

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ПЕДАГОГІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ГНАТЮКА**

Географічний факультет
кафедра географії України і туризму

Кваліфікаційна робота

**ПРАКТИКИ СПІВФІНАНСУВАННЯ МОДЕРНІЗАЦІЇ
БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ДОСВІД УКРАЇНИ ТА
КРАЇН ЄС В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ**

Спеціальність 103 Науки про Землю
Освітня програма «Ґрунтознавство, експертна оцінка земель та
територіальне планування»

Здобувача вашої освіти освітньо-
кваліфікаційного рівня «бакалавр»
Туровський Василь

НАУКОВИЙ КЕРІВНИК:
кандидат географічних наук, доцент
Пушкар Богдан Тарасович

РЕЦЕНЗЕНТ:
кандидат географічних наук, доцент
Гавришок Богдан Борисович

Тернопіль, 2026

Зміст

Вступ	3
Розділ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ МОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ	6
1.1. Багатоквартирний житловий фонд як складова сучасного міського простору	6
1.2. Теоретичні підходи до модернізації житлового фонду	10
1.3. Механізми та моделі співфінансування модернізації житлового фонду	15
Висновки до розділу 1	22
Розділ 2. ЄВРОПЕЙСЬКІ ПРАКТИКИ СПІВФІНАНСУВАННЯ МОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	25
2.1. Інституційні засади модернізації житлового фонду в країнах ЄС	25
2.2. Фінансові моделі співфінансування у країнах Європейського Союзу	30
2.3. Просторові особливості модернізації житлового фонду в окремих країнах ЄС	36
Висновки до розділу 2	42
Розділ 3. ОСОБЛИВОСТІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ СПІВФІНАНСУВАННЯ МОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ	44
3.1. Сучасний стан багатоквартирного житлового фонду України	44
3.2. Практики співфінансування модернізації житлового фонду в Україні	51
3.3. Перспективи адаптації європейського досвіду в Україні	54
Висновки до розділу 3	58
Висновки	61
Список використаних джерел	64

Вступ

Житловий фонд є одним із ключових елементів міського простору, який визначає умови проживання населення, рівень соціального комфорту, енергоефективність територій та загальну якість міського середовища. У більшості країн Європи та в Україні багатоквартирні житлові будинки становлять основу житлової забудови міст, забезпечуючи проживання значної частини населення. Водночас суттєва частка такого житлового фонду була сформована у другій половині XX століття та характеризується високим рівнем фізичного і морального зношення, значними енергетичними втратами, потребою в капітальних ремонтах та комплексній модернізації.

У сучасних умовах модернізація багатоквартирного житлового фонду розглядається не лише як технічний процес оновлення будівель, а як важлива складова трансформації міського простору, спрямована на підвищення якості життя населення, покращення екологічних параметрів міського середовища, зростання енергоефективності та забезпечення сталого розвитку міст. Особливого значення ці процеси набувають в умовах реалізації європейської політики декарбонізації економіки, скорочення енергоспоживання та формування комфортного міського середовища.

Для України проблема модернізації житлового фонду є надзвичайно актуальною. Значна частина багатоквартирних будинків була збудована в 1960–1990-х роках і нині потребує капітальних ремонтів, термомодернізації та оновлення інженерної інфраструктури.

Практика країн Європейського Союзу демонструє широкий спектр механізмів підтримки модернізації житлового фонду, що включають грантові програми, муніципальні компенсації, спеціалізовані фонди енергоефективності, пільгове кредитування та інструменти державно-приватного партнерства. Вивчення та адаптація такого досвіду є важливою передумовою формування

ефективної політики модернізації житлового фонду в Україні, особливо в контексті післявоєнної відбудови міст та інтеграції до європейського простору.

Теоретичні та прикладні аспекти розвитку житлового господарства, модернізації житлового фонду, енергоефективності будівель, управління багатоквартирними будинками та міської політики досліджували численні українські й зарубіжні науковці. Вагомий внесок у вивчення проблем функціонування житлового сектору та міського розвитку здійснили В. Кравців, І. Луніна, О. Амоша, Б. Данилишин, В. Нудельман, А. Степаненко, Т. Васильців, а також зарубіжні дослідники Р. Hall, J. Jacobs, P. Roberts, H. Couch, S. Tsenkova та інші. Незважаючи на значну кількість наукових праць, питання впровадження механізмів співфінансування модернізації багатоквартирного житлового фонду в умовах трансформації міського простору та адаптації європейського досвіду до українських реалій потребують подальшого комплексного дослідження.

Метою роботи є дослідження практик співфінансування модернізації багатоквартирного житлового фонду в Україні та країнах Європейського Союзу, а також обґрунтування можливостей використання європейського досвіду в умовах трансформації міського простору України.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання дослідження**:

- розкрити теоретичні засади модернізації багатоквартирного житлового фонду;
- дослідити роль житлового фонду у формуванні сучасного міського простору;
- проаналізувати сутність та механізми співфінансування модернізації житла;
- охарактеризувати інституційні засади житлової політики країн Європейського Союзу;
- проаналізувати практики модернізації житлових кварталів у країнах ЄС;
- оцінити сучасний стан багатоквартирного житлового фонду України;

- сформулювати рекомендації щодо вдосконалення механізмів співфінансування модернізації житлового фонду.

Об'єктом дослідження є процес модернізації багатоквартирного житлового фонду в умовах трансформації міського простору.

Предметом дослідження виступають механізми та практики співфінансування модернізації багатоквартирних житлових будинків в Україні та країнах Європейського Союзу.

У роботі використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів дослідження. Застосовано системний підхід для аналізу житлового фонду як складової міського простору, порівняльний метод для зіставлення українських та європейських практик модернізації житла, статистичний метод для оцінювання стану житлового фонду та результативності програм підтримки, аналітичний метод для дослідження фінансових механізмів співфінансування, а також метод узагальнення для формування висновків та практичних рекомендацій.

Інформаційну базу дослідження становлять законодавчі та нормативно-правові акти України і Європейського Союзу, статистичні матеріали Державної служби статистики України, дані Міністерства розвитку громад та територій України, Фонду енергоефективності, Європейської Комісії, Європейського інвестиційного банку, Світового банку, матеріали органів місцевого самоврядування, наукові публікації українських та зарубіжних дослідників, а також аналітичні звіти міжнародних організацій.

Структура роботи зумовлена метою та завданнями дослідження і складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Розділ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ МОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ

1.1. Багатоквартирний житловий фонд як складова сучасного міського простору

соціально-економічної системи будь-якої держави. Саме житло забезпечує відтворення населення, формує умови повсякденної життєдіяльності людей, визначає рівень соціального комфорту та значною мірою впливає на якість життя населення. Водночас житловий фонд виступає важливим компонентом територіальної організації суспільства, оскільки його структура, просторове розміщення та технічний стан безпосередньо впливають на функціонування міських поселень, транспортних систем, інженерної інфраструктури та соціальної сфери [1; 2].

У науковій літературі житловий фонд визначається як сукупність житлових приміщень незалежно від форми власності, які призначені для постійного проживання населення та відповідають встановленим санітарним і технічним вимогам [3]. Відповідно до Житлового кодексу України до житлового фонду належать житлові будинки, квартири, гуртожитки та інші житлові приміщення, придатні для проживання громадян [4].

Структура житлового фонду формується під впливом історичних, економічних, демографічних та містобудівних чинників. Залежно від типу забудови виділяють індивідуальний житловий фонд та багатоквартирний житловий фонд. Саме багатоквартирна забудова є характерною ознакою сучасних міських поселень, де висока концентрація населення потребує ефективного використання території та розвитку вертикальних форм розселення. У більшості європейських країн частка населення, яке проживає у багатоквартирних будинках, перевищує 40–50 %, а в окремих державах Центральної та Східної Європи цей показник сягає 60–70 % [5].

Для України багатоквартирний житловий фонд є домінуючим елементом житлової забудови великих і середніх міст. Його сучасна структура значною мірою сформувалася в радянський період, коли пріоритетом житлової політики було масове забезпечення населення житлом. Саме в цей час з'явилися великі житлові масиви, сформовані переважно типовими панельними та цегляними будинками, що визначають архітектурне обличчя більшості українських міст і сьогодні [6].

Особливістю багатоквартирного житлового фонду є його багатофункціональність. Окрім забезпечення житлових потреб населення, він виконує соціальну, економічну, екологічну та просторово-організаційну функції. Житлові квартали формують основу міської структури, визначають напрямки розвитку транспортної мережі, розміщення об'єктів соціальної інфраструктури, підприємств сфери послуг та громадських просторів [7].

У сучасних дослідженнях міського розвитку житловий фонд розглядається як важливий компонент міського простору. Згідно з концепціями урбаністики, місто є складною системою взаємопов'язаних функціональних зон, серед яких житлова забудова займає центральне місце. Дж. Джейкобс наголошувала, що якість житлового середовища значною мірою визначає життєздатність міста, його соціальну інтеграцію та економічну активність [8]. П. Холл підкреслював, що житловий сектор виступає одним із ключових чинників формування конкурентоспроможності міст та регіонів [9].

Сучасні процеси урбанізації значно посилили роль багатоквартирної забудови в розвитку міст. За даними Організації Об'єднаних Націй, понад 57 % населення світу проживає у міських поселеннях, а до середини XXI століття цей показник може перевищити дві третини населення планети [10]. Зростання чисельності міського населення супроводжується підвищенням попиту на житло, розвитком багатоповерхової забудови та ущільненням міського простору.

Одночасно урбанізаційні процеси спричиняють суттєві трансформації житлового середовища. У багатьох країнах світу відбувається перехід від екстенсивного освоєння територій до політики компактного міського розвитку.

Концепція «компактного міста» передбачає раціональне використання земельних ресурсів, підвищення щільності забудови та модернізацію існуючого житлового фонду замість постійного розширення меж міст [11].

Важливим напрямом трансформації житлового середовища стає впровадження принципів сталого розвитку. У документах Європейського Союзу житловий сектор розглядається як один із ключових об'єктів екологічної модернізації, оскільки саме житлові будівлі забезпечують значну частку загального енергоспоживання та викидів парникових газів [12]. У зв'язку з цим модернізація житлового фонду дедалі частіше поєднується із заходами з енергоефективності, розвитку зеленої інфраструктури та підвищення екологічної стійкості міст.

У країнах Центральної та Східної Європи особливого значення набуває проблема модернізації житлових масивів, збудованих у другій половині ХХ століття. Значна частина багатоквартирних будинків у Польщі, Чехії, Словаччині, Угорщині та Україні належить до так званого «масового житла», створеного за типовими проектами в умовах індустріального домобудування. Незважаючи на тривалий строк експлуатації, ці будинки залишаються основним місцем проживання мільйонів людей, що обумовлює необхідність їх оновлення та адаптації до сучасних вимог [13].

Проблема фізичного зношення житлового фонду є однією з найбільш актуальних для сучасних міст. Фізичне зношення означає поступову втрату експлуатаційних характеристик конструктивних елементів будівель унаслідок тривалого використання, впливу природних факторів та недостатнього технічного обслуговування. Найчастіше це проявляється у погіршенні стану покрівель, фасадів, фундаментів, внутрішньобудинкових мереж водопостачання, водовідведення та теплопостачання [14].

Для України проблема фізичного старіння житлового фонду має особливо гострий характер. За різними оцінками, понад 60 % багатоквартирних будинків були збудовані до 1990 року, а значна частина житла експлуатується понад нормативний термін без проведення комплексної модернізації [15]. У багатьох

містах накопичилися значні обсяги відкладених ремонтів, що негативно впливає на якість житлового середовища та безпеку проживання населення.

Не менш важливою є проблема морального зношення житлового фонду. На відміну від фізичного старіння, моральне зношення пов'язане з невідповідністю житла сучасним вимогам щодо комфорту, енергоефективності, функціональності та архітектурної привабливості. Багато багатоквартирних будинків проєктувалися в умовах інших соціально-економічних реалій і сьогодні не відповідають сучасним стандартам житлового середовища [16].

Серед основних проявів морального старіння можна виділити низьку енергоефективність будівель, застарілі інженерні системи, недостатню теплоізоляцію, відсутність безбар'єрного середовища, обмежені можливості для паркування автомобілів, дефіцит громадських просторів та низьку якість благоустрою прибудинкових територій. У багатьох випадках такі недоліки суттєво знижують конкурентоспроможність житлових районів та стимулюють процеси просторової диференціації населення [17].

Сучасні тенденції розвитку міст демонструють поступовий перехід від практики нового житлового будівництва до модернізації та ревіталізації існуючого житлового фонду. У країнах Європейського Союзу оновлення житлових кварталів розглядається як один із найбільш ефективних інструментів підвищення якості міського середовища та досягнення цілей сталого розвитку [18]. При цьому модернізація охоплює не лише окремі будинки, але й комплексне оновлення житлових районів, інженерної інфраструктури, громадських просторів та систем управління житлом.

