

Лекція 6. Правові та інституційні аспекти реновації міського середовища

1. Вступ

Правові та інституційні механізми є фундаментом будь-яких процесів реновації міського середовища. Вони визначають рамки, в яких відбувається оновлення територій, забезпечують баланс інтересів держави, місцевого самоврядування, бізнесу та громади, а також гарантують дотримання екологічних, соціальних і культурних стандартів.

У сучасному світі реновація міст розглядається не лише як архітектурна чи інженерна діяльність, але і як **юридично врегульований процес**, що передбачає регламентацію:

- землекористування,
- охорони культурної спадщини,
- екологічних стандартів,
- інвестиційної діяльності,
- процедур залучення громадськості.

2. Правові засади реновації в Україні

В Україні правова база реновації формується на перетині містобудівного, земельного, житлового, екологічного та культурного законодавства.

2.1. Основні закони України

Закон / Кодекс	Роль у реновації	Приклад застосування
Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011)	Визначає правила забудови, оновлення територій, розробку детальних планів	Застосовується у реконструкції промислових зон Києва (Рибальський півострів)
Житловий кодекс УРСР (1983, чинний із змінами)	Врегулює питання реконструкції житлового фонду	Програми утеплення панельних будинків у Києві та Харкові
Закон «Про охорону культурної спадщини» (2000)	Регламентує реставрацію та адаптивне використання пам'яток	Реновація Львівського історичного центру
Закон «Про благоустрій населених пунктів» (2005)	Визначає правила облаштування та модернізації громадських просторів	Реконструкція парку ім. Шевченка у Харкові
Земельний кодекс України	Визначає механізми відведення земельних ділянок під проекти реновації	Розвиток IT-парків у Львові
Закон «Про енергозбереження»	Стимулює термомодернізацію	Програма «Енергодім» Фонду

(1994)	будівель	енергоефективності
--------	----------	--------------------

2.2. Підзаконні акти та будівельні норми

Особливе значення мають **ДБН (Державні будівельні норми)**:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»
- ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки»
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»

Вони задають стандарти щодо щільності забудови, озеленення, енергоефективності, доступності для маломобільних груп.

3. Міжнародні правові та інституційні підходи

3.1. Європейський Союз

- **Лейпцизька хартія сталих європейських міст (2007, оновлена 2020)** – акцент на інтегрованій міській політиці, відновленні депресивних районів.
- **Європейська хартія місцевого самоврядування (1985)** – гарантує право громад на участь у прийнятті рішень.
- **Директиви ЄС з енергоефективності (2010/31/ЄС)** – визначають обов'язковість термомодернізації та «зелених стандартів».

3.2. ООН та міжнародні ініціативи

- **Нова міська програма ООН-Хабітат (2016)** – заклик до екологічних і соціально орієнтованих методів реновації.
- **Цілі сталого розвитку (ЦСР-11: сталі міста і громади)** – орієнтир для урядів і муніципалітетів.

3.3. Приклади правових моделей у світі

Країна	Інструменти	Приклади
Німеччина	Інтегрована міська політика, програми санації житлових кварталів	Берлін – відновлення Східного району «Пренцлауер-Берг»
Франція	Закони про «міське оновлення» (Loi SRU)	Ліон – реновація району Конфлюанс
США	Зонінг, програми Urban Renewal (з 1950-х)	Нью-Йорк – відновлення Манхеттенського району Сохо
Польща	Закон «Про відновлення міста» (2015)	Лодзь – програма оновлення історичних кварталів

4. Інституційні механізми реновації міського середовища

Інституційні механізми — сукупність норм, правил, організацій та процедур, що забезпечують ефективне планування, фінансування та реалізацію проектів реновації.

4.1. Що таке інституційні механізми реновації?

Це каркас, на якому будується весь процес оновлення. Він включає:

- **Нормативно-правову базу:** Закони, постанови, містобудівні норми, що регулюють відносини власності, землекористування, будівництво та визначення пріоритетних територій для реновації.
- **Органи управління:** Від міських рад і департаментів до спеціально створюваних проектних офісів і державних агенцій, які координують процес.
- **Фінансові інструменти:** Механізми залучення та розподілу коштів (бюджетні асигнування, державно-приватне партнерство, міжнародні гранти, цільові кредити).
- **Процедури залучення громадськості:** Законодавчо встановлені механізми участі мешканців у прийнятті рішень (публічні слухання, громадські ради, онлайніві платформи для обговорення).

4.2. Ключові елементи інституційної системи

Нормативно-правова база

Без чітких "правил гри" реновація неможлива. Ключовими є закони про регулювання містобудівної діяльності, про державно-приватне партнерство, про місцеве самоврядування, а також місцеві програми та правила забудови. Вони визначають:

- Порядок визначення територій реновації.
- Права та обов'язки власників нерухомості.
- Механізми викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

- Стандарти якості нового будівництва та благоустрою.

