

ДОЛЕНКО І. В.

здобувач

*(Науково-дослідний інститут
публічного права)*

УДК 342.9:334.7:347.2/3

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.6.90>**НАПРЯМКИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА
ЩОДО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

У статті сформовано, що основними напрямками реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості є: – відновлення об'єктів нерухомості; – розвиток інфраструктурних проєктів (в першу чергу, розвиток житлової нерухомості, транспортної, туристичної інфраструктури, водопостачання тощо); – інтелектуалізація управління нерухомістю (Smart Property Management); – енергоефективна модернізація об'єктів нерухомості; – управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності; – раціоналізація управління нерухомістю; – захист нерухомості. У статті розкрито відновлення об'єктів нерухомості як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні ефективної моделі співпраці між державою та приватним сектором, спрямованої на забезпечення реконструкції, модернізації, реабілітації та розвитку об'єктів, зруйнованих або пошкоджених унаслідок війни чи інших кризових явищ. Цей напрямок реалізації має комплексний характер і передбачає виконання таких завдань таких як: – мобілізація ресурсів; – комплексний підхід до відновлення; – пріоритет соціальної значущості; – гарантування інноваційності та сталого розвитку; – стимулювання економічного розвитку; – перерозподіл ризиків; – прозорість і підзвітність; – урахування специфіки постраждалих територій. У статті визначено, що розвиток інфраструктурних проєктів (в першу чергу, розвиток житлової нерухомості, транспортної, туристичної інфраструктури, водопостачання тощо) як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні умов для комплексного підходу до планування, фінансування, будівництва, модернізації та експлуатації об'єктів інфраструктури з метою задоволення суспільних потреб, стимулювання соціально-економічного розвитку та покращення якості життя населення. Цей напрямок реалізації включає наступні аспекти: – забезпечення взаємовигідної співпраці; – мобілізація інвестицій; – модернізація об'єктів інфраструктури; підвищення якості послуг; – розвиток місцевої економіки; справедливий розподіл ризиків; – прозорість та підзвітність; – сталий розвиток і екологічна відповідальність; – забезпечення регіональної збалансованості.

Ключові слова: *адміністративне законодавство, адміністративне регулювання, адміністративні процедури, гарантії, методи, напрямки, нерухомість, об'єкти, партнерство, управління, форми.*

Dolenko I.V. Directions for implementing public-private partnership in real estate management in Ukraine

The article establishes that the main directions of implementation of public-private partnership in real estate management are: – restoration of real estate; – development of infrastructure projects (primarily, development of residential real estate, transport, tourist infrastructure, water supply, etc.); – intellectualization of real



estate management (Smart Property Management); – energy-efficient modernization of real estate; – management of real estate with the condition of social responsibility; – rationalization of real estate management; – protection of real estate. The article reveals the restoration of real estate as a direction of implementation of public-private partnership in real estate management is to create an effective model of cooperation between the state and the private sector, aimed at ensuring the reconstruction, modernization, rehabilitation and development of objects destroyed or damaged as a result of war or other crisis phenomena. This direction of implementation is complex and involves the implementation of such tasks as: – mobilization of resources; – an integrated approach to restoration; – priority of social significance; – guaranteeing innovation and sustainable development; – stimulation of economic development; – redistribution of risks; – transparency and accountability; – taking into account the specifics of the affected territories. The article determines that the development of infrastructure projects (primarily, the development of residential real estate, transport, tourism infrastructure, water supply, etc.) as a direction of implementation of public-private partnership in real estate management consists in creating conditions for an integrated approach to planning, financing, construction, modernization and operation of infrastructure facilities in order to meet public needs, stimulate socio-economic development and improve the quality of life of the population. This direction of implementation includes the following aspects: – ensuring mutually beneficial cooperation; – mobilization of investments; – modernization of infrastructure facilities; improving the quality of services; – development of the local economy; fair distribution of risks; – transparency and accountability; – sustainable development and environmental responsibility; – ensuring regional balance.

