В., Губа М. О.,
Дерев'янка Т. П., Кодацька Н. О., Лихолат О. А.,
Марценюк О. О., Олексієнко Р. Ю.,
Сохацький А. В., Тertiшник В. М., Фірсов О. Д.,
Щолокова Г. В.

**Економіко-правові та управлінсько-технологічні виміри сьогодення:
молодіжний погляд :** матеріали міжнародної науково-практичної конференції :
у 2 т. Том 1. Дніпро : Університет митної справи та фінансів, 2024. 530 с.

ISBN 978-966-328-229-9

Матеріали науково-практичної конференції, які включені до збірника, присвячені сучасним тенденціям розвитку міжнародних економічних відносин, зміцненню безпеки держав у світовому вимірі; актуальним проблемам верховенства права в державотворенні України; впровадженню інноваційних технологій у публічному управлінні та особливостям трансформації менеджменту в цифровому суспільстві; розвитку інформаційних технологій і захисту інформації, транспортних систем та міжнародної логістики; інноваціям у сфері обліку, аудиту і фінансів у контексті сучасних ризиків та економічних загроз; інформаційно-комунікативним та соціально-психологічним аспектам суспільного життя в умовах війни; а також інноваційним підходам у туризмі та готельно-ресторанній справі.

Збірник матеріалів може становити інтерес для науковців, викладачів, здобувачів вищої освіти, а також фахівців у галузі економіки, права, управління та фінансів.

**ТЕЗИ ДОПОВІДЕЙ ДРУКУЮТЬСЯ МЕТОДОМ ПРЯМОГО
ВІДТВОРЕННЯ ТЕКСТУ, ПОДАНОГО АВТОРАМИ,
ЯКІ НЕСУТЬ ПОВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ
ЗА ЙОГО ФОРМУ І ЗМІСТ**

ISBN 978-966-328-229-9

© Колектив авторів, 2024

© Університет митної справи та фінансів, 2024

Грищенко Є. В. Вплив штучного інтелекту в адміністративних послугах	304
Дей Д. В. Блокчейн-технологія як інструмент безпечного збереження інформації в публічному управлінні	307
Дуогіте Ю. В. Інноваційні технології брендуння комунальних підприємств як напрям покращання якості публічних послуг для мешканців територіальних громад	309
Зайцев В. О. Співпраця України з державами Європейського Союзу у сфері боротьби з корупцією: організаційний аспект	312
Казявичюс В. В. Цифрова трансформація в Україні: виклики та можливості для керівників у публічному управлінні	314
Капітонова А. В. Основні напрями використання соціальних мереж і месенджерів у публічно-управлінській комунікації	316
Ковіка В. О. Удосконалення митного контролю в умовах цифровізації публічного управління	319
Критенко О. О. Діяльність державних службовців в умовах воєнного стану	322
Кудрик К. В. Цифровізація публічно-управлінських процесів у національній системі реабілітації в Україні: інноваційні технології	324
Липа М. В. Використання інноваційних технологій у публічному управлінні в Україні	328
Микитенко Є. М. Інноваційні підходи в управлінні персоналом у системі публічної служби: світовий досвід та успішні практики в Україні	330
Монастир'ова-Михайлова К. О. Основи молодіжної та дитячої політики лейбористського уряду Кіра Стармера (2024)	332
Москвичова Д. А. Ефективність державного управління в сучасних умовах цифровізації суспільства	336
Павленко Я. В. Державне регулювання у сфері примусового виконання рішень суду в Україні	338
Прокопчук І. П. Діджиталізація публічного управління як шлях до підвищення прозорості та ефективності державних послуг	340
Разумей М. М., Казанцев С. А. Перспективи застосування програмних інструментів обробки тексту в контексті управління митними ризиками	342
Романенко К. М. Цифровізація системи освіти в Україні: інструменти та результати	344

Тихонов Є. В. Цифрові технології в розвитку нафтогазової галузі України як сфери енергетичної безпеки держави	346
Тороп К. С. Інноваційні технології в спеціальній освіті дітей: публічно-управлінські аспекти створення сучасного інклюзивного простору	350
Шамова Д. В. Удосконалення державних механізмів соціального захисту населення в Україні	353
Швайко А. Ю. Цифровізація публічно-управлінських процесів у містобудівельній галузі України	356
Яценко С. В. Професійне навчання публічних службовців в умовах цифровізації: організаційний аспект	357

Швайко А. Ю.,
студентка Університету митної справи та фінансів
(науковий керівник – Антонова О. В., д.держ.упр., проф.,
завідувач кафедри публічного управління та митного адміністрування
Університету митної справи та фінансів)

ЦИФРОВІЗАЦІЯ ПУБЛІЧНО-УПРАВЛІНСЬКИХ ПРОЦЕСІВ У МІСТОБУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

Будівельна сфера стала першою для команди Міністерства цифровізації України, де вдалося реалізувати справжню цифрову трансформацію. На зміну реєстру, сформованого в приватному секторі економіки, прийшла Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ).

Кожен етап будівництва проходить через електронну систему Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕСБ). Завдяки цьому всі процеси можна відслідковувати в режимі реального часу, кожен крок фіксується, а можливі спроби шахрайства відразу відображаються у системі. Це знижує ризики корупції в галузі та робить процеси більш прозорими та зрозумілими для всіх учасників ринку.