Таким чином, багатоквартирний житловий фонд є ключовою складовою сучасного міського простору, яка визначає умови проживання населення, впливає на соціально-економічний розвиток міст та формує просторову організацію урбанізованих територій. Сучасні урбанізаційні процеси, зростання вимог до якості житлового середовища та необхідність забезпечення енергоефективності актуалізують проблему модернізації житлового фонду. Високий рівень фізичного та морального зношення багатоквартирних будинків,

характерний для України та багатьох країн Центральної й Східної Європи, обумовлює потребу пошуку ефективних механізмів їх оновлення, серед яких особливе місце займають моделі співфінансування модернізації житла.

1.2. Теоретичні підходи до модернізації житлового фонду

Модернізація житлового фонду є одним із ключових напрямів сучасної житлової політики та важливою складовою трансформації міського простору. В умовах урбанізації, зростання вимог до якості житлового середовища, необхідності підвищення енергоефективності будівель та забезпечення сталого розвитку міст питання оновлення житлового фонду набуває особливої актуальності. У більшості європейських країн та в Україні значна частина багатоквартирних будинків була збудована у другій половині XX століття, що зумовлює необхідність їх технічного переоснащення, реконструкції та адаптації до сучасних вимог проживання [1].

У науковій літературі поняття «модернізація житлового фонду» трактується як комплекс заходів, спрямованих на покращення технічного стану будівель, підвищення їх функціональності, енергоефективності та комфортності проживання без кардинальної зміни житлового призначення об'єкта [2]. Модернізація може охоплювати ремонт конструктивних елементів будинку, заміну інженерних мереж, утеплення фасадів, встановлення сучасних систем опалення та вентиляції, впровадження цифрових технологій управління будівлями, а також благоустрій прибудинкових територій.

Схема 1.1. Комплексний підхід до модернізації житлового фонду



Водночас у сучасних дослідженнях широко використовується поняття «реновація житла». На відміну від модернізації, реновація передбачає більш комплексний характер змін і стосується не лише окремих будівель, а й житлових кварталів та цілих міських районів. Вона може включати реконструкцію забудови, зміну функціонального використання територій, оновлення громадських просторів, транспортної інфраструктури та соціальних об'єктів [3]. Таким чином, модернізація переважно орієнтована на покращення характеристик конкретного будинку, тоді як реновація охоплює ширший просторовий контекст розвитку міського середовища.

У європейській практиці модернізація житлового фонду розглядається як складова комплексної політики міського розвитку. Починаючи з кінця ХХ століття, країни Європейського Союзу активно впроваджують програми оновлення житлових кварталів, що поєднують технічну модернізацію будівель із соціальними, економічними та екологічними заходами. Особливої актуальності такі програми набули після прийняття концепції сталого розвитку, яка стала базовою методологічною основою формування сучасної міської політики [4].

Концепція сталого розвитку передбачає забезпечення збалансованого поєднання економічних, соціальних та екологічних складових розвитку суспільства. Її фундаментальні положення були сформульовані у доповіді Комісії ООН під керівництвом Гру Гарлем Брундтланд «Наше спільне майбутнє» у 1987 році. Відповідно до цієї концепції розвиток повинен задовольняти

потреби сучасного покоління без загрози можливостям майбутніх поколінь задовольняти власні потреби [5].

У сфері житлової політики принципи сталого розвитку передбачають формування безпечного, доступного, екологічно збалансованого та енергоефективного житлового середовища. Важливим завданням є не лише будівництво нового житла, а й забезпечення тривалого функціонування існуючого житлового фонду шляхом його модернізації та адаптації до сучасних потреб населення [6].

Сучасні концепції сталого міського розвитку значною мірою базуються на ідеї інтегрованого планування. Відповідно до Лейпцизької хартії сталих європейських міст, модернізація житлового фонду повинна розглядатися у взаємозв'язку з розвитком транспортної інфраструктури, громадських просторів, соціальних послуг та систем екологічного управління [7]. Такий підхід дозволяє забезпечити не лише покращення технічного стану житлових будівель, але й підвищити загальну якість міського середовища.

Важливою складовою сучасних підходів до модернізації житла є концепція «компактного міста». Вона передбачає раціональне використання міських територій, стримування неконтрольованого розширення забудови та максимальне використання потенціалу вже сформованого житлового фонду. За таких умов модернізація існуючих житлових кварталів стає більш економічно та екологічно доцільною, ніж освоєння нових територій під забудову [8].

Одним із ключових напрямів модернізації житлового фонду виступає підвищення енергоефективності будівель. Сьогодні житловий сектор належить до найбільших споживачів енергетичних ресурсів. За оцінками Європейської Комісії, будівлі забезпечують близько 40 % кінцевого енергоспоживання та понад третину викидів парникових газів у країнах Європейського Союзу [9]. Саме тому модернізація житлового фонду розглядається як важливий інструмент досягнення кліматичних цілей та реалізації Європейського зеленого курсу.

Енергоефективність передбачає забезпечення необхідного рівня комфорту проживання за мінімальних витрат енергетичних ресурсів. У практичному вимірі

це означає скорочення втрат теплової енергії через огорожувальні конструкції будівель, оптимізацію роботи інженерних систем та використання відновлюваних джерел енергії [10].

Основними заходами підвищення енергоефективності житлових будинків є утеплення фасадів, дахів та підвалів, заміна вікон і дверей, модернізація систем опалення, встановлення індивідуальних теплових пунктів, автоматизованих систем регулювання споживання енергії та впровадження енергозберігаючого освітлення [11]. У країнах Європейського Союзу дедалі більшого поширення набуває практика «глибокої термомодернізації» (deep renovation), яка дозволяє знизити споживання енергії будівлею на 60–80 %.

Енергоефективна модернізація житлового фонду має не лише економічний, але й соціальний ефект. Скорочення витрат на комунальні послуги підвищує доступність житла для населення, зменшує рівень енергетичної бідності та покращує умови проживання. Крім того, модернізовані будинки характеризуються вищою ринковою вартістю та кращими експлуатаційними характеристиками [12].

У сучасній європейській практиці модернізація житлового фонду дедалі частіше здійснюється на засадах комплексного підходу. Він передбачає поєднання технічних, екологічних, соціальних та економічних заходів. Такий підхід базується на розумінні того, що житловий фонд є не лише сукупністю будівель, а складовою цілісного міського середовища, яке повинно забезпечувати комфортне проживання населення та сприяти сталому розвитку територій [13].

Важливим елементом сучасних європейських підходів є залучення мешканців до процесів прийняття рішень щодо модернізації житла. У багатьох країнах ЄС реалізація програм модернізації багатоквартирних будинків здійснюється за активної участі співвласників житла, житлових кооперативів та громадських організацій. Така практика сприяє підвищенню ефективності використання коштів та формуванню відповідального ставлення мешканців до утримання житлового фонду [14].

Окремої уваги заслуговує досвід країн Центральної Європи, де модернізація житлового фонду стала важливою складовою трансформаційних процесів після переходу до ринкової економіки. У Польщі, Чехії та Словаччині значна частина багатоквартирного житла була збудована в період соціалістичної індустріалізації, тому державна політика була спрямована на його технічне оновлення та підвищення енергоефективності. Для цього активно використовувалися механізми співфінансування, що поєднували кошти держави, місцевих бюджетів, власників житла та міжнародних фінансових інституцій [15].

У сучасних умовах модернізація житлового фонду дедалі частіше інтегрується з процесами цифрової трансформації міст. Концепції «розумного міста» (Smart City) передбачають використання інтелектуальних систем управління енергоспоживанням, цифрового моніторингу стану будівель, автоматизованого обліку ресурсів та інших інноваційних технологій. Це дозволяє підвищити ефективність експлуатації житлового фонду та забезпечити більш раціональне використання ресурсів [16].

Для України європейський досвід модернізації житлового фонду має особливе значення. Значна частина багатоквартирних будинків характеризується високим рівнем фізичного та морального зношення, а масштаби руйнувань житлової інфраструктури внаслідок війни додатково актуалізують необхідність формування ефективної системи оновлення житлового середовища. У цьому контексті використання принципів сталого розвитку, впровадження енергоефективних технологій та адаптація європейських механізмів модернізації можуть стати важливими чинниками післявоєнної відбудови українських міст.

Таким чином, сучасні теоретичні підходи до модернізації житлового фонду базуються на поєднанні принципів сталого розвитку, енергоефективності, комплексного оновлення міського середовища та активної участі громадян у процесах управління житлом. Європейська практика демонструє ефективність інтегрованих моделей модернізації, які поєднують технічні, соціальні, економічні та екологічні заходи та забезпечують довгострокове підвищення якості житлового середовища.

1.3. Механізми та моделі співфінансування модернізації житлового фонду

Модернізація багатоквартирного житлового фонду є складним багатокомпонентним процесом, реалізація якого потребує значних фінансових ресурсів, належного організаційного забезпечення та ефективної взаємодії між усіма зацікавленими сторонами. В умовах обмеженості бюджетних ресурсів та значних потреб у відновленні й оновленні житлових будівель особливого значення набувають механізми співфінансування, які передбачають консолідацію фінансових можливостей держави, органів місцевого самоврядування, співвласників житла, фінансових установ та міжнародних організацій. Саме співфінансування сьогодні розглядається як один із найбільш ефективних інструментів реалізації житлової політики та забезпечення сталого оновлення житлового середовища [1].

У широкому розумінні співфінансування являє собою механізм спільного фінансування проєктів або програм декількома суб'єктами, які мають спільний інтерес у досягненні визначеної мети. У сфері модернізації житлового фонду співфінансування означає розподіл фінансового навантаження між власниками житла, державними органами, органами місцевого самоврядування, банківськими установами та іншими інвесторами. Такий підхід дозволяє не лише залучати додаткові ресурси, але й підвищує відповідальність учасників процесу за результати реалізації проєктів [2].

Економічна сутність співфінансування полягає у створенні системи розподілу витрат та ризиків між усіма учасниками модернізації. Якщо традиційна модель фінансування передбачає покриття витрат одним джерелом, то співфінансування формує багатоканальну систему залучення ресурсів. Завдяки цьому знижується навантаження на окремих учасників, розширюються можливості реалізації масштабних проєктів та забезпечується довгострокова стійкість фінансової системи модернізації житла [3].

Необхідність використання механізмів співфінансування обумовлюється специфікою житлового фонду як об'єкта інвестування. Багатоквартирний будинок є складною системою спільної власності, де рішення щодо проведення ремонтів чи модернізації повинні узгоджуватися між багатьма співвласниками. Крім того, результати модернізації мають суспільний характер, оскільки впливають не лише на окремих мешканців, але й на стан міського середовища загалом. Саме тому у більшості країн світу оновлення житлового фонду розглядається як сфера спільної відповідальності держави, місцевих громад та власників житла [4].

Сучасні механізми співфінансування базуються на принципах партнерства, солідарної відповідальності, прозорості та економічної доцільності. Принцип партнерства передбачає участь усіх зацікавлених сторін у фінансуванні та реалізації проєктів модернізації. Принцип солідарної відповідальності полягає у розподілі витрат відповідно до можливостей та зацікавленості учасників. Прозорість забезпечує контроль за використанням коштів, а економічна доцільність передбачає досягнення максимального ефекту за мінімально можливих витрат [5].

Ключовими учасниками процесу модернізації житлового фонду виступають власники житла. Саме вони є основними бенефіціарами результатів модернізації, оскільки отримують покращення умов проживання, підвищення ринкової вартості нерухомості та скорочення витрат на утримання житла. У більшості країн Європи співвласники багатоквартирних будинків забезпечують частину фінансування модернізаційних заходів через внески до спеціальних ремонтних фондів або участь у програмах співфінансування [6].

Особливе місце серед учасників модернізації займають об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Вони виступають організаційною основою управління спільним майном та забезпечують координацію дій співвласників. В Україні розвиток ОСББ став важливим етапом реформування житлово-комунального господарства та створив передумови для впровадження сучасних механізмів модернізації житлового фонду [7].

ОСББ виконують низку важливих функцій у процесі модернізації житла. Вони здійснюють підготовку технічної документації, організовують проведення енергоаудиту, беруть участь у підготовці проєктів, залучають фінансові ресурси та контролюють виконання робіт. Крім того, саме ОСББ найчастіше виступають заявниками при отриманні грантів, кредитів або інших видів фінансової підтримки в межах державних і муніципальних програм [8].

Важливим учасником процесу модернізації виступають органи місцевого самоврядування. Їхня роль полягає у формуванні місцевої житлової політики, розробленні програм підтримки модернізації житлового фонду та забезпеченні співфінансування відповідних заходів. У багатьох країнах Європейського Союзу муніципалітети виступають ключовими координаторами процесів оновлення житлового середовища, поєднуючи фінансові, організаційні та містобудівні інструменти розвитку [9].