Key words: *administrative legislation, administrative regulation, administrative procedures, guarantees, methods, directions, real estate, objects, partnership, management, forms.*

Актуальність теми. Для вирішення проблем, з якими стикається наша планета, необхідна співпраця між державним і приватним секторами. Ми все частіше звертаємось до державно-приватного партнерства (далі – ДПП) для створення соціальних та екологічних змін. Однак сьогоднішні ДПП далекі від тих, що діяли в минулі десятиліття, коли уряди та компанії співпрацювали у створенні інфраструктури чи наданні державних послуг [2].

Відповідно, на сьогодні важливо визначити напрямки державно-приватного партнерства, зокрема, у сфері управління об'єктами нерухомості.

Огляд останніх досліджень. Адміністративні питання реалізації державно-приватного партнерства в Україні комплексно вивчали такі вчені, як: І. Барбір, Н. Бондар, І. Брайловський, А. Білоус, В. Дабіжа, С. Грищенко, С. Квітка, Г. Ковтун, М. Корбецький, А. Кредісов, В. Круглов, С. Линник, О. Пильтяй, М. Сатановська, О. Самков, Л. Шемаєва, О. Шулюк, О. Ястремський та інші.

При цьому, роль державно-приватного партнерства постійно зростає, адже покращує як економіку держави, так і внутрішні правовідносини держави з приватним сектором, тому питання адміністративно-правового регулювання в цій сфері є актуальними і нині.

Мета статті полягає у тому, щоб визначити напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості.

Виклад основних положень. Законодавством України прямо не визначено поняття «напрямок реалізації державно-приватного партнерства», в тому числі, щодо управління об'єктами нерухомості. Стаття 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначає сфери застосування державно-приватного партнерства, зокрема, державно-приватне партнерство застосовується в таких сферах: виробництво, транспортування і постачання тепла та розподіл і постачання природного газу; будівництво та/або експлуатація



автострад, доріг, залізниць, злітно-посадкових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів і метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури; машинобудування; збір, очищення та розподілення води; охорона здоров'я; туризм, відпочинок, рекреація, культура та спорт; забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем; управління відходами, крім збирання та перевезення; виробництво, розподілення та постачання електричної енергії; надання соціальних послуг, управління соціальною установою, закладом; виробництво та впровадження енергозберігаючих технологій, будівництво та капітальний ремонт житлових будинків, повністю чи частково зруйнованих внаслідок бойових дій на території проведення антитерористичної операції; встановлення модульних будинків та будівництво тимчасового житла для внутрішньо переміщених осіб; надання освітніх послуг та послуг у сфері охорони здоров'я; управління пам'ятками архітектури та культурної спадщини; донорство крові та/або компонентів крові, заготівля, переробка, тестування, зберігання, розподіл і реалізація донорської крові та/або компонентів крові; електронні комунікації. За рішенням державного партнера державно-приватне партнерство може застосовуватися в інших сферах діяльності, які передбачають надання суспільно значущих послуг, крім видів господарської діяльності, які відповідно до закону дозволяється здійснювати виключно державним підприємствам, установам та організаціям. Державно-приватне партнерство застосовується з урахуванням особливостей правового режиму щодо окремих об'єктів та окремих видів діяльності, встановлених законом [1].

При цьому, виникає питання, які ж існують напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості? На наш погляд, напрямки не слід ототожнювати із формами здійснення державного партнерства. Напрямки більш схожі з функціями та визначають функціональне призначення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості.

На наш погляд, основними напрямками реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості є: – відновлення об'єктів нерухомості; – розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, розвиток житлової нерухомості, транспортної, туристичної інфраструктури, водопостачання тощо); – інтелектуалізація управління нерухомістю (Smart Property Management); – енергоефективна модернізація об'єктів нерухомості; – управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності; – раціоналізація управління нерухомістю; – захист нерухомості.

