

Українські архітектори вже демонструють прогресивні підходи: проекти оновлення історичних адміністративних будівель у Львові, реновація житлових кварталів Києва (Теремки, Позняки) із використанням сучасних енергоощадних технологій, проекти «розумних» будинків у Дніпрі. Ці ініціативи є важливими кроками до інтеграції української архітектури в європейський простір сталого розвитку.

Архітектурні аспекти просторового розвитку територій визначають сучасний підхід до формування гармонійного середовища життя. Вони охоплюють не лише проектування нових об'єктів, а й комплексну реконструкцію існуючої забудови як засіб оновлення простору.

Зарубіжний досвід показує, що стратегічна реконструкція може стати рушієм відродження міського середовища, якщо поєднати архітектурну творчість із політичними та економічними механізмами підтримки. Для України важливо впровадити цю практику системно, формуючи архітектуру, яка не лише відображає час, а й створює основу для сталого розвитку майбутнього.

Список використаної літератури

1. ДБН Б.1.1-22:2017. Склад та зміст плану зонування території (зонінг). К.: Мінрегіон України, 2017.
2. Габрель М.М. Територіальне планування: теорія, методологія, практика. Львів: Вид-во ЛНАМ, 2019.
3. Лавріненко О. Сталий розвиток міських територій: архітектурно-планувальні аспекти. Містобудування та територіальне планування. 2021. №77. С. 35–41.
4. Платонов Ю.О. Реконструкція житлового фонду в контексті сталого розвитку міст. Будівництво, матеріалознавство, машинобудування. 2022. №109. С. 42–49.
5. Українська асоціація урбаністів. Просторовий розвиток в Україні: виклики та можливості. К., 2022.

Климко А.В.

магістрант

ВСП «Інститут інноваційної освіти КНУБА»

ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ СКЛАДСЬКИХ ПРИМІЩЕНЬ В ОРЕНДУ

Формування земельної ділянки для розміщення та експлуатації складських приміщень є важливим етапом у розвитку логістичної та

промислової інфраструктури України. З огляду на стрімке зростання обсягів товарообігу, розвиток електронної комерції та міжнародної торгівлі, потреба у створенні сучасних складських площ постійно зростає. Саме тому питання належного формування земельних ділянок, визначення їх правового статусу, цільового призначення та умов оренди набуває особливої актуальності.

В умовах ринкової економіки раціональне використання земель є запорукою стабільного розвитку територій і залучення інвестицій. Однак на практиці процедура формування земельних ділянок для розміщення складських приміщень залишається складною та багатоетапною. Вона передбачає не лише визначення меж земельної ділянки, а й дотримання норм містобудівного, екологічного та земельного законодавства. Відповідно до Земельного кодексу України, кожна земельна ділянка має проходити державну реєстрацію, отримувати кадастровий номер та закріплюватися за конкретним користувачем чи орендарем на підставі договору.

Процедура формування земельної ділянки для розміщення складських приміщень починається з вибору території, що відповідає затвердженій містобудівній документації – генеральному плану населеного пункту або детальному плану території. Далі здійснюється розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який погоджується із відповідними органами – місцевими радами, Держгеокадастром, архітектурними та екологічними службами. Після затвердження проекту ділянка підлягає реєстрації у Державному земельному кадастрі, а на її основі укладається договір оренди землі відповідно до Закону України «Про оренду землі».

Попри наявність чіткої законодавчої бази, у процесі формування земельних ділянок для оренди під складські об'єкти виникає низка проблем. Однією з ключових є складність погодження проектів землеустрою, що часто супроводжується тривалими бюрократичними процедурами. Крім того, спостерігається невідповідність між функціональним призначенням земель і категоріями територій, визначених у містобудівній документації. Це ускладнює зміну цільового призначення ділянки, необхідну для розміщення складських об'єктів.

Серйозною проблемою залишається і непрозорість визначення орендної плати за користування земельними ділянками державної та комунальної власності. Часто орендна вартість не відображає реальної ринкової ціни, що створює ризики корупційних зловживань. Також ускладнення викликають питання інженерного забезпечення ділянки — підведення електромереж, транспортних шляхів, водопостачання та водовідведення.