В Україні органи місцевого самоврядування також дедалі активніше впроваджують програми підтримки модернізації багатоквартирних будинків. Найпоширенішими є програми співфінансування капітальних ремонтів, заміни ліфтів, утеплення фасадів, реконструкції покрівель та модернізації інженерних мереж. Залежно від фінансових можливостей громади частка муніципального фінансування може становити від 30 до 80 % вартості проєкту [10].

Значна роль у реалізації програм модернізації належить державі. Державна підтримка може здійснюватися через бюджетні програми, спеціалізовані фонди, податкові стимули, компенсацію відсоткових ставок за кредитами та інші фінансові механізми. У багатьох країнах Європейського Союзу саме державна підтримка стала важливим чинником активізації процесів енергомодернізації житлового фонду [11].

В Україні ключовим інструментом державної підтримки став Фонд енергоефективності, створений у 2018 році. Його програма «Енергодім» передбачає часткове відшкодування витрат ОСББ на проведення енергоефективних заходів. Запровадження цього механізму дозволило суттєво

збільшити масштаби модернізації житлового фонду та стимулювало розвиток культури колективного управління житлом [12].

Окрему групу учасників становлять фінансово-кредитні установи. Банки забезпечують доступ до позикових ресурсів, які можуть використовуватися для реалізації масштабних модернізаційних проєктів. У багатьох країнах ЄС широко використовуються спеціальні кредитні програми для житлових кооперативів та об'єднань співвласників, що дозволяють реалізовувати комплексні проєкти модернізації навіть за відсутності достатнього обсягу власних коштів [13].

Особливе місце серед джерел фінансування займають міжнародні фінансові організації. Європейський інвестиційний банк, Європейський банк реконструкції та розвитку, Світовий банк та інші інституції активно підтримують програми модернізації житлового фонду в країнах Центральної та Східної Європи. Їхня участь може здійснюватися через надання кредитів, грантів, технічної допомоги та консультаційної підтримки [14].

У сучасній практиці модернізації житлового фонду використовується декілька базових моделей співфінансування. Найпростішою є модель часткового бюджетного співфінансування, коли певна частина витрат покривається державним або місцевим бюджетом, а решта – власниками житла. Саме така модель є найбільш поширеною в Україні на муніципальному рівні [15].

Іншою моделлю є кредитно-грантове співфінансування, за якого частина витрат покривається грантом, а решта фінансується за рахунок кредитних ресурсів. Подібний підхід активно використовується в країнах Європейського Союзу під час реалізації програм термомодернізації житлових будинків [16].

Широке поширення отримала модель револьверних фондів, які формуються за рахунок бюджетних або донорських коштів і використовуються для надання пільгових позик на модернізацію житла. Після повернення коштів вони повторно спрямовуються на фінансування нових проєктів, що забезпечує довгострокову фінансову стійкість системи [17].

Окремим напрямом є механізми державно-приватного партнерства. Вони передбачають залучення приватного капіталу до реалізації проєктів модернізації

житлового фонду за умови розподілу ризиків та відповідальності між державними і приватними структурами. Такі підходи особливо актуальні для реалізації великих проєктів комплексного оновлення житлових кварталів [18].

У науковій літературі значна увага приділяється питанням оцінювання ефективності програм співфінансування модернізації житлового фонду. Ефективність таких програм може розглядатися з економічної, соціальної, екологічної та просторової точок зору. Комплексний підхід до оцінювання дозволяє враховувати не лише прямі фінансові результати, але й ширші суспільні ефекти [19].

Економічна ефективність визначається через співвідношення витрат і результатів модернізації. Основними показниками виступають термін окупності інвестицій, обсяг економії енергоресурсів, скорочення витрат на утримання житла та підвищення ринкової вартості нерухомості. Важливими також є показники бюджетної ефективності, які характеризують результативність використання державних та муніципальних коштів [20].



Рисунок 1.2. Механізм співфінансування модернізації багатоквартирного житлового фонду

Соціальна ефективність оцінюється через покращення умов проживання населення, підвищення рівня житлового комфорту, створення безбар'єрного середовища, покращення безпеки будівель та рівня задоволеності мешканців. У багатьох країнах саме соціальні результати розглядаються як головний критерій успішності програм модернізації [21].

Екологічна ефективність пов'язана зі скороченням споживання енергетичних ресурсів, зменшенням викидів парникових газів, підвищенням ресурсної ефективності та зниженням негативного впливу житлового сектору на довкілля. У контексті реалізації кліматичної політики Європейського Союзу цей аспект набуває дедалі більшого значення [22].

Просторова ефективність модернізації проявляється у покращенні якості міського середовища, підвищенні привабливості житлових районів, активізації інвестиційних процесів та зміцненні конкурентоспроможності міст. У багатьох випадках модернізація житлового фонду стає каталізатором комплексного оновлення міських територій та формування нових моделей просторового розвитку [23].

Таким чином, механізми співфінансування модернізації житлового фонду є важливим інструментом реалізації сучасної житлової політики. Їх ефективність забезпечується поєднанням ресурсів держави, місцевого самоврядування, співвласників житла, фінансових установ та міжнародних організацій. Світовий та європейський досвід свідчить, що саме багатоканальні моделі фінансування дозволяють забезпечити довгострокове оновлення житлового фонду, підвищення енергоефективності будівель та покращення якості міського середовища. Для України розвиток таких механізмів набуває особливого значення в умовах післявоєнної відбудови та необхідності масштабної модернізації житлової інфраструктури.

Висновки до розділу 1

У першому розділі дослідження розглянуто теоретико-методологічні засади модернізації багатоквартирного житлового фонду в умовах трансформації міського простору. Проведений аналіз дозволяє сформулювати низку узагальнюючих висновків.

Встановлено, що багатоквартирний житловий фонд є однією з ключових складових сучасного міського простору, яка визначає умови проживання населення, формує функціональну структуру міст та суттєво впливає на соціально-економічний розвиток територій. Значна частина житлового фонду України та більшості країн Центральної й Східної Європи сформувалася в другій половині ХХ століття та сьогодні характеризується високим рівнем фізичного і морального зношення. Це обумовлює необхідність системного оновлення житлових будівель, інженерної інфраструктури та прибудинкових територій.

З'ясовано, що модернізація житлового фонду є комплексним процесом, спрямованим на покращення технічних, функціональних, енергетичних та експлуатаційних характеристик будівель. На відміну від поточного ремонту, модернізація передбачає довгострокове підвищення якості житлового середовища, тоді як реновація охоплює ширші просторові перетворення, пов'язані з оновленням житлових кварталів і міських територій. У сучасній європейській практиці модернізація житла дедалі частіше розглядається як складова комплексної політики сталого розвитку міст.

Доведено, що методологічною основою сучасних підходів до оновлення житлового фонду виступають концепції сталого міського розвитку, інтегрованого планування та компактного міста. Вони передбачають поєднання економічних, соціальних та екологічних цілей розвитку, раціональне використання міських ресурсів, збереження існуючої забудови та підвищення якості життєвого середовища населення. У цьому контексті модернізація житлового фонду стає не лише технічним заходом, а важливим інструментом реалізації сучасної урбаністичної політики.

Визначено, що енергоефективність є одним із ключових напрямів модернізації житлових будівель. Враховуючи високий рівень енергоспоживання житлового сектору, впровадження заходів термомодернізації дозволяє суттєво скоротити витрати енергетичних ресурсів, зменшити навантаження на довкілля, підвищити комфорт проживання та знизити фінансові витрати домогосподарств. Саме тому енергоефективна модернізація є пріоритетом житлової політики більшості країн Європейського Союзу.

Обґрунтовано, що ефективне оновлення житлового фонду неможливе без застосування механізмів співфінансування. Сутність таких механізмів полягає у поєднанні фінансових ресурсів різних суб'єктів – держави, органів місцевого самоврядування, співвласників житла, банківських установ, міжнародних фінансових організацій та приватних інвесторів. Багатоканальна система фінансування дозволяє розподіляти фінансові ризики, залучати додаткові інвестиції та забезпечувати реалізацію масштабних програм модернізації.

Встановлено, що ключовими інституційними учасниками процесу модернізації виступають ОСББ та органи місцевого самоврядування. ОСББ забезпечують організацію та координацію робіт на рівні конкретних будинків, тоді як муніципалітети формують місцеві програми підтримки, залучають фінансові ресурси та створюють умови для реалізації проєктів модернізації. Європейський досвід свідчить, що саме активна взаємодія між співвласниками житла та місцевою владою є важливою передумовою успішного оновлення житлового фонду.

Дослідження показало, що сучасні моделі співфінансування базуються на принципах партнерства, солідарної відповідальності, прозорості та економічної ефективності. Найбільш поширеними є моделі бюджетного співфінансування, кредитно-грантові механізми, револьверні фонди та інструменти державно-приватного партнерства. Їх застосування дозволяє забезпечувати довгострокове фінансування модернізаційних заходів та підвищувати результативність використання фінансових ресурсів.

Таким чином, теоретичний аналіз засвідчив, що модернізація багатоквартирного житлового фонду є складовою комплексної трансформації міського простору та важливим інструментом забезпечення сталого розвитку міст. Вирішення проблем фізичного і морального зношення житла потребує впровадження сучасних моделей співфінансування, адаптації європейських підходів до оновлення житлового середовища та активізації взаємодії між усіма учасниками процесу модернізації. Отримані теоретичні положення становлять методологічну основу для подальшого аналізу європейських практик співфінансування модернізації житлового фонду та оцінювання можливостей їх використання в Україні.

Розділ 2

ЄВРОПЕЙСЬКІ ПРАКТИКИ СПІВФІНАНСУВАННЯ МОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

2.1. Інституційні засади модернізації житлового фонду в країнах ЄС

Розвиток житлового фонду та забезпечення його належного технічного стану є одним із ключових напрямів соціально-економічної політики країн Європейського Союзу. В умовах урбанізації, старіння житлового фонду, необхідності підвищення енергоефективності та реалізації кліматичних цілей модернізація житла перетворилася на важливий інструмент забезпечення сталого розвитку міських територій. На відміну від багатьох постсоціалістичних держав, де модернізація житлового фонду часто має фрагментарний характер, у країнах ЄС вона реалізується на основі комплексної системи інституційних механізмів, що охоплюють законодавче регулювання, фінансову підтримку, діяльність органів місцевого самоврядування та участь міжнародних фінансових організацій.

Особливістю європейського підходу є розуміння житлового фонду як важливої складової міського розвитку, соціальної політики та екологічної трансформації. Саме тому модернізація житлових будинків розглядається не лише як технічне оновлення будівель, а як інструмент підвищення якості життя населення, зниження енергетичних витрат, скорочення викидів парникових газів та формування комфортного міського середовища.

Житлова політика належить до компетенції окремих держав-членів Європейського Союзу, проте на наднаціональному рівні сформовано систему стратегічних документів та рекомендацій, які визначають основні напрями розвитку житлового сектору. Впродовж останніх двох десятиліть політика ЄС дедалі більше орієнтується на забезпечення сталого розвитку, енергоефективності та декарбонізації житлового фонду.

Одним із ключових документів стала Лейпцизька хартія сталих європейських міст (2007, оновлена редакція 2020 року), яка наголошує на необхідності інтегрованого розвитку міських територій та модернізації

житлового середовища як важливого чинника підвищення конкурентоспроможності міст.

Важливим етапом стало ухвалення Європейського зеленого курсу (European Green Deal) у 2019 році. Документ визначає досягнення кліматичної нейтральності до 2050 року як стратегічну мету Європейського Союзу. Оскільки житловий сектор є одним із найбільших споживачів енергії, модернізація житлового фонду розглядається як необхідна умова реалізації кліматичної політики.

Особливого значення набула програма Renovation Wave for Europe, прийнята у 2020 році. Її метою є подвоєння темпів реновації житлових будівель у країнах ЄС та модернізація понад 35 млн будинків до 2030 року.

Таблиця 2.1

Основні стратегічні документи ЄС у сфері модернізації житлового фонду

Документ	Рік прийняття	Основна мета
Лейпцизька хартія	2007, 2020	Сталий розвиток міст
Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)	2010, 2018, 2024	Підвищення енергоефективності будівель
European Green Deal	2019	Досягнення кліматичної нейтральності
Renovation Wave Strategy	2020	Масштабна модернізація житлового фонду

Суттєвий вплив на розвиток житлової політики має також **Директива про енергетичну ефективність будівель (EPBD)**. Вона встановлює вимоги до енергетичних характеристик будівель та стимулює держави-члени до впровадження програм термомодернізації житла.

У більшості країн Європейського Союзу сформовано розвинуту систему законодавчого забезпечення модернізації житлового фонду. Законодавство регулює питання управління багатоквартирними будинками, порядок формування ремонтних фондів, механізми державної підтримки та участь співвласників у фінансуванні модернізаційних заходів.

У Німеччині важливу роль відіграє Закон про енергозбереження будівель (Gebäudeenergiegesetz), який визначає вимоги до реконструкції житлових

будинків. У Польщі діє Закон про підтримку термомодернізації та ремонту житлових будинків, що забезпечує функціонування державного Фонду термомодернізації. У Чехії та Словаччині реалізуються державні програми підтримки енергоефективності житла через національні екологічні фонди.