Пропонуємо більш детально розглянути деякі з таких напрямків. У професійних колах для характеристики методів роботи з відновленням втрачених якостей об'єктів використовують кілька термінів, запозичених з суміжних наук: ревіталізація (з медицини), реабілітація (з медицини та юриспруденції), регенерація (з біології), ревалоризація (з фінансової справи), реновація (з економіки), реституція (з юриспруденції). Усі вони уособлюють набір змістів, які часто взаємно «перекриваються», а відтак стирається принципова різниця між ними. Навіть фахівці часто використовують ці терміни як синоніми, а іноді замінюють їх словами «відновлення» чи «відтворення». Зрештою, загальновідомо, що питання дефініцій – це питання суспільної домовленості щодо їх змісту. У разі, коли всі чітко розуміють, який набір характеристик і дій вкладається в той чи інший термін, настає ясність [4, с. 36].

У зв'язку з війною, в Україні постало гостре питання відновлення зруйнованої інфраструктури, людських домівок та підприємств. Українцям потрібне житло, дітям потрібно ходити до школи та дитячого садка, а бізнесу – відновлювати потужності, щоб економіка ставала міцнішою. На початку великої війни в Україні зруйновано або захоплено щонайменше 23,8 тис км доріг, 6,3 тис км залізничних колій, 41 залізничний міст, 643 лікувальні заклади, 1 123 заклади освіти, 621 дитсадок, 192 культурні та 115 релігійних споруд, 178 складів, 99 адмінбудівель, 28 нафтобаз та 19 торгових центрів. Відновлення цих об'єктів – пріоритет для України щонайменше на наступні десять років, а ДПП є одним із найзручніших способів реалізації цього плану [5].

Отже, відновлення об'єктів нерухомості як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні ефективної моделі



співпраці між державою та приватним сектором, спрямованої на забезпечення реконструкції, модернізації, реабілітації та розвитку об'єктів, зруйнованих або пошкоджених унаслідок війни чи інших кризових явищ.

Цей напрямок реалізації має комплексний характер і передбачає виконання таких завдань таких як: – мобілізація ресурсів; – комплексний підхід до відновлення; – пріоритет соціальної значущості; – гарантування інноваційності та сталого розвитку; – стимулювання економічного розвитку; – перерозподіл ризиків; – прозорість і підзвітність; – урахування специфіки постраждалих територій.

Інфраструктурний проект – взаємозв'язок послідовних дій по створенню і (чи) реконструкції конкретного об'єкта або комплексу технологічних дій інфраструктури з подальшою експлуатацією при використанні та підписанні проектної угоди. Об'єкти, які створені для задоволення основних потреб клієнта та зможуть покращити інфраструктурну систему країни, а також прискорити перехід України на новий інноваційний шлях розвитку, називаються інфраструктурними. Інфраструктурний проект має відмінності від звичайного будівництва або іншого виду діяльності [6; 7]. Інфраструктурний проект вчені охарактеризували як: інфраструктурний проект це стратегічний проект, що визначає конкурентоспроможність території з її стійким і збалансованим формуванням, припускає модернізацію об'єктів інфраструктури відповідно до потреб промисловості, підвищення якості послуг, що надаються клієнтам з поліпшенням соціально-економічної ситуації на відповідній території; інфраструктурний проект – це великий інвестиційно-будівельний проект, у якому беруть участь органи державної влади та управління, різні компанії, у тому числі й іноземні, має розвинену логістичну систему постачання і збуту продукції, що примушує враховувати зовнішнє оточення проекту. При виконанні інфраструктурного проекту, саме інвестиційно-будівельного проекту необхідно проаналізувати зовнішнє середовище, бо при його реалізації задіяні багато сотень, навіть тисяч робіт різних органів державної влади та керівництва, велика кількість різноманітних компаній, можливо міжнародних, та необхідна добре налагоджена логістична система постачання та збуту продукції [7].

Однією з важливіших умов стабільного функціонування та соціально-економічного зростання окремих регіонів та країни в цілому є високий рівень ефективності її інфраструктурних галузей (транспорт, енергетика, житлово-комунальне господарство, освіта, медицина тощо). Перспективним напрямом активізації інвестиційної діяльності у інфраструктурних галузях є запровадження механізмів партнерських взаємодій між державою та приватним сектором, які на основі збереження державної власності дають змогу забезпечувати надання якісних послуг споживачам, а приватному сектору реалізовувати свої підприємницькі інтереси, створюючи при цьому додаткові робочі місця та сприяючи покращенню соціального клімату в регіоні. В той же час використання таких механізмів потребує обґрунтування, адже проекти державно-приватного партнерства (ДПП), як правило, носять довготривалий характер, потребують значних обсягів інвестицій і пов'язані з високими ризиками [8, с. 188–196].