Системою користуються архітектори, дизайнери, працівники архітектурно-будівельних інспекцій та інші представники будівельної галузі. Дані на порталі також доступні іншим користувачам, що дозволяє громадськості мати більший контроль. Це також важливо з позиції реконструкції, тому що процес реконструкції має бути прозорим і відповідальним.

У ЄДЕССБ також створюють та зберігають документи щодо характеристики та стану об'єктів на різних етапах будівництва. Так, за перший квартал 2024 року зареєстровано:

- 180,4 тисячі відомостей про технічну інвентаризацію (160,3 тисячі за аналогічний період 2023 року). Завдяки чому користувач може розуміти поточні характеристики об'єкта, що є обов'язковим кроком перед введенням в експлуатацію;

- 33,84 тисячі дозвільних документів (26,9 тисячі за аналогічний період 2023 року), реєстрація чи видача яких дає змогу розпочати будівельні роботи та в подальшому ввести об'єкт в експлуатацію;

- 6,8 тисячі проектної документації (5,2 тисячі за аналогічний період 2023 року). Наявність такого документа фіксує всю інформацію про об'єкт і забезпечує старт його будівництва.

Наразі у системі зареєстровано більше 8,1 тисячі будівельних паспортів (6,1 тисячі у першому кварталі 2023 року). Цей документ використовується при будівництві індивідуальних житлових будинків площею до 500 кв. метрів, та не вище двох поверхів, без урахування мансарди.

Електронний уряд також сприяє залученню громадян до управлінських процесів. Завдяки відкритим даним та електронним платформам для обговорення публічних питань, громадяни можуть більше дізнатися про діяльність держави та мають можливість вносити свої пропозиції та зауваження. Це сприяє більшій прозорості та відкритості управління.

У ЄДЕССБ доступна автоматична первинна реєстрація спеціальних майнових прав. Тим самим забезпечується автоматична передача електронних заяв до державного реєстру прав на нерухоме майно для первинної реєстрації особливих прав власності на дільний, незавершений об'єкт будівництва (будинки) та його складові – майбутню нерухомість: квартири, автостоянки, площі, нежитлові приміщення для подальшої реєстрації прав власності та обтяжень на такі об'єкти без участі державного реєстратора. Минулого місяця в автоматичному режимі зареєстровано 19 об'єктів та 3,5 тисячі майбутніх об'єктів нерухомості.

Очікується, що робота містобудівного кадастру на державному рівні сприятиме підвищенню прозорості у містобудуванні, розвитку цифрової економіки та покращенню умов для інвесторів.

Таким чином, завдяки цифровізації мінімізується людський фактор, спрощується документообіг, система і публічноуправлінські процедури прозорі, спрощені, зрозумілі, контрольовані.

Список використаних джерел:

1. Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/tsyfrovizatsiia-budivelnnoi-haluzi-popyt-na-elektronni-posluhu-zrostaie> (дата звернення 04.11.2024).

2. Головний будівельний портал України. URL: <https://budport.com.ua/news/28076-cifrovizaciya-sferi-budivnictva-zahischaye-investoriv-u-nove-zhitlo> (дата звернення 04.11.2024).

3. Дніпровська міська рада. URL: <https://dniprorada.gov.ua/uk/articles/item/61725/cifrovizaciya-dnipra-yaki-innovacijni-proekti-vprovadili-dlya-mistyan-u-2023-roci> (дата звернення 03.11.2024).



Рис. 1. Hafencity в Гамбурзі (взято з сайту [1])

gov.pl | Serwis Rzeczypospolitej Polskiej

Strona główna
Rada Ministrów
Kancelaria Premiera
Ministerstwa
Urzędy, instytucje i placówki RP
Usługi dla obywatela
Usługi dla przedsiębiorcy
Usługi dla urzędnika
Usługi dla rolnika
Profil zaufany
Baza wiedzy

i Rozwoju - archiwum

O ministerstwie | **Co robimy** | Aktualności | Załatw sprawę | Kontakt

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju > Co robimy > Mieszkanie Plus

Co robimy

- Fundusze Europejskie
- Wsparcie dla firm
- Współpraca międzynarodowa
- Partnerstwo publiczno-prywatne
- Współpraca z organizacjami pozarządowymi
- Mieszkanie Plus**
- Program Dostępność Plus
- Budownictwo
- Gospodarka nieruchomościami
- Polityka mieszkaniowa
- Geodezja i kartografia

Mieszkanie Plus

Mieszkanie Plus to rozwiązania wspierające budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach na zasadach rynkowych z wykorzystaniem gruntów publicznych. Wsparciem dla najemców jest pomoc państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu - Mieszkanie na Start.

[Status programu "Mieszkanie plus" - 7 października 2019 r.](#)

Mieszkanie na Start

Dopłaty do czynszu dla najemców mieszkań - [wysokość dopłat do czynszu Mieszkanie na Start w 4 kwartale 2019 r.](#)

Program bezwrotnego finansowego wsparcia osób fizycznych w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania to pomoc w formie dopłat pokrywających część czynszu najmu nowego mieszkania lub mieszkania oddanego do użytkowania w wyniku działań rewitalizacyjnych. Mieszkanie na Start to:

- konkretna pomoc finansowa dla osób o umiarkowanych i niższych dochodach (w tym dla ludzi młodych, rodzin z dziećmi, osób niepełnosprawnych i seniorów) w utrzymaniu wynajmowanych

Рис. 2. Офіційний сайт національної програми «Mieszkanie+» (джерело [2])