Характерною особливістю європейського законодавства є поступове посилення вимог до енергоефективності житлових будівель. Нові нормативи орієнтовані на досягнення стандартів Nearly Zero Energy Buildings (NZEB), тобто будівель із майже нульовим споживанням енергії.

Однією з ключових особливостей європейської системи модернізації житла є значна роль місцевого самоврядування. Саме муніципалітети виступають основними координаторами програм оновлення житлового фонду та забезпечують взаємодію між мешканцями, державою та фінансовими установами.

Муніципалітети здійснюють:

- розроблення місцевих житлових стратегій;
- формування програм підтримки модернізації;
- співфінансування ремонтних робіт;
- консультування співвласників житла;
- контроль за реалізацією проєктів;
- залучення міжнародної фінансової допомоги.

У багатьох містах ЄС створено спеціалізовані агентства енергетичного розвитку, які супроводжують проєкти модернізації житла.

Таблиця 2.2

Функції муніципалітетів у системі модернізації житлового фонду країн ЄС

Напрямок діяльності	Зміст
Стратегічне планування	Розробка програм розвитку житлового фонду
Фінансова підтримка	Співфінансування проєктів
Консультаційна допомога	Підготовка технічної документації
Контроль якості	Моніторинг виконання робіт

Інвестиційна діяльність	Залучення грантів і кредитів
Координація учасників	Співпраця з ОСББ та житловими кооперативами

Показовим є досвід Польщі. У Варшаві, Гданську, Вроцлаві та Познані муніципалітети компенсують частину витрат на термомодернізацію житлових будинків. У Чехії місцева влада активно використовує грантові програми для реконструкції житлових кварталів. У Німеччині муніципалітети часто виступають співінвесторами комплексної реновації житлових районів.

Важливу роль у модернізації житлового фонду країн ЄС відіграють міжнародні фінансові організації. Їхня діяльність спрямована на забезпечення додаткових ресурсів для реалізації масштабних проєктів реновації та термомодернізації.

Найактивнішими учасниками є:

- Європейський інвестиційний банк (EIB);
- Європейський банк реконструкції та розвитку (EBRD);
- Світовий банк;
- Nordic Environment Finance Corporation (NEFCO);
- Європейський фонд регіонального розвитку (ERDF).

Європейський інвестиційний банк щороку інвестує мільярди євро в проєкти модернізації житлової інфраструктури. Значна частина коштів спрямовується на енергоефективну реконструкцію багатоквартирних будинків.

Особливо важливим інструментом виступають структурні фонди ЄС. Вони забезпечують фінансування модернізації житлових кварталів у менш розвинених регіонах та сприяють скороченню регіональних диспропорцій.

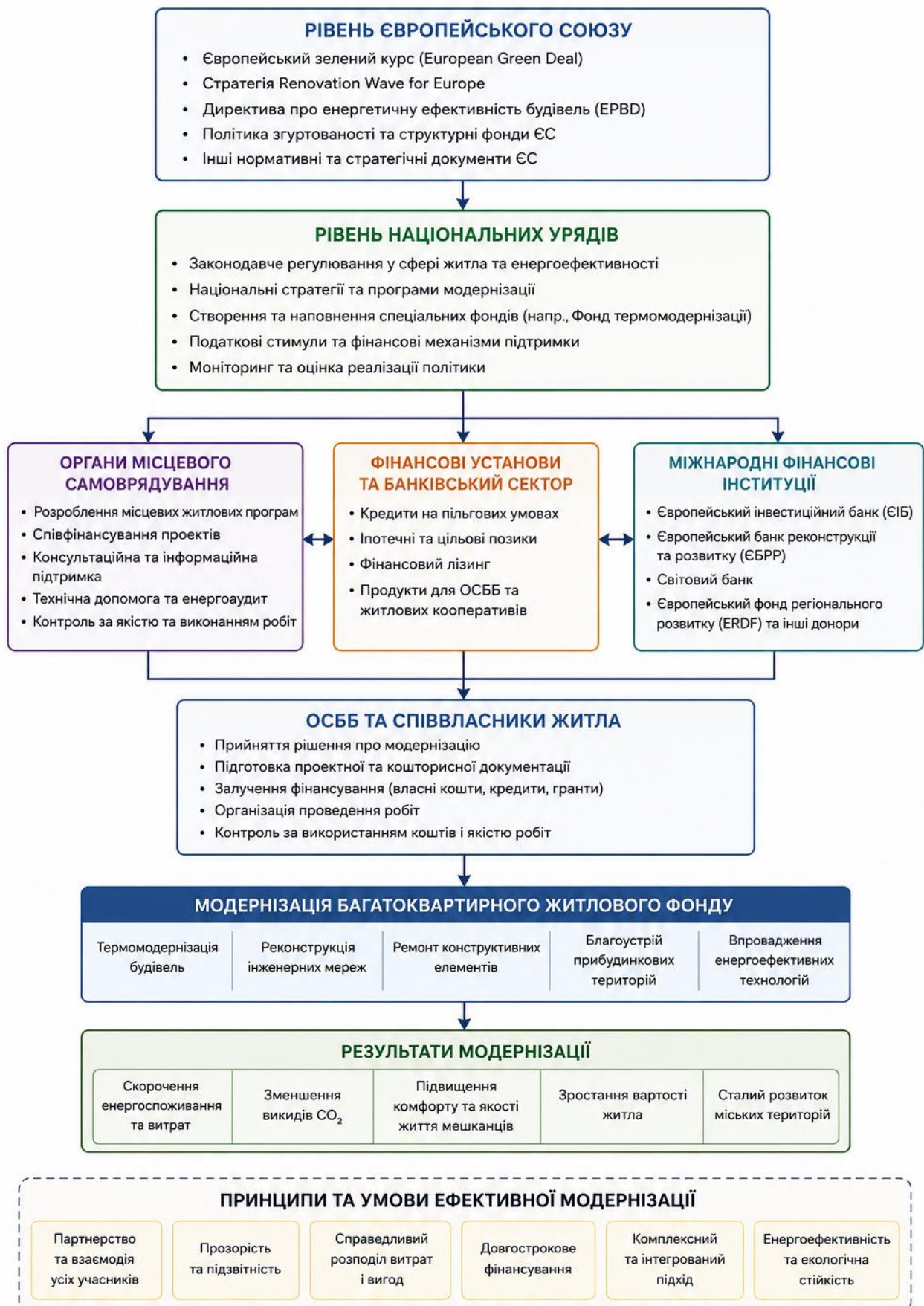


Рисунок 2.1. Схема модернізації житлового фонду ЄС

Проведений аналіз свідчить, що інституційна система модернізації житлового фонду в країнах Європейського Союзу базується на багаторівневій взаємодії наднаціональних, національних і місцевих інституцій. Її характерною рисою є поєднання законодавчого регулювання, фінансової підтримки, активної участі муніципалітетів та залучення міжнародних фінансових ресурсів. Саме така модель дозволила багатьом країнам ЄС забезпечити системну модернізацію багатоквартирного житлового фонду та суттєво підвищити його енергоефективність, що становить особливий інтерес для України в умовах післявоєнного відновлення житлової інфраструктури.

2.2. Фінансові моделі співфінансування у країнах Європейського Союзу

Однією з ключових передумов успішної модернізації багатоквартирного житлового фонду в країнах Європейського Союзу є наявність ефективних фінансових механізмів, які забезпечують залучення ресурсів із різних джерел та створюють економічні стимули для власників житла. На відміну від практики повного бюджетного фінансування, характерної для багатьох країн у другій половині XX століття, сучасна європейська модель ґрунтується на принципі співфінансування, що передбачає поєднання державних, муніципальних, приватних та міжнародних фінансових ресурсів. Такий підхід дозволяє значно розширити масштаби модернізації житлового фонду, підвищити ефективність використання коштів та забезпечити відповідальність усіх учасників процесу.

Формування сучасної системи фінансування модернізації житла в Європейському Союзі значною мірою пов'язане з реалізацією політики енергетичної безпеки, скорочення викидів парникових газів та досягнення кліматичної нейтральності. Відповідно до оцінок Європейської Комісії, понад 75 % житлових будівель у ЄС були збудовані до впровадження сучасних стандартів енергоефективності, а тому потребують масштабної модернізації. Для реалізації цих завдань сформовано багаторівневу систему фінансової підтримки, що

поєднує грантові програми, пільгове кредитування, діяльність спеціалізованих енергетичних фондів та механізми державно-приватного партнерства.

Одним із найбільш поширених механізмів фінансової підтримки модернізації житла в країнах ЄС є грантові програми. Їхня головна мета полягає у частковому відшкодуванні витрат власників житла на проведення ремонтних та енергоефективних заходів. Гранти дозволяють суттєво знизити фінансове навантаження на домогосподарства та стимулюють участь населення у програмах модернізації.

Особливо активно грантові механізми використовуються в Польщі, Чехії, Словаччині, Німеччині та країнах Балтії. У багатьох випадках гранти покривають від 20 до 60 % вартості модернізаційних заходів залежно від досягнутого рівня енергетичної ефективності будівлі.

Показовим є досвід Польщі, де з 1999 року функціонує Фонд термомодернізації та ремонтів (Fundusz Termomodernizacji i Remontów). У межах цієї системи власники житла можуть отримати державну премію, яка компенсує частину витрат на реалізацію заходів з енергозбереження. Такий механізм дозволив модернізувати десятки тисяч багатоквартирних будинків та суттєво скоротити споживання енергії.

У Чехії успішно реалізується програма *Nová zelená úsporám*, що фінансується за рахунок надходжень від продажу квот на викиди парникових газів. Власники житла отримують гранти на утеплення будівель, встановлення сонячних панелей, модернізацію систем опалення та вентиляції. Аналогічні механізми функціонують у Словаччині, де державна підтримка спрямована насамперед на підвищення енергоефективності житлового фонду.

Грантові програми мають не лише економічне, а й соціальне значення. Вони дозволяють залучати до модернізації будинків домогосподарства з нижчим рівнем доходів, які не можуть самотійно фінансувати масштабні ремонтні роботи.

Приклади грантових програм модернізації житлового фонду в країнах ЄС

Країна	Програма	Основний вид підтримки
Польща	Фонд термомодернізації та ремонтів	Часткова компенсація витрат
Чехія	Nová zelená úsporám	Гранти на енергоефективність
Словаччина	Obnov dom	Відшкодування витрат на реконструкцію
Німеччина	KfW Energy Efficient Refurbishment	Гранти та компенсації

Важливою складовою системи співфінансування є муніципальні програми підтримки модернізації житлового фонду. Саме на рівні міст та громад відбувається безпосередня взаємодія з мешканцями та реалізація більшості проєктів.

У країнах ЄС муніципалітети активно використовують різноманітні фінансові інструменти:

- часткове відшкодування вартості робіт;
- компенсацію відсотків за кредитами;
- надання грантів;
- фінансування технічної документації;
- проведення енергетичних аудитів;
- консультативну підтримку.

Особливо поширеними такі практики є в Німеччині, Австрії та Польщі. Наприклад, у Відні муніципалітет компенсує частину витрат на модернізацію житлових будинків за умови досягнення визначених показників енергоефективності. У Варшаві реалізуються програми підтримки реконструкції історичних житлових будівель та оновлення житлових кварталів.



Рисунок 2.2. Моделі співфінансування в країнах ЄС

Муніципальні програми мають важливу перевагу, оскільки враховують специфіку конкретних територій та дозволяють адаптувати механізми підтримки до місцевих потреб. Крім того, вони часто виступають каталізатором залучення додаткових ресурсів з державних та міжнародних джерел.

Поряд із грантами важливу роль у фінансуванні модернізації житлового фонду відіграють кредитні механізми. Вони забезпечують доступ до значних фінансових ресурсів та дозволяють реалізовувати масштабні проєкти навіть за відсутності достатнього обсягу власних коштів.

У більшості країн ЄС використовуються пільгові кредити, які надаються під нижчі від ринкових процентні ставки. Часто держава або муніципалітет компенсують частину процентної ставки, що робить кредитні ресурси доступнішими для населення.

Найвідомішою кредитною системою в Європі є програми німецького державного банку розвитку **KfW**. У межах програм Energy Efficient Refurbishment власники житла можуть отримати довгострокові кредити на термін до 30 років під пільгові відсотки. Частина позики може бути списана після досягнення визначених показників енергоефективності.

Подібні інструменти активно використовуються також у Франції, Австрії, Нідерландах та Данії. У багатьох випадках кредитування поєднується з грантовими механізмами, що значно підвищує привабливість модернізаційних проєктів для населення.

Особливістю сучасного європейського кредитування є його орієнтація на досягнення конкретних екологічних результатів. Розмір фінансової підтримки часто залежить від обсягів скорочення споживання енергії та зменшення викидів CO₂.