Відповідно, розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, розвиток житлової нерухомості, транспортної, туристичної інфраструктури, водопостачання тощо) як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні умов для комплексного підходу до планування, фінансування, будівництва, модернізації та експлуатації об'єктів інфраструктури з метою задоволення суспільних потреб, стимулювання соціально-економічного розвитку та покращення якості життя населення. Цей напрямок реалізації включає наступні аспекти: – забезпечення взаємовигідної співпраці; – мобілізація інвестицій; – модернізація об'єктів інфраструктури; підвищення якості послуг; – розвиток місцевої економіки; справедливий розподіл ризиків; – прозорість та підзвітність; – сталий розвиток і екологічна відповідальність; – забезпечення регіональної збалансованості.

Інтелектуалізація управління нерухомістю (Smart Property Management) відбувається для створення енергоефективного, комфортного та безпечного середовища. Першою ланкою Smart Property Management є побудова розумних будівель, кожна з яких є унікальною



структурою з точки зору вимог і характеристик. Розумні будівлі є основною відправною точкою для перетворення міст на розумні міста. Розумні будівлі — це мікрокосми розумних міст, потреби яких перетинаються, від керування освітленням і енергією до забезпечення безпеки мешканцям [3].

Україна щорічно споживає близько 92 млн тон нафтового еквіваленту енергії (тне) та має одну з найбільш енергоємних економік в світі. Щоб створити 1 долар ВВП, ми палили до війни 193 грами нафтового еквіваленту (Туреччина – 6, Чехія – 104). В середньому по Світу 103 грами тне на 1 долар ВВП. Потенціал підвищення енергоефективності в промисловості сягає від 50% і вище. Основна причина таких показників – зношеність потужностей на українських підприємствах більше ніж на 60%. Тож відкладаючи сьогодні рішення про енергоефективну модернізацію у далекий сховок, підприємство продовжує викидати кошти «на вітер», сплачуючи за нераціонально використані енергоресурси, ціни на які постійно зростають, а також завдає шкоди довкіллю та ставить під загрозу задоволення потреб майбутніх поколінь. Енергоефективна модернізація – це комплекс заходів, впровадження яких дозволяє підприємству: знизити споживання електроенергії та газу, зменшити витрати на енергоресурси, досягти скорочення викидів CO₂, покращити умови праці для співробітників, знизити собівартість продукції, заощаджувати кошти для інвестицій у розвиток підприємства [9].

На розвиток державно-приватного партнерства в Україні покладають великі надії, хоча впровадження ДПП в практичну діяльність відбувається дуже повільно. Проте, грамотне застосування ДПП є підґрунтям для швидкого покращення соціальної сфери в державі. Успішний розвиток ДПП як засобу залучення приватних інвестицій у соціальну сферу можливий, якщо буде забезпечено баланс інтересів держави і приватного інвестора. Саме тут виключно важливим є знайти партнерам власний інтерес, який необхідний для реалізації соціально значимих проектів. ДПП в соціальній сфері має специфічні риси, основними серед яких можна виділити: – масштабність та суспільна значимість; – необхідність підвищення рівня фінансової та публічно-правової грамотності населення. Для розвитку ДПП в соціальній сфері в Україні, на думку М. М. Александрова, основоположну роль можуть зіграти такі аспекти: – при загальній стандартизації умов, форм та інструментів ДПП розвивати індивідуальний підхід до соціальних програм в залежності від того чи іншого регіону країни, забезпечуючи розвиток договірної економіки; – активно запроваджувати договір не ціноутворення, коли в контрактах обумовлюють не абсолютні ціни; при цьому допустимим вважається їх перегляд а залежності від змін законодавства, реалізації ризиків інфляції, політичних, форс-мажорних обставин; – враховуючи малозабезпечені та найбільш вразливі верстви населення вважаємо за потрібне субсидювати споживачів соціальних послуг, а не їх виробників, особливо в освіті та охороні здоров'я; при цьому можливо використовувати, наприклад, ваучери, державні чеки, сертифікати тощо; – здійснювати фінансування соціальних програм ДПП із приватних джерел, а отримувачами послуг можуть бути державні юридичні особи, які визначають ціну послуг для їх споживачів; – в соціальних програмах та укладених договорах ДПП необхідно чітко розподіляти ризики держави і приватного партнера, створюючи умови не для разових проектів, а для довгострокових партнерських угод; – одним із напрямків удосконалення законодавчо-нормативного поля має стати передбачення підстав для відмови від участі в проектах та пропозиція участі приватних інвесторів у техніко-економічному обґрунтуванні соціальних проектів; – реалізовувати принцип контролю, особливо комплаєнсу, освіти й контакту з населенням, розробляючи механізм діалогу та публічного обговорення проектів; – забезпечити реалізацію принципу помірності лідерства держави тощо [10].