Для вирішення зазначених проблем необхідно вдосконалити чинне законодавство та адміністративні процедури. Зокрема, доцільним є запровадження спрощеної електронної системи погодження проектів землеустрою через портал «Дія», що зменшить час і кількість паперових документів. Важливим кроком є створення публічного реєстру вільних земельних ділянок, придатних для розміщення логістичних об'єктів, а також розвиток системи електронних земельних аукціонів, які забезпечать прозорість визначення орендної плати.

Не менш важливою є гармонізація земельного та містобудівного законодавства. На практиці часто трапляються випадки, коли ділянка, що відповідає потребам підприємства, не може бути використана під складські об'єкти через невідповідність містобудівних планів. Тому оновлення планувальної документації та посилення координації між органами місцевого самоврядування, архітектури та земельних ресурсів є необхідними умовами ефективного управління земельними ресурсами.

Формування земельних ділянок для складських приміщень має не лише економічне, а й стратегічне значення. Воно сприяє розвитку внутрішнього ринку, створенню робочих місць, підвищенню інвестиційної привабливості територій. Водночас належна правова регламентація цих процесів дозволяє уникнути конфліктів між орендодавцями та орендарями, забезпечуючи баланс інтересів держави, бізнесу та громади.

Отже, формування земельної ділянки для розміщення та експлуатації складських приміщень в оренду є комплексним процесом, який потребує узгоджених дій між усіма суб'єктами земельних відносин. Сучасні тенденції розвитку земельного права мають бути спрямовані на спрощення адміністративних процедур, підвищення прозорості орендних відносин і впровадження цифрових технологій у сфері землеустрою. Лише за умови реалізації цих кроків Україна зможе створити конкурентоспроможний ринок земель для промислового та логістичного використання, що стане запорукою стабільного економічного розвитку.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України. К.: 2001.
2. Закон України «Про землеустрій». К.: 2003.
3. Закон України «Про оренду землі». К.: 1998 (зі змінами).
4. Постанова КМУ "Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" від 23.11.1995 № 926.
5. Добряк Д.С. Земельні ресурси як національне багатство України: проблеми раціонального використання. К.: Аграрна наука, 2018. 320 с.

Б. Мартин А.Г. Економіко-правові основи землекористування в умовах децентралізації. Л.: Видавництво "Магнолія", 2021. 285 с.

Кобзар А.Ю.

магістрантка

ВСП «Інститут інноваційної освіти КНУБА»

Кубанов Р.А.

к. пед. н., доц.

ВСП «Інститут інноваційної освіти КНУБА»

НЕНАСИЛЬНИЦЬКЕ СПІЛКУВАННЯ У ВЗАЄМОДІЇ З КЛІЄНТАМИ: НОВІ СТАНДАРТИ ДЛЯ БУДІВЕЛЬНИХ КОМПАНІЙ

У сучасному архітектурно-будівельному бізнесі ефективна комунікація між менеджерами та клієнтами є критично важливою для успішної реалізації проєктів. Часто саме якість взаємодії визначає рівень задоволеності клієнта, його готовність до співпраці та лояльність до компанії. Ми пропонуємо використовувати теорію ненасильницького спілкування як інструмент для покращення комунікації, зниження конфліктності та підвищення ефективності управління. Цей підхід базується на емпатії, уважному слуханні та чіткому вираженні потреб, що дозволяє будувати довірливі стосунки навіть у складних ситуаціях.

Теорія ненасильницького спілкування, розроблена Маршаллом Розенбергом, включає чотири основні компоненти: спостереження без оцінювання, визначення почуттів, усвідомлення потреб та формулювання конструктивного прохання [1]. У контексті архітектурно-будівельної діяльності це означає, що менеджер має вміти об'єктивно описувати ситуацію, не вдаючись до критики чи звинувачень. Наприклад, замість фрази "Клієнт завжди незадоволений" варто сказати "Клієнт висловив занепокоєння щодо термінів виконання". Такий підхід дозволяє уникати ескалації конфліктів і сприяє конструктивному діалогу (табл. 1).

Менеджер у будівельній компанії виконує не лише адміністративні функції, а й роль комунікатора, який представляє інтереси компанії перед клієнтом. Його завдання – створити атмосферу довіри, виявити справжні потреби клієнта та запропонувати рішення, які враховують ці потреби. Вміння слухати активно та емпатійно є ключовим у цьому процесі, адже воно дозволяє краще зрозуміти мотивацію клієнта та уникнути непорозумінь [3]. Крім того, менеджер має бути гнучким у прийнятті рішень, здатним адаптуватися до змін без втрати якості обслуговування (табл. 2).