Важливе місце у структурі фінансування модернізації житлового фонду займають спеціалізовані енергетичні фонди. Їх створення стало відповіддю на необхідність забезпечення стабільних джерел фінансування програм енергоефективності.

Енергетичні фонди функціонують у більшості країн Європейського Союзу та формуються за рахунок бюджетних коштів, екологічних платежів, надходжень від торгівлі квотами на викиди парникових газів та міжнародної фінансової допомоги.

Одним із найуспішніших прикладів є польський Національний фонд охорони навколишнього середовища та водного господарства (NFOŚiGW). Через цей фонд фінансуються масштабні програми термомодернізації житлових будинків, встановлення відновлюваних джерел енергії та реконструкції інженерних мереж.

У Чехії аналогічні функції виконує Державний екологічний фонд, який фінансує програму *Nová zelená úsporám*. Значна частина ресурсів надходить від продажу квот на викиди в межах Європейської системи торгівлі викидами (EU ETS).

Особливістю енергетичних фондів є довгостроковий характер фінансування та можливість комбінування різних інструментів підтримки: грантів, кредитів, компенсацій та технічної допомоги.

Останніми роками дедалі більшого значення набувають механізми державно-приватного партнерства (Public-Private Partnership, PPP). Вони дозволяють залучати приватний капітал до реалізації проєктів модернізації житлового фонду та зменшувати навантаження на бюджети різних рівнів.

Сутність державно-приватного партнерства полягає у розподілі відповідальності, ризиків та фінансових зобов'язань між державними структурами та приватними інвесторами. У житловому секторі така модель найчастіше використовується для комплексної реконструкції житлових кварталів, модернізації інженерної інфраструктури та впровадження енергоефективних технологій.

Однією з найбільш поширених форм PPP у житловому секторі є енергосервісні контракти (Energy Performance Contracting, EPC). У межах такої моделі приватна компанія фінансує модернізацію будівлі, а повернення інвестицій здійснюється за рахунок досягнутої економії енергоресурсів.

Особливо активно механізми ЕРС використовуються в Німеччині, Франції, Австрії та Данії. У багатьох випадках вони дозволяють здійснювати модернізацію без початкових витрат з боку власників житла.

Аналіз європейського досвіду свідчить, що найбільш ефективними є комбіновані моделі фінансування, які поєднують кілька інструментів одночасно. Найчастіше гранти використовуються разом із кредитами, а муніципальні програми доповнюються підтримкою енергетичних фондів та міжнародних фінансових організацій. Саме така багатоканальна система дозволила країнам Європейського Союзу забезпечити масштабну модернізацію житлового фонду та суттєво підвищити рівень його енергоефективності.

Для України досвід країн ЄС має особливе значення в умовах післявоєнного відновлення та необхідності оновлення значної частини житлової інфраструктури. Європейська практика демонструє, що успішна модернізація житлового фонду можлива лише за умови поєднання різних джерел фінансування, активної участі місцевого самоврядування, залучення міжнародної допомоги та створення ефективних стимулів для співвласників житла. Саме комплексність фінансових механізмів є однією з головних передумов довгострокового оновлення житлового середовища та забезпечення сталого розвитку міських територій.

2.3. Просторові особливості модернізації житлового фонду в окремих країнах ЄС

Модернізація житлового фонду в країнах Європейського Союзу давно перестала бути виключно технічним процесом оновлення окремих будівель. Сучасна європейська практика передбачає комплексний підхід, у межах якого модернізація житла поєднується з ревіталізацією міських просторів, удосконаленням транспортної та соціальної інфраструктури, підвищенням енергоефективності територій та зміцненням соціальної згуртованості місцевих громад. Особливо показовим є досвід країн Центральної Європи, де значна

частина багатоквартирного житлового фонду була сформована в період масового індустріального будівництва другої половини ХХ століття та сьогодні проходить етап масштабної модернізації.

Польща, Німеччина, Чехія та Словаччина мають схожі виклики, пов'язані зі старінням житлового фонду, однак відрізняються інституційними підходами, фінансовими механізмами та просторовими моделями оновлення житлового середовища. Їхній досвід є особливо цінним для України, оскільки багато житлових районів українських міст мають подібну архітектурно-планувальну структуру та стикаються зі схожими проблемами фізичного і морального зношення житла.

Польща є однією з найбільш успішних країн Центральної Європи у сфері модернізації багатоквартирного житлового фонду. Після переходу до ринкової економіки у 1990-х роках перед польськими містами постала проблема оновлення великих житлових масивів, збудованих переважно в період соціалістичної урбанізації.

Особливістю польського підходу стало поєднання термомодернізації будівель із комплексним оновленням житлових кварталів. У великих містах, таких як Варшава, Краків, Вроцлав, Познань і Гданськ, реалізовано десятки програм реконструкції житлових районів, що включали утеплення фасадів, модернізацію інженерних мереж, благоустрій дворів, реконструкцію громадських просторів та створення нових рекреаційних зон.

Особливого значення набула державна програма термомодернізації, яка реалізується через Фонд термомодернізації та ремонтів. Її впровадження дозволило модернізувати значну частину панельної забудови, що становить основу житлового фонду польських міст.

Важливою особливістю польської моделі стало впровадження концепції ревіталізації міських просторів, яка передбачає оновлення не лише житлових будівель, але й усього соціально-економічного середовища житлових районів.

Німеччина має один із найбільш розвинених досвідів модернізації житлового фонду в Європі. Особливого значення ці процеси набули після

об'єднання країни, коли виникла необхідність оновлення житлової забудови східних федеральних земель.

Таблиця 2.4

Основні напрями модернізації житлових кварталів у Польщі

Напрямок	Основні заходи
Термомодернізація	утеплення фасадів, дахів, підвалів
Інженерна модернізація	заміна мереж теплопостачання та водопостачання
Благоустрій	реконструкція дворів та громадських просторів
Екологізація	створення зелених зон та систем водовідведення
Транспортна модернізація	облаштування велоінфраструктури та паркінгів

Одним із найбільш відомих прикладів стала програма **Stadtumbau Ost** («Міська трансформація Сходу»), реалізація якої розпочалася на початку 2000-х років. Вона була спрямована на модернізацію житлових кварталів, скорочення надлишкової житлової забудови та підвищення якості міського середовища.

Особливістю німецького підходу стало використання концепції «розумного скорочення» (smart shrinkage), яка передбачала не лише реконструкцію житла, але й оптимізацію міського простору відповідно до демографічних змін. У містах Лейпциг, Дрезден, Галле та Магдебург частина застарілих житлових будинків була демонтована, а звільнені території перетворені на громадські простори та зелені зони.

Водночас значна увага приділялася енергоефективній модернізації будівель. Завдяки програмам банку KfW тисячі житлових будинків пройшли комплексну реконструкцію, що дозволило скоротити споживання енергії на 50–70 %.

Чеська Республіка є одним із лідерів Центральної Європи за темпами енергоефективної модернізації житлового фонду. Більшість багатоквартирних

будинків країни була збудована в період 1960–1990-х років і характеризувалася значними втратами теплової енергії.

Для вирішення цієї проблеми уряд Чехії започаткував програму **Nová zelená úsporám**, яка стала одним із наймасштабніших інструментів підтримки модернізації житлових будинків у регіоні.

Особливістю чеського підходу є орієнтація на досягнення високих стандартів енергоефективності. Модернізація житлових кварталів передбачає:

- утеплення будівель;
- модернізацію систем опалення;
- встановлення відновлюваних джерел енергії;
- цифровізацію систем управління енергоспоживанням;
- покращення благоустрою територій.

У Празі, Брно та Оставі модернізація житлових районів активно поєднується з розвитком громадського транспорту, велосипедної інфраструктури та зелених зон.

Словаччина успадкувала значний обсяг панельної житлової забудови, яка сьогодні становить основу житлового фонду більшості міст країни. За оцінками словацьких дослідників, понад 40 % населення проживає саме в панельних будинках.

Державна політика модернізації житлового фонду реалізується через Державний фонд розвитку житла та низку програм підтримки енергоефективності. Особливий акцент робиться на модернізації житлових масивів Братислави, Кошице, Пряшова та Жиліни.

Характерною рисою словацького досвіду є високий рівень залучення житлових кооперативів та об'єднань власників житла до процесів прийняття рішень щодо модернізації.

Важливим напрямом європейської політики модернізації є ревіталізація міських просторів. На відміну від традиційного ремонту житлових будинків, ревіталізація передбачає комплексне відновлення територій, які втратили свою функціональну привабливість.

Таблиця 2.5

Пріоритети модернізації житлового фонду в окремих країнах ЄС

Країна	Основний акцент модернізації
Польща	Ревіталізація житлових кварталів
Німеччина	Комплексна міська трансформація
Чехія	Енергоефективність та декарбонізація
Словаччина	Оновлення панельної забудови
Австрія	Екологічне житлове будівництво

У Польщі прикладами успішної ревіталізації стали історичні квартали Лодзі, Катовіце та Вроцлава. У Німеччині подібні проєкти реалізовані в Лейпцигу та Берліні. У Чехії масштабні програми ревіталізації охопили Прагу та Оставу.

Основними напрямками ревіталізації є:

- реконструкція житлових будівель;
- створення громадських просторів;
- розвиток культурної інфраструктури;
- покращення транспортної доступності;
- екологізація територій.

Такі проєкти дозволяють не лише покращити житлові умови населення, але й активізувати економічний розвиток міських районів.

Однією з найбільш характерних рис сучасної модернізації житлового фонду в країнах ЄС є її енергоефективна спрямованість. У межах реалізації Європейського зеленого курсу більшість країн активно впроваджують програми декарбонізації житлового сектору.

Основними заходами є:

- утеплення фасадів;
- встановлення теплових насосів;
- модернізація систем вентиляції;
- використання сонячної енергетики;

- цифровий моніторинг енергоспоживання.

Особливо високих результатів досягли Німеччина, Данія та Австрія, де модернізовані житлові будинки демонструють скорочення енергоспоживання на 60–80 %.

Таблиця 2.5

Результати енергоефективної модернізації житлового фонду

Показник	До модернізації	Після модернізації
Споживання теплової енергії	100 %	35–50 %
Викиди CO ₂	100 %	40–60 %
Витрати домогосподарств на опалення	100 %	50–70 %
Ринкова вартість житла	100 %	110–130 %

Модернізація житлового фонду забезпечує комплексний ефект, який виходить далеко за межі технічного оновлення будівель.

До основних соціальних результатів належать:

- покращення житлових умов населення;
- підвищення рівня комфорту проживання;
- зменшення енергетичної бідності;
- зміцнення місцевих громад;
- формування безпечного та інклюзивного міського середовища.

Економічний ефект проявляється через:

- зростання вартості нерухомості;
- підвищення інвестиційної привабливості територій;
- створення робочих місць у будівельній галузі;
- розвиток ринку енергоефективних технологій;
- зменшення бюджетних витрат на енергоресурси.

Досвід Польщі, Німеччини, Чехії та Словаччини демонструє, що модернізація житлового фонду є не лише інструментом покращення технічного стану житла, а важливим чинником просторової трансформації міст. Комплексне

поєднання термомодернізації, ревіталізації міських просторів, розвитку інфраструктури та залучення місцевих громад забезпечує формування більш конкурентоспроможного, комфортного та сталого міського середовища. Саме тому європейські практики можуть розглядатися як одна з найбільш перспективних моделей модернізації житлового фонду України в умовах повоєнного відновлення та інтеграції до європейського простору.

Висновки до розділу 2

У другому розділі проаналізовано європейські практики співфінансування модернізації багатоквартирного житлового фонду. Встановлено, що в країнах Європейського Союзу модернізація житла розглядається не як окремий ремонтний процес, а як складова комплексної політики сталого міського розвитку, енергоефективності, декарбонізації та підвищення якості життя населення.

З'ясовано, що інституційна система модернізації житлового фонду в ЄС має багаторівневий характер. На рівні Європейського Союзу формуються стратегічні орієнтири, директиви та фінансові програми; національні уряди забезпечують законодавче регулювання та державну підтримку; муніципалітети організовують практичну реалізацію проєктів на місцевому рівні; житлові кооперативи, співвласники та фінансові установи забезпечують безпосереднє впровадження модернізаційних заходів.

Визначено, що найбільш поширеними фінансовими моделями в країнах ЄС є грантові програми, муніципальна підтримка, пільгове кредитування, енергетичні фонди та державно-приватне партнерство. Найвищу результативність демонструють комбіновані моделі, які поєднують кілька джерел фінансування та дозволяють зменшити фінансове навантаження на співвласників житла.

Доведено, що просторові особливості модернізації житлового фонду в Польщі, Німеччині, Чехії та Словаччині пов'язані з оновленням житлових кварталів, ревіталізацією міських просторів, підвищенням енергоефективності будівель та покращенням якості прибудинкових територій. Європейський досвід засвідчує, що модернізація житла створює не лише технічний, а й соціально-економічний ефект: зменшує енергоспоживання, підвищує комфорт проживання, знижує витрати домогосподарств, активізує місцеву економіку та підвищує привабливість міських районів.