Отже, управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у тому, що це є збалансований підхід до використання державного та комунального майна, який передбачає залучення приватного капіталу та експертизи для досягнення не тільки економічних, але й соціальних цілей, таких як: – забезпечення доступності соціально



важливих послуг, що полягає в створенні умов для отримання якісних послуг освіти, охорони здоров'я, культури, спорту та інших соціально значущих сфер для всіх верств населення, незалежно від їхнього соціального статусу та рівня доходів; – створення комфортного та безпечного середовища для проживання через облаштування територій, будівництво соціального житла, розвиток інфраструктури, що відповідає потребам людей з обмеженими можливостями, створення безпечних умов проживання; – підтримка соціально вразливих груп населення через надання пільг, адресної допомоги, створення спеціальних програм для підтримки людей, які опинилися в складних життєвих обставинах; – сприяння сталому розвитку із врахуванням екологічних аспектів, енергоефективність, використання відновлюваних джерел енергії, створення умов для збереження культурної спадщини.

Список використаних джерел:

1. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 1 липня 2010 року № 2404-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 40. Ст. 524.
2. Boettiger Sara. Smart Metrics and Data Management Strategies for Public Private Partnerships. *World Agriculture*. 2014. URL: <https://www.world-agriculture.net/article/smart-metrics-and-data-management-strategies-for-public-private-partnerships>
3. Roja Eini, Lauren Linkous, Nasibeh Zohrabi, Sherif Abdelwahed. Smart building management system: Performance specifications and design requirements. *Journal of Building Engineering*. Vol. 39. 2021. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2021.102222>.
4. Гнатюк Л.Р. Методичні підходи до ревіталізації та реновації історичних будівель (аналіз досвіду). Теорія та практика дизайну. Збірник наукових праць. Дизайн архітектурного середовища. НАУ. Київ, 2019. Вип. 19. С. 36–56.
5. Панченко К. Як колаборація бізнесу та держави допоможе відновлювати Україну. *Економічна правда*. 2022. URL: <https://epravda.com.ua/columns/2022/07/19/689341/>
6. Сментина Н. В., Управління інфраструктурними проектами: навчальний посібник. Одеса: ОНЕУ, 2016. 193 с.
7. Харчук О., Іваниченко В. Інфраструктурні проекти: сутність, види та їх значення для транспортної галузі України. *Економіка і управління*. Вип. 43-44. 2019. URL: <https://em.duit.in.ua/index.php/home/article/view/139/136>
8. Бондар Н. М. Державно-приватне партнерство у розвитку інфраструктурних галузей регіонів України: ризики учасників та їх ефективний розподіл. *Формування ринкової економіки* : зб. наук. пр. Київ : КНЕУ, 2011. Спец. вип.: Регіональний розвиток України: проблеми та перспективи : у 2 ч. / відп. ред. С. Фіялка. Ч. 2. С. 188–196.
9. Енергоефективна модернізація підприємства «під ключ». Партнерський проект YASNO та «Мінфіну». 2023. URL: <https://www.project.minfin.com.ua/yasno-energy-efficiency>
10. Александрова М. М., Довгалюк В. В. Державно-приватне партнерство в соціальної сфері. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2019. № 8. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1480>

