

2. Шкуратов О.І., Чудовська В.А. Інституціональні засади цифровізації будівельної галузі. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2023. № 52(2). С. 3-13.

3. Dubelt T. The study of profitability of dwelling reconstruction of first mass series. Academic journal. Series: Industrial Machine Building, Civil Engineering. Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University Issue 2 (53) 2019. P. 143-150.

Слободенюк О.В.

аспірант

*Київський національний університет будівництва і архітектури
м. Київ*

МОДЕЛІ ІНВЕСТИЦІЙНОГО МЕХАНІЗМУ РЕКОНСТРУКЦІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Реконструкція житлового фонду є актуальним завданням для багатьох країн, особливо в умовах старіння будівель, недостатнього фінансування та зростання урбанізації. В Україні більшість житлового фонду, збудованого в середині ХХ століття, перебуває у незадовільному стані та потребує оновлення. Для забезпечення ефективної реалізації програм реконструкції необхідно розробити дієвий інвестиційний механізм, який врахуватиме специфіку будівельної галузі, соціальні потреби населення та економічні виклики [1].

Модель інвестиційного механізму реконструкції житлового фонду складається з наступних основних компонентів [1, 2]:

- інституційна основа;
- джерела фінансування;
- фінансові інструменти;
- розподіл вигод.

Однією з ключових проблем реалізації програми комплексної реконструкції є недостатнє фінансування. Для успішного впровадження цих програм залучення інвесторів повинно стати пріоритетним завданням як для органів виконавчої влади, так і для місцевого самоврядування. Щоб зробити такі інвестиції привабливими, необхідно запропонувати інвесторам низку стимулів.

Зокрема, оскільки вкладення коштів у реконструкцію застарілого житла спрямоване на вирішення важливого соціального завдання, інвесторів слід звільнити від сплати податку на розвиток соціальної інфраструктури на період виконання реконструкційних робіт. Витрати на оновлення та

розвиток інженерних мереж позамікрорайонного значення мають фінансуватися переважно з місцевих бюджетів, а не покладатися на інвесторів-забудовників.

Також важливим кроком для залучення інвесторів є спрощення процедур отримання дозвільної документації на оренду або придбання земельних ділянок, призначених для реалізації проектів комплексної реконструкції. Це дозволить зменшити адміністративні бар'єри та прискорити впровадження проектів у життя.

Для реалізації реконструкції можуть використовуватись такі моделі:

- публічно-приватне партнерство: держава забезпечує нормативно-правову підтримку та часткове фінансування, а приватний сектор відповідає за проектування та будівництво;
- модель “відселення та оновлення”: інвестор будує новий житловий будинок, переселяє мешканців, а стару будівлю реконструює або зносить для нових забудов;
- співфінансування населення: мешканці покривають частину витрат через довгострокові програми оплати.

При цьому власники та інвестори мають бути забезпечені відповідними гарантіями, що необхідно закріпити на законодавчому рівні. Для інвесторів, що інвестують в реконструкцію житлового фонду базовою гарантією є можливість отримати додаткові площі житла на умовах. Для власників основною гарантією виступає компенсація у вигляді викупної вартості.

Загалом, формування моделі інвестиційного механізму реконструкції житлового фонду є важливим елементом вирішення проблеми зношеного житла. Її впровадження сприятиме створенню сучасного житлового середовища, покращенню якості життя населення та стимулюванню економічного розвитку країни. Ефективна взаємодія всіх учасників процесу, підкріплена прозорими механізмами фінансування, стане запорукою успішної реалізації цієї моделі.

Список використаних джерел

1. Реновація промислової забудови та її адаптація до сучасного міського середовища [Ю.І. Гайко, Є.Ю. Гнатченко, О.В. Завальний, Е.А. Шишкін; за заг. ред. Ю.І. Гайка, Е.А. Шишкіна]. Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2021. 353 с.

2. Шкуратов О.І., Чудовська В.А. Інституціональні засади цифровізації будівельної галузі. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2023. № 52(2). С. 3-13.