Отже, практики країн ЄС становлять важливу методичну основу для адаптації в Україні, особливо в умовах післявоєнного відновлення житлового фонду та трансформації міського простору.

Розділ 3

ОСОБЛИВОСТІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ СПІВФІНАНСУВАННЯ МОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ

3.1. Сучасний стан багатоквартирного житлового фонду України

Житловий фонд України є однією з найбільших складових національної інфраструктури та важливим елементом соціально-економічного розвитку держави. Саме житлове середовище формує умови проживання населення, впливає на якість життя, демографічні процеси, соціальну стабільність та інвестиційну привабливість територій. Водночас багатоквартирний житловий фонд України характеризується значними регіональними відмінностями, високим рівнем фізичного та морального зношення, низькими показниками енергоефективності та значними втратами внаслідок російської військової агресії. У сукупності ці фактори формують складну систему викликів, які потребують комплексного підходу до модернізації житлового сектору.

Станом на початок 2020-х років житловий фонд України налічував понад 1 млрд м² загальної площі житла, значну частину якого становлять багатоквартирні житлові будинки. Особливістю сучасної структури житлового фонду є його історична неоднорідність. Значна частина будинків була споруджена в період масового житлового будівництва 1960–1980-х років, коли основним завданням державної політики було швидке забезпечення населення житлом. У результаті сформувалися великі житлові масиви панельної та цегляної забудови, які сьогодні домінують у структурі житлового фонду більшості українських міст.

Регіональна структура житлового фонду України характеризується значною диференціацією, що обумовлена історичними особливостями урбанізації, рівнем економічного розвитку територій, демографічними процесами та характером розселення населення.

Найбільша концентрація багатоквартирного житлового фонду традиційно спостерігається у великих міських агломераціях та індустріальних регіонах. До

початку повномасштабної війни найбільші обсяги житлового фонду були зосереджені у Києві, Харківській, Дніпропетровській, Донецькій, Одеській та Львівській областях. У західних регіонах частка індивідуальної забудови є вищою, тоді як у центральних та східних областях переважають багатоквартирні будинки.

Таблиця 3.1

Особливості структури житлового фонду в регіонах України

Регіональна група	Характеристика житлового фонду
Київ та великі агломерації	Висока частка багатоквартирної забудови, активне нове будівництво
Індустріальні області Сходу та Центру	Значна частка житла 1960–1980-х років забудови
Західні області	Поєднання багатоквартирного та індивідуального житла
Південні регіони	Висока концентрація міської забудови в обласних центрах
Гірські райони Карпат	Переважає індивідуальна житлова забудова

Важливою особливістю останніх років стала зміна просторової структури житлового фонду під впливом внутрішньої міграції населення. Західні області України отримали значний приплив внутрішньо переміщених осіб, що суттєво підвищило навантаження на житлову інфраструктуру таких міст як Львів, Івано-Франківськ, Тернопіль, Ужгород та Чернівці.

Водночас у прифронтових регіонах відбувається скорочення чисельності населення та часткове виведення житлового фонду з експлуатації через руйнування або небезпеку проживання.

Однією з найбільш гострих проблем житлового сектору України є високий рівень фізичного зношення багатоквартирних будинків. Значна частина житла була споруджена понад 40–60 років тому та сьогодні експлуатується без проведення комплексної реконструкції.

Особливо складною є ситуація з панельними будинками перших серій масового житлового будівництва. Багато з них наближаються до завершення

нормативного строку експлуатації, який за проєктними характеристиками становив 50–70 років.

До основних проблем технічного стану житлового фонду належать:

- зношення покрівель;
- аварійний стан інженерних мереж;
- руйнування фасадів;
- фізичне старіння ліфтового господарства;
- низька теплоізоляція огороджувальних конструкцій;
- незадовільний стан підвалів та фундаментів.

Особливої актуальності проблема набуває у містах із переважанням житлової забудови радянського періоду. У багатьох випадках поточні ремонти лише тимчасово підтримують будинки в експлуатаційному стані, не вирішуючи накопичених конструктивних проблем.

Суттєвим викликом залишається також моральне старіння житлового фонду. Багато будинків не відповідають сучасним вимогам щодо комфорту, безбар'єрності, цифрової інфраструктури та організації прибудинкового простору.

Енергоефективність є одним із найбільш проблемних аспектів функціонування житлового сектору України. Більшість багатоквартирних будинків були споруджені в умовах відносно дешевих енергетичних ресурсів, тому питання енергозбереження практично не враховувалися під час їх проєктування.

У результаті житловий сектор України характеризується високими показниками енергоспоживання. За оцінками експертів, споживання теплової енергії в багатьох українських будинках перевищує аналогічні показники країн Європейського Союзу у 2–3 рази.

Основними причинами низької енергоефективності є:

- недостатня теплоізоляція стін;
- відсутність утеплення дахів і підвалів;
- застарілі системи теплопостачання;

- відсутність автоматичного регулювання споживання тепла;
- високий рівень тепловтрат через вікна та двері.

Таблиця 3.2

Порівняльна характеристика енергоефективності житлових будинків

Тип житлового фонду	Орієнтовне споживання теплової енергії, кВт·год/м² на рік
Багатоквартирні будинки України без модернізації	180–250
Модернізовані будинки України	90–130
Середній показник країн ЄС	70–120
Будинки стандарту NZEB	до 50

Для вирішення цих проблем в Україні було створено Фонд енергоефективності та впроваджено програму «Енергодім», яка передбачає співфінансування термомодернізації багатоквартирних будинків. Однак масштаби реалізованих проєктів поки що залишаються недостатніми порівняно з обсягами потреб модернізації житлового фонду.

Зростання цін на енергоносії та необхідність посилення енергетичної безпеки держави додатково актуалізують потребу в енергоефективній модернізації житла.

Повномасштабне вторгнення російської федерації у 2022 році стало безпрецедентним викликом для житлового сектору України. Внаслідок бойових дій житловий фонд зазнав масштабних руйнувань, які суттєво змінили просторову структуру житлової забудови багатьох міст.

Найбільших втрат зазнали Донецька, Луганська, Харківська, Запорізька, Херсонська, Миколаївська та Київська області. Значна частина багатоквартирних будинків була повністю зруйнована або отримала серйозні пошкодження.

Воєнні руйнування створили потребу не лише у відновленні втраченого житла, а й у переосмисленні підходів до розвитку житлового фонду. Сучасні концепції відбудови передбачають використання принципів енергоефективності,

безбар'єрності, стійкості до кризових ситуацій та інтеграції житлової забудови у комплексну систему розвитку міських просторів.

У багатьох випадках післявоєнна відбудова розглядається як можливість для якісної трансформації житлового середовища шляхом впровадження сучасних стандартів будівництва та управління житловим фондом.

Таким чином, сучасний стан багатоквартирного житлового фонду України характеризується поєднанням структурних проблем, накопичених протягом тривалого часу, та нових викликів, пов'язаних із наслідками війни. Високий рівень фізичного і морального зношення житла, низька енергоефективність будівель, регіональні диспропорції розвитку та масштабні воєнні руйнування обумовлюють необхідність комплексної модернізації житлового сектору. У цих умовах особливого значення набуває використання сучасних механізмів співфінансування та адаптація європейського досвіду оновлення житлового фонду до українських реалій.

3.2. Практики співфінансування модернізації житлового фонду в Україні

Модернізація багатоквартирного житлового фонду в Україні протягом останніх років стала одним із пріоритетних напрямів державної житлової політики. Високий рівень фізичного та морального зношення житлових будинків, необхідність підвищення енергоефективності, зростання вартості енергоресурсів та потреба у забезпеченні належних умов проживання населення обумовили формування нових механізмів фінансування ремонтних і модернізаційних заходів. На відміну від радянської моделі, коли відповідальність за утримання житлового фонду переважно покладалася на державу, сучасна система базується на принципах співфінансування, що передбачають участь держави, органів місцевого самоврядування, співвласників житла, міжнародних фінансових інституцій та громадських організацій.

Практика співфінансування модернізації житлового фонду в Україні формувалася поступово під впливом реформ житлово-комунального господарства, розвитку інституту ОСББ та адаптації європейського досвіду управління багатоквартирними будинками. Особливо важливими стали процеси децентралізації, які суттєво розширили фінансові можливості територіальних громад та створили передумови для впровадження місцевих програм підтримки модернізації житла.

Формування сучасної системи державної підтримки модернізації житлового фонду розпочалося після 2014 року, коли питання енергоефективності та скорочення споживання енергоресурсів набули особливої актуальності. Одним із перших масштабних інструментів підтримки стала програма так званих «теплих кредитів», яка діяла у 2014–2021 роках.

Механізм передбачав часткове відшкодування витрат на впровадження енергоефективних заходів у житлових будинках. Держава компенсувала частину суми кредиту, отриманого на утеплення фасадів, заміну вікон, модернізацію систем опалення та інші заходи з енергозбереження. Програма стала важливим етапом популяризації енергоефективної модернізації житла та сприяла формуванню культури відповідального управління багатоквартирними будинками.

Подальшим кроком стало створення комплексної системи державної підтримки модернізації житлового фонду через Фонд енергоефективності. На відміну від попередніх механізмів, нова модель була орієнтована не лише на окремі заходи, а на реалізацію комплексних проєктів модернізації багатоквартирних будинків.

Таблиця 3.3

Основні державні програми підтримки модернізації житлового фонду в Україні

Програма	Період реалізації	Основні напрями підтримки
----------	-------------------	---------------------------

Теплі кредити	2014–2021	Утеплення, модернізація систем опалення
Фонд енергоефективності	з 2018 р.	Комплексна термомодернізація
Програма «Енергодім»	з 2019 р.	Грантова підтримка ОСББ
єВідновлення	з 2023 р.	Відновлення пошкодженого житла

Важливою особливістю сучасної державної політики є поєднання енергоефективної модернізації з післявоєнним відновленням житлового фонду. У зв'язку з масштабними руйнуваннями житлової інфраструктури питання реконструкції та модернізації дедалі частіше розглядаються як єдиний комплексний процес.

Найважливішим інституційним механізмом підтримки модернізації житлового фонду в Україні став Фонд енергоефективності, створений у 2018 році за підтримки Європейського Союзу та уряду Німеччини.

Головною метою діяльності Фонду є стимулювання енергоефективної модернізації багатоквартирних житлових будинків шляхом часткового відшкодування витрат на реалізацію відповідних проєктів. Базовим інструментом підтримки стала програма «Енергодім», орієнтована насамперед на ОСББ.

У межах програми фінансуються:

- енергетичні аудити;
- розроблення проєктної документації;
- утеплення фасадів;
- модернізація покрівель;
- заміна вікон та дверей;
- встановлення індивідуальних теплових пунктів;
- модернізація внутрішньобудинкових систем теплопостачання.

Принцип роботи програми базується на співфінансуванні. Частина витрат покривається коштами співвласників житла, а частина компенсується за рахунок грантової підтримки Фонду.

3.2. Практики співфінансування модернізації житлового фонду в Україні

Практика реалізації програми засвідчила, що після модернізації споживання теплової енергії в будинках може скорочуватися на 30–60 %, що забезпечує суттєву економію коштів мешканців.

Одним із найбільш динамічних напрямів розвитку системи модернізації житлового фонду в Україні стало впровадження муніципальних програм співфінансування. Їх поява безпосередньо пов'язана з процесами децентралізації та розширенням фінансових можливостей територіальних громад.

Сутність таких програм полягає у спільному фінансуванні ремонтних та модернізаційних робіт за рахунок місцевого бюджету та внесків співвласників житла. Найчастіше громади компенсують від 50 до 90 % вартості робіт залежно від їхнього виду та фінансових можливостей бюджету.

До найпоширеніших напрямів муніципальної підтримки належать:

- капітальний ремонт покрівель;
- ремонт ліфтів;
- утеплення фасадів;
- заміна інженерних мереж;
- облаштування прибудинкових територій;
- встановлення енергоефективного обладнання.

Особливо активно такі програми реалізуються у великих містах України, де функціонує значна кількість ОСББ та накопичено досвід реалізації проєктів модернізації житла.

Муніципальні програми демонструють високу ефективність, оскільки дозволяють враховувати локальні потреби та стимулюють співвласників до активної участі в управлінні житловим фондом.

Формування інституту об'єднань співвласників багатоквартирних будинків стало одним із найважливіших результатів реформування житлово-комунального господарства України. Саме ОСББ сьогодні виступають ключовими суб'єктами модернізації житлового фонду.

Станом на початок 2025 року в Україні функціонують десятки тисяч ОСББ, які об'єднують мільйони співвласників житла. Їх діяльність охоплює широкий спектр функцій, пов'язаних з управлінням та утриманням багатоквартирних будинків.