Органи влади та управління

Ефективність залежить від чіткого розподілу ролей:

- **Місцева влада (міська рада, виконавчий комітет):** Визначає стратегію, затверджує програми реновації, виділяє бюджетні кошти.
- **Спеціалізовані агенції/проектні офіси:** Виконують роль "єдиного вікна" — координують усіх учасників, готують документацію, ведуть моніторинг.
- **Державні органи:** Забезпечують фінансування через цільові програми, надають методичну підтримку, контролюють дотримання законодавства.

Фінансові механізми

Реновація вимагає значних інвестицій. Інституційна система має передбачати їхнє залучення:

- **Державно-приватне партнерство (ДПП):** Найефективніший інструмент, коли приватний інвестор будує або реконструює об'єкт, а потім експлуатує його певний час.
- **Міжнародна фінансова допомога:** Кредити від міжнародних банків (ЄБРР, Світовий банк) та фондів ЄС.
- **Бюджетне фінансування:** Пряме фінансування з місцевого або державного бюджету для найважливіших соціальних об'єктів та інфраструктури.

- **Механізми вартісного захоплення (Value Capture):** Фінансування інфраструктури за рахунок майбутнього зростання вартості нерухомості на оновленій території.

Механізми громадської участі

Без підтримки мешканців будь-яка реновація ризикує зустріти опір. Інституційні механізми мають забезпечувати:

- **Інформування:** Повна прозорість щодо планів, проектів, бюджету.
- **Консультації:** Проведення громадських слухань, опитувань, фокус-груп.
- **Співпрацю:** Створення спільних робочих груп з представниками громади.
- **Співфінансування:** Можливість для мешканців вносити кошти в реновацію свого майна на вигідних умовах.

4.3. Проблеми та виклики

- **Недосконалість законодавства:** Процедури часто бюрократизовані, а закони суперечливі.
- **Дефіцит фінансування:** Обмеженість місцевих бюджетів та складність залучення приватних інвесторів для соціально орієнтованих проектів.
- **Корупційні ризики:** Відсутність прозорості при проведенні тендерів і виділенні земельних ділянок.
- **Слабкість громадських інститутів:** Низька активність мешканців або їхня недовіра до влади.

- **Відсутність координації:** Розрізнена діяльність різних департаментів уповільнює процес.

Інституційні механізми — це фундамент, на якому будується успіх реновації. Сильна, прозора та інклюзивна інституційна система дозволяє перетворити хаотичне оновлення на стратегічно керований процес, що відповідає довгостроковим інтересам розвитку міста та його мешканців. Без чітких правил, ефективного управління, стабільних джерел фінансування та справжньої участі громади реновація ризикує залишитися лише на папері або перетворитися на конфліктний та неефективний проект.

5. Проблеми правового забезпечення реновації в Україні

Незважаючи на певний прогрес, Україна стикається з низкою **системних бар'єрів**, що гальмують якісні процеси реновації.

5.1. Фрагментарність законодавства

- В Україні досі немає єдиного закону «**Про реновацію міського середовища**».
- Норми розпорошені між містобудівним, житловим, екологічним та культурним правом.
- Це створює **колізії**, коли один закон дозволяє перебудову, а інший — забороняє (наприклад, реконструкція історичних будівель у центрі Львова).

5.2. Конфлікти інтересів

- Часто пріоритети бізнесу (щільна забудова) вступають у суперечність із потребами громади (збереження зелених зон, історичного середовища).
- Приклад: конфлікти навколо забудови Протасового Яру в Києві.

5.3. Недостатня інтеграція екологічних вимог

- В українських ДБН лише частково інтегровані стандарти «зеленого будівництва».
- Відсутність обов'язковості сертифікацій (BREEAM, LEED).
- Наслідок: житлові комплекси часто зводяться без достатньої уваги до енергоефективності та екології.

5.4. Проблеми із захистом культурної спадщини

- Часті випадки знищення пам'яток архітектури через слабкий механізм охорони.
- Приклад: знесення будівель у центрі Одеси та Харкова під нові ТРЦ.
- Потреба в чіткішому регулюванні «адаптивного використання» спадщини.

5.5. Фінансові обмеження

- Муніципалітети не мають достатньо коштів для масштабних реноваційних проєктів.
- Слабко розвинений механізм муніципальних облігацій і грантових програм.

5.6. Низький рівень залучення громадськості

- Громадські слухання часто мають формальний характер.
- Бракує цифрових інструментів (електронні голосування, інтерактивні карти).
- Це знижує довіру мешканців до муніципальної політики.

Таким чином, в Україні є **потужна нормативна база у сфері містобудування**, але відсутність єдиної рамкової політики реновації та низька координація між інституціями створюють значні перешкоди.

6. Висновки

Правові та інституційні аспекти реновації формують **основу для реалізації архітектурних і урбаністичних рішень**. Україна перебуває на етапі формування сучасної нормативної бази, поступово інтегруючи європейські та міжнародні стандарти. Ключ до успіху – створення **системного правового поля**, яке забезпечить баланс між інтересами держави, бізнесу та громади.