У сфері модернізації житлового фонду ОСББ:

- приймають рішення про проведення робіт;
- формують фінансові ресурси;
- залучають кредити та гранти;
- співпрацюють із Фондом енергоефективності;
- беруть участь у муніципальних програмах;
- контролюють виконання робіт.

Досвід реалізації проєктів показує, що саме будинки з активними ОСББ найчастіше беруть участь у програмах модернізації та демонструють найкращі результати щодо підвищення енергоефективності.

Українські міста демонструють різний рівень розвитку систем співфінансування модернізації житлового фонду. Найбільш успішний досвід накопичено у Києві, Львові, Вінниці, Луцьку, Хмельницькому, Тернополі, Чернівцях та Івано-Франківську.

Київ реалізує одну з найбільш масштабних програм підтримки ОСББ — програму «70/30», відповідно до якої місто фінансує до 70 % вартості ремонтних робіт, а співвласники забезпечують решту коштів. За роки реалізації програми модернізовано сотні житлових будинків.

Львів активно підтримує енергоефективні проєкти через міську програму енергозбереження. Особливий акцент робиться на утепленні житлових будинків та модернізації систем теплопостачання.

Вінниця є одним із лідерів у сфері комплексного підходу до модернізації житлового фонду. Місто поєднує програми підтримки ОСББ із заходами з розвитку міської інфраструктури та благоустрою.

Таблиця 3.4

Особливості програм співфінансування в окремих містах України

Місто	Основна програма	Особливість
Київ	70/30	Великий масштаб реалізації
Львів	Програми енергозбереження	Акцент на енергоефективності
Вінниця	Підтримка ОСББ	Комплексний підхід
Луцьк	Співфінансування ремонтів	Активна участь громади
Тернопіль	Підтримка модернізації ОСББ	Орієнтація на енергоефективність
Хмельницький	Програми ремонту житла	Значна бюджетна підтримка

Водночас існують суттєві територіальні диспропорції. У невеликих громадах фінансові можливості для реалізації програм співфінансування залишаються обмеженими, що стримує процес модернізації житлового фонду.

У сучасних умовах післявоєнного відновлення роль таких програм суттєво зростає. Саме механізми співфінансування дозволяють поєднувати ресурси держави, місцевих бюджетів, міжнародних донорів та співвласників житла для реалізації масштабних проєктів модернізації.

Таким чином, практика співфінансування модернізації житлового фонду в Україні поступово набуває системного характеру. Державні програми підтримки, діяльність Фонду енергоефективності, муніципальні механізми співфінансування та розвиток ОСББ створили інституційну основу для оновлення житлового сектору. Водночас масштаби потреб модернізації, наслідки воєнних руйнувань та обмеженість фінансових ресурсів свідчать про необхідність подальшого вдосконалення існуючих механізмів та ширшого використання європейського досвіду у сфері модернізації житлового фонду.

3.3. Перспективи адаптації європейського досвіду в Україні

Модернізація багатоквартирного житлового фонду є одним із ключових завдань повоєнного відновлення України та важливою складовою забезпечення сталого розвитку міських територій. Сучасний стан житлового фонду, значна частина якого сформувалася ще в другій половині XX століття, характеризується високим рівнем фізичного та морального зношення, низькими показниками енергоефективності та недостатнім рівнем інвестицій у його оновлення. Додатковим викликом стали масштабні руйнування житлової інфраструктури внаслідок російської військової агресії, що суттєво збільшили потребу у фінансових ресурсах та нових підходах до відновлення житлового середовища. За таких умов особливої актуальності набуває вивчення та адаптація європейського досвіду модернізації житлового фонду, який упродовж останніх десятиліть продемонстрував високу ефективність у країнах Центральної та Західної Європи.

Досвід країн Європейського Союзу свідчить, що успішна модернізація житлового фонду неможлива без поєднання фінансових, організаційних, інституційних та просторових механізмів розвитку. Водночас пряме копіювання європейських моделей не завжди є доцільним, оскільки Україна має власні соціально-економічні, демографічні та просторові особливості. Саме тому ключовим завданням є не механічне запозичення окремих інструментів, а їх адаптація до українських реалій із урахуванням потреб післявоєнної відбудови та довгострокового розвитку міського середовища.

Однією з найбільш перспективних сфер адаптації європейського досвіду є формування багаторівневої системи фінансування модернізації житлового фонду. Аналіз практик Польщі, Німеччини, Чехії та Словаччини засвідчує, що найвищу ефективність демонструють моделі, які поєднують державну підтримку, муніципальне співфінансування, внески співвласників житла, банківські кредити та міжнародну фінансову допомогу. Для України особливого значення набуває створення стабільної системи довгострокового фінансування,

яка дозволить реалізовувати не лише окремі ремонтні заходи, а комплексну модернізацію житлових будинків та житлових кварталів.

Важливим напрямом розвитку має стати подальше удосконалення діяльності Фонду енергоефективності. Незважаючи на позитивні результати програми «Енергодім», масштаби її реалізації поки що не відповідають реальним потребам житлового фонду України. Значна кількість багатоквартирних будинків залишається поза межами програм модернізації через недостатню фінансову спроможність співвласників або складність процедур підготовки проєктів. У цьому контексті доцільним є використання досвіду Польщі та Чехії, де поряд із грантовими програмами функціонують спеціалізовані фонди термомодернізації, що забезпечують довгострокову фінансову підтримку житлових кооперативів та об'єднань власників житла.

Особливого значення для України набуває розвиток муніципальних програм співфінансування. Європейський досвід переконливо демонструє, що саме органи місцевого самоврядування здатні найефективніше враховувати особливості конкретних територій та забезпечувати адресну підтримку модернізаційних проєктів. У більшості країн ЄС муніципалітети не лише беруть участь у фінансуванні робіт, але й здійснюють інформаційний супровід, консультування співвласників житла, підготовку проєктної документації та контроль якості виконання робіт. Для українських громад, особливо в умовах децентралізації, такий підхід може стати важливим інструментом підвищення ефективності програм модернізації житлового фонду.

Не менш важливим напрямом адаптації європейського досвіду є розвиток інституту ОСББ. У країнах Центральної Європи житлові кооперативи та об'єднання власників житла виступають основними суб'єктами модернізації багатоквартирних будинків. Саме вони акумулюють фінансові ресурси, приймають рішення щодо проведення робіт та забезпечують ефективне управління спільним майном. В Україні процес створення ОСББ продовжується, однак значна частина житлового фонду все ще перебуває під управлінням комунальних або приватних керуючих компаній. Тому одним із пріоритетів

державної політики має стати подальше стимулювання розвитку ОСББ, удосконалення законодавчого регулювання їх діяльності та розширення можливостей залучення фінансових ресурсів.

Перспективним напрямом є також впровадження механізмів револьверного фінансування, які широко використовуються в країнах Європейського Союзу. Суть таких механізмів полягає у створенні спеціальних фондів, кошти яких після повернення кредитів повторно спрямовуються на фінансування нових проєктів модернізації. Це дозволяє забезпечити довгострокову фінансову стійкість програм та поступово збільшувати масштаби оновлення житлового фонду без постійного нарощування бюджетних витрат.

Окремої уваги потребує адаптація європейського досвіду енергоефективної модернізації житла. Сучасні тенденції розвитку житлового сектору в ЄС орієнтовані на досягнення високих стандартів енергетичної ефективності та скорочення споживання викопних енергоресурсів. У країнах Західної Європи дедалі ширше застосовуються технології теплових насосів, сонячної енергетики, інтелектуальних систем управління енергоспоживанням та комплексної термомодернізації будівель. Для України впровадження таких підходів має не лише економічне, а й стратегічне значення, оскільки сприяє зміцненню енергетичної безпеки держави та зменшенню залежності від зовнішніх джерел енергії.

Важливою складовою адаптації європейського досвіду має стати перехід від модернізації окремих будинків до комплексного оновлення житлових кварталів. Аналіз практик Польщі та Німеччини показує, що найкращих результатів вдається досягти тоді, коли модернізація житлового фонду поєднується з реконструкцією інженерної інфраструктури, розвитком громадських просторів, покращенням транспортної доступності та екологізацією міського середовища. Такий підхід дозволяє отримати не лише енергетичний або економічний ефект, але й суттєво підвищити якість життя населення та конкурентоспроможність міських територій.

Особливо актуальним цей досвід є для післявоєнної відбудови українських міст. У багатьох випадках відновлення житлових районів після руйнувань може стати можливістю для реалізації нових принципів просторового розвитку, орієнтованих на сталий розвиток, інклюзивність та екологічну безпеку. Відбудова не повинна обмежуватися відтворенням зруйнованих об'єктів, а має передбачати формування якісно нового житлового середовища, яке відповідатиме сучасним європейським стандартам.

Важливим напрямом є використання механізмів державно-приватного партнерства. У країнах Європейського Союзу такі інструменти активно застосовуються для реалізації масштабних проєктів модернізації житлових кварталів та розвитку міської інфраструктури. Для України залучення приватного капіталу може стати одним із ключових джерел фінансування модернізації житлового фонду, особливо в умовах обмежених бюджетних ресурсів. Водночас ефективність таких механізмів потребує удосконалення нормативно-правової бази, забезпечення прозорості процедур та гарантування захисту інтересів усіх учасників проєктів.

Суттєві перспективи відкриває використання міжнародної фінансової допомоги. Європейський інвестиційний банк, Європейський банк реконструкції та розвитку, Світовий банк та інші міжнародні організації вже сьогодні беруть активну участь у фінансуванні проєктів відновлення української інфраструктури. У перспективі саме міжнародні фінансові ресурси можуть стати одним із основних джерел підтримки програм модернізації житлового фонду. Однак для ефективного використання таких можливостей необхідно забезпечити якісну підготовку проєктів, прозорість використання коштів та відповідність проєктних рішень європейським стандартам.

Не менш важливим аспектом є розвиток системи моніторингу та оцінювання ефективності модернізаційних програм. У країнах Європейського Союзу успішність проєктів оцінюється не лише за обсягами виконаних робіт, але й за показниками скорочення енергоспоживання, підвищення комфорту проживання, екологічного ефекту та соціально-економічного впливу.

Впровадження подібних підходів в Україні дозволить підвищити результативність програм модернізації та забезпечити більш ефективне використання фінансових ресурсів.

Таким чином, перспективи адаптації європейського досвіду модернізації житлового фонду в Україні є надзвичайно широкими та охоплюють інституційні, фінансові, організаційні та просторові аспекти розвитку. Найбільший потенціал мають багатоканальні моделі співфінансування, розвиток муніципальних програм підтримки, посилення ролі ОСББ, впровадження механізмів револьверного фінансування, використання принципів комплексної ревіталізації житлових кварталів та залучення міжнародної фінансової допомоги. Реалізація цих підходів дозволить не лише відновити пошкоджений житловий фонд, але й забезпечити його якісну трансформацію відповідно до сучасних європейських стандартів сталого міського розвитку. В умовах післявоєнної відбудови це створює унікальну можливість для формування нового покоління житлового середовища, орієнтованого на енергоефективність, комфортність, екологічну безпеку та високу якість життя населення.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі досліджено сучасний стан багатоквартирного житлового фонду України, проаналізовано практики співфінансування його модернізації та визначено перспективи адаптації європейського досвіду в умовах післявоєнного відновлення держави. Проведений аналіз дозволяє зробити низку важливих висновків щодо актуальних проблем та можливостей розвитку житлового сектору України.

Встановлено, що житловий фонд України характеризується значним рівнем фізичного та морального зношення. Переважна частина багатоквартирних будинків була збудована у 1960–1980-х роках і сьогодні не відповідає сучасним вимогам щодо енергоефективності, технічної надійності та

комфортності проживання. Особливо гострими залишаються проблеми зношеності інженерних мереж, недостатньої теплоізоляції будівель, морального старіння житлового середовища та накопичення відкладених ремонтів. Регіональні відмінності житлового фонду відображають історичні особливості урбанізації та економічного розвитку територій, що обумовлює необхідність диференційованих підходів до його модернізації.

Доведено, що одним із найбільш проблемних аспектів функціонування житлового сектору залишається низька енергоефективність багатоквартирних будинків. Значна частина житлового фонду характеризується високими втратами теплової енергії, що призводить до надмірного споживання енергоресурсів та збільшення фінансового навантаження на домогосподарства. В умовах зростання вартості енергоносіїв та необхідності зміцнення енергетичної безпеки держави модернізація житлових будівель набуває не лише економічного, але й стратегічного значення.

Особливу увагу приділено впливу російської військової агресії на житловий сектор України. Масштабні руйнування житлового фонду, пошкодження інженерної інфраструктури та вимушене переміщення мільйонів громадян суттєво змінили просторову організацію житлового середовища. Унаслідок цього потреба у модернізації житла сьогодні поєднується із завданнями післявоєнної відбудови, що потребує значно більших фінансових ресурсів та використання нових підходів до розвитку міських територій.

Аналіз практик співфінансування модернізації житлового фонду показав, що в Україні сформовано базові інституційні передумови для реалізації відповідних програм. Важливу роль відіграють державні механізми підтримки, насамперед діяльність Фонду енергоефективності та програма «Енергодім», які сприяли поширенню практик комплексної термомодернізації багатоквартирних будинків. Водночас масштаби реалізації таких програм поки що не відповідають реальним потребам житлового фонду, а фінансові можливості держави залишаються обмеженими.

Встановлено, що вагомим чинником модернізації житлового фонду стали муніципальні програми співфінансування, які активно впроваджуються у великих містах України. Практика Києва, Львова, Вінниці, Луцька, Тернополя та інших міст засвідчує ефективність моделей, що поєднують кошти місцевих бюджетів та внески співвласників житла. Такі програми не лише забезпечують фінансову підтримку модернізаційних проєктів, але й стимулюють активність мешканців та розвиток відповідального управління житловим фондом.

З'ясовано, що ключовим суб'єктом модернізації багатоквартирного житлового фонду поступово стають об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Саме ОСББ забезпечують організацію робіт, акумулювання фінансових ресурсів, взаємодію з державними та місцевими програмами підтримки, а також контроль за реалізацією проєктів. Розширення мережі ОСББ та підвищення їхньої інституційної спроможності є важливою передумовою подальшого розвитку системи модернізації житла.

Дослідження перспектив адаптації європейського досвіду дозволило зробити висновок, що для України найбільш актуальними є комплексні моделі співфінансування, які поєднують державну підтримку, муніципальні програми, внески співвласників, банківські кредити та міжнародну фінансову допомогу. Важливими напрямками подальшого розвитку мають стати впровадження револьверних фондів, розширення практик державно-приватного партнерства, стимулювання енергоефективної модернізації та перехід від ремонту окремих будинків до комплексного оновлення житлових кварталів.

Отже, модернізація житлового фонду України повинна розглядатися як один із ключових елементів післявоєнної відбудови та довгострокового розвитку міських територій. Європейський досвід переконливо демонструє, що ефективне оновлення житла можливе лише за умови поєднання фінансових, інституційних та просторових інструментів розвитку. Використання таких підходів створює передумови для формування сучасного, енергоефективного та комфортного житлового середовища, здатного забезпечити високий рівень якості життя населення та сприяти сталому розвитку українських міст.

Висновки

У дипломній роботі здійснено комплексне дослідження практик співфінансування модернізації багатоквартирного житлового фонду в Україні та країнах Європейського Союзу в контексті трансформації сучасного міського простору. Проведений аналіз теоретичних засад, європейського досвіду та сучасних українських практик дозволив визначити основні закономірності, проблеми та перспективи розвитку системи модернізації житлового фонду на засадах багатоканального фінансування.

У результаті дослідження встановлено, що багатоквартирний житловий фонд є однією з ключових складових міського простору, яка визначає умови проживання населення, впливає на якість життєвого середовища та формує просторову структуру міст. Сучасні процеси урбанізації, підвищення вимог до комфортності житла та необхідність забезпечення енергоефективності актуалізують проблему модернізації житлових будівель як важливого інструменту сталого розвитку міських територій. Водночас модернізація житлового фонду сьогодні розглядається не лише як технічне оновлення будівель, а як комплексний процес удосконалення житлового середовища, який охоплює соціальні, економічні, екологічні та просторові аспекти розвитку.

Доведено, що теоретичною основою сучасних підходів до модернізації житлового фонду виступають концепції сталого розвитку, енергоефективності, ревіталізації міських просторів та інтегрованого планування територій. Європейська практика демонструє поступовий перехід від реалізації окремих ремонтних заходів до комплексного оновлення житлових кварталів, що поєднує модернізацію будівель із розвитком інженерної інфраструктури, громадських просторів та соціального середовища.

Встановлено, що одним із визначальних чинників успішної модернізації житлового фонду є наявність ефективних механізмів співфінансування. Їх сутність полягає у поєднанні фінансових ресурсів держави, органів місцевого самоврядування, співвласників житла, фінансових установ, міжнародних

організацій та приватних інвесторів. Саме багатоканальні моделі фінансування забезпечують можливість реалізації масштабних проєктів модернізації та створюють умови для довгострокового оновлення житлового фонду.

Аналіз досвіду країн Європейського Союзу засвідчив, що інституційна система модернізації житлового фонду базується на тісній взаємодії наднаціональних, державних та місцевих інституцій. Важливу роль відіграють стратегічні документи ЄС, національні програми підтримки, діяльність муніципалітетів та міжнародних фінансових організацій. Особливістю європейської моделі є комплексний характер модернізації, орієнтований не лише на технічне оновлення житла, але й на досягнення соціальних, екологічних та економічних результатів.

Дослідження фінансових моделей співфінансування у країнах ЄС дозволило встановити, що найбільш ефективними є комбіновані механізми, які поєднують грантову підтримку, пільгове кредитування, муніципальні програми, діяльність енергетичних фондів та інструменти державно-приватного партнерства. Особливу роль відіграють спеціалізовані фонди термомодернізації, які забезпечують довгострокове фінансування проєктів та стимулюють підвищення енергоефективності житлового фонду.

Визначено, що просторові особливості модернізації житлового фонду в Польщі, Німеччині, Чехії та Словаччині полягають у поєднанні термомодернізації будівель із ревіталізацією житлових кварталів та оновленням міського середовища. У більшості випадків модернізація спрямована на комплексне покращення умов проживання населення, підвищення якості громадських просторів, розвиток зеленої інфраструктури та скорочення споживання енергетичних ресурсів. Такий підхід забезпечує не лише технічний ефект, але й сприяє соціально-економічному розвитку міських територій.

У процесі аналізу сучасного стану житлового фонду України встановлено, що його розвиток стримується низкою системних проблем. До них належать високий рівень фізичного та морального зношення житлових будинків, низькі показники енергоефективності, недостатні обсяги фінансування

модернізаційних заходів та значні регіональні диспропорції. Додатковим викликом стали масштабні руйнування житлової інфраструктури внаслідок російської військової агресії, які суттєво збільшили потреби у відновленні та модернізації житлового сектору.

Дослідження українських практик співфінансування показало, що впродовж останнього десятиліття сформовано базові інституційні механізми підтримки модернізації житлового фонду. Важливе значення мають діяльність Фонду енергоефективності, реалізація програми «Енергодім», розвиток муніципальних програм співфінансування та поширення практики функціонування ОСББ. Водночас масштаби реалізації цих програм поки що не відповідають реальним потребам житлового фонду, а доступ до фінансових ресурсів залишається обмеженим для значної частини співвласників житла.

Обґрунтовано, що перспективи модернізації житлового фонду України безпосередньо пов'язані з адаптацією європейського досвіду. Найбільш доцільними напрямками є впровадження багаторівневих моделей співфінансування, розширення діяльності Фонду енергоефективності, розвиток муніципальних програм підтримки, посилення ролі ОСББ, залучення міжнародних фінансових ресурсів та використання механізмів державно-приватного партнерства. Особливого значення набуває перехід від модернізації окремих будинків до комплексного оновлення житлових кварталів із використанням принципів сталого розвитку та енергоефективності.

Таким чином, модернізація багатоквартирного житлового фонду повинна розглядатися як один із стратегічних напрямів розвитку України в умовах післявоєнного відновлення та європейської інтеграції. Формування ефективної системи співфінансування модернізаційних заходів, поєднання державної підтримки з місцевими ініціативами та активною участю співвласників житла створює передумови для оновлення житлового середовища, підвищення енергетичної ефективності будівель, покращення якості життя населення та забезпечення сталого розвитку міських територій у довгостроковій перспективі.

Список використаних джерел

1. Бабак А.В. Управління житловим фондом: сучасні підходи та механізми розвитку. Київ : Фенікс, 2018. 312 с.
2. Біла С.О. Державна житлова політика України в умовах децентралізації. Київ : НІСД, 2021. 248 с.
3. Бондаренко О.О. Енергоефективність житлового фонду України: проблеми та перспективи. Економіка України. 2020. № 9. С. 58–72.
4. Буряк П.Ю. Муніципальне управління розвитком житлово-комунального господарства. Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, 2019. 356 с.
5. Варнавський В.Г. Державно-приватне партнерство: теорія і практика. Київ : Основи, 2017. 404 с.
6. Вінник О.М. Правове забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Київ : Юрінком Інтер, 2018. 276 с.
7. Геєць В.М. Соціально-економічні аспекти розвитку житлової сфери України. Економіка України. 2019. № 5. С. 4–19.
8. Голиков А.П., Олійник Я.Б., Степаненко А.В. Регіональний розвиток України: просторовий аспект. Київ : ВГЛ «Обрії», 2020. 472 с.
9. Гукалова І.В. Якість життя населення України: суспільно-географічна концептуалізація. Київ : Інститут географії НАН України, 2009. 347 с.
10. Данилишин Б.М. Урбанізаційні процеси в Україні та перспективи розвитку міських територій. Вісник НАН України. 2021. № 3. С. 26–39.
11. ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. Київ : Мінрегіон України, 2019. 44 с.
12. ДБН В.2.6-31:2021. Теплова ізоляція та енергоефективність будівель. Київ : Мінрегіон України, 2021. 37 с.
13. Декарбонізація будівельного сектору України: аналітична доповідь / за ред. Ю.С. Чеха. Київ : DiXi Group, 2023. 94 с.
14. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 роки. Київ : Кабінет Міністрів України, 2020. 56 с.

15. Долішній М.І. Регіональна політика на рубежі ХХ–ХХІ століть. Київ : Наукова думка, 2019. 512 с.
16. Європейська хартія місцевого самоврядування. Страсбург : Council of Europe, 1985. 15 с.
17. Житловий кодекс України. Київ : Верховна Рада України, чинна редакція.
18. Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» від 22.06.2017 № 2118-VIII.
19. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII.
20. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III.
21. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII.
22. Кравців В.С., Сторонянська І.З. Територіальний розвиток та місцеве самоврядування в Україні. Львів : ІРД НАН України, 2020. 412 с.
23. Куйбіда В.С. Місьцеве самоврядування в Україні. Київ : НАДУ, 2018. 364 с.
24. Лейпцизька хартія сталих європейських міст. Лейпциг : Європейська Комісія, 2020. 24 с.
25. Любовний В.Я. Урбаністика. Київ : КНУБА, 2017. 432 с.
26. Мельник Л.Г. Сталій розвиток урбанізованих територій. Суми : Університетська книга, 2020. 468 с.
27. Методика проведення енергетичної сертифікації будівель. Київ : Мінрегіон України, 2018. 51 с.
28. Національна економічна стратегія України до 2030 року. Київ : Кабінет Міністрів України, 2021. 118 с.
29. Новаківський І.І. Енергоефективність житлового сектору: європейський досвід і можливості для України. Регіональна економіка. 2022. № 4. С. 96–107.

30. Олійник Я.Б., Шищенко П.Г. Основи сталого розвитку. Київ : Знання, 2018. 367 с.
31. Павліха Н.В. Управління сталим розвитком міста. Луцьк : Вежа-Друк, 2019. 392 с.
32. Пастернак-Таранушенко Г.А. Економіка житлово-комунального господарства. Київ : Центр навчальної літератури, 2018. 352 с.
33. Просторовий розвиток територіальних громад: сучасні виклики та перспективи / за ред. М.М. Паламарчука. Київ : Інститут географії НАН України, 2022. 428 с.
34. Ревіталізація міст: досвід Польщі для України / за ред. О. Соскіна. Київ : Інститут трансформації суспільства, 2019. 218 с.
35. Романюк С.А. Політика регіонального розвитку в Україні: сучасний стан і нові можливості. Київ : УАДУ, 2021. 376 с.
36. Сталий розвиток міст України: теорія і практика / за ред. М.О. Клименка. Рівне : НУВГП, 2020. 401 с.
37. Фонд енергоефективності. Річний звіт за 2023 рік. Київ : Фонд енергоефективності, 2024. 96 с.
38. Шевчук В.Я. Основи інвестиційної діяльності у житловому будівництві. Київ : КНЕУ, 2019. 315 с.
39. Building Renovation: What Financing for Sustainable Buildings? Paris : OECD Publishing, 2020. 108 p.
40. Energy Efficiency 2023. Paris : International Energy Agency (IEA), 2023. 216 p.
41. Energy Performance of Buildings Directive (EU) 2024/1275. Brussels : European Parliament and Council of the European Union, 2024. 128 p.
42. European Green Deal. Brussels : European Commission, 2019. 24 p.
43. Housing Europe Review 2024. The State of Housing in Europe. Brussels : Housing Europe, 2024. 152 p.
44. Renovation Wave for Europe – Greening Our Buildings, Creating Jobs, Improving Lives. Brussels : European Commission, 2020. 24 p.

45. Sustainable Urban Development in the European Union: A Review of Approaches and Policies. Luxembourg : Publications Office of the European Union, 2022. 178 p.