

УДК 338.24:332.14:352.075
DOI: 10.35340/2308-104X.2021.91-2-04

**УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ
ТЕРИТОРІЙ НА ЗАСАДАХ
РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ:
СУТНІСТЬ ТА СУЧАСНІ ПІДХОДИ
В СВІТІ Й УКРАЇНІ**

ДЯТЛОВА В. В.,
доктор економічних наук,
професор, завідувач кафедри
менеджменту
зовнішньоекономічної діяльності,
ДЯТЛОВА Ю. В.,
доктор економічних наук, доцент,
завідувач кафедри фінансів та
обліку, Донецький державний
університет управління

**TERRITORIAL DEVELOPMENT
MANAGEMENT ON THE BASIS OF
HOUSING RENOVATION: ESSENCE
AND MODERN APPROACHES IN
THE WORLD AND UKRAINE**

DIATLOVA V.,
Doctor of Science in Economics,
Full Professor, Head of the
Department of Foreign Economic
Activity Management,
DIATLOVA Yu.,
Doctor of Science in Economics,
Associate Professor, Head of the
Department of Finance and
Accounting, Donetsk State
University of Management

Обґрунтовано значимість управління розвитком територій як сукупності підходів, принципів та методів, спрямованих на прогресивні перетворення в регіоні. Узагальнено теоретичні засади з управління розвитком територій на засадах їх реновації. Акцентовано увагу на сутності поняття. Визначено сучасні управлінські підходи до реалізації проектів з реновації житлового фонду за досвідом країн світу, зокрема європейських, проблеми, що існують в Україні. Сформульовано концептуальні положення з управління розвитком територій на засадах реновації.

Ключові слова: територія, регіон, управління, розвиток, житловий фонд, реновація, проектний підхід.

Обоснована значимість управления развитием территорий как совокупности подходов, принципов и методов, направленных на прогрессивные преобразования в регионе. Обобщены теоретические основы по управлению развитием территорий на основе их реновации. Акцентировано внимание на сущности понятия. Определены современные управленческие подходы к реализации проектов реновации жилищного фонда по опыту стран мира, в частности европейских, проблемы, существующие в Украине. Сформулированы концептуальные положения по управлению развитием территорий на основе реноваций.

Ключевые слова: территория, регион, управление, развитие, жилищный фонд, реновация, проектный подход.

The importance of territorial development management as a set of approaches, principles and methods aimed at progressive transformations in the region is substantiated. The theoretical foundations for managing the development of territories based on their renovation are generalized. Attention is focused on the essence of the concept. The modern management approaches to the implementation of housing stock renovation projects based on the experience of the countries, in particular European ones, the problems that exist in Ukraine are determined. Conceptual provisions for managing the development of territories based on renovations are formulated.

Key words: territory, region, management, development, housing stock, renovation, project approach.

Постановка проблеми. Основою результативних змін в українському суспільстві є ефективний розвиток територій, у тому числі їх житлового фонду. У зв'язку із чим управління територіальним розвитком повинно ґрунтуватись на використанні певних підходів, принципів та методів, завдяки чому досягнення прогресивних перетворень та змін у регіонах є можливим. Відповідно цьому, управління розвитком територій повинно реалізовуватись за адміністративною, організаційною, інституційною, економічною та соціальною складовими. Орієнтирами в управлінні повинні бути показники доходів та рівня якості життя населення в межах окресленої території, а критеріями – стандарти, прийняті в країнах з розвинутою економікою, зокрема європейських. Управління територіями повинно спрямовуватись на їх сталий розвиток та соціальну інклюзивність, що забезпечить доступність населення до результатів соціо-еколого-економічного розвитку, зокрема на засадах запровадження ефективних моделей, системи та механізмів реновації житлового фонду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Управління розвитком територій є предметом дослідження багатьох науковців. Зокрема, особливості управління регіональним розвитком у розвинутих країнах досліджували І. Ансофф, Ф. Брайсон, В. Бріан, Г. Гордон, Б. Карлоф та інші. Цю проблему вирішують і вітчизняні дослідники: Г. Атаманчук, В. Вакуленко, З. Варналій, Н. Гринчук, Б. Данилишин, Н. Ільченко, В. Куйбіда, А. Ткачук, І. Чикаренко та інші. Дослідження направлені на механізми взаємодії регіонів та держави, чинники, які стримують позитивні перетворення. Зважаючи на актуальність проблеми розвитку територій, існує потреба в розумінні сутності управління у сфері реновацій для підвищення його ефективності. Концепція оновлення територій досліджувалася зарубіжними та вітчизняними вченими у теоретичному розумінні або на прикладах певних міст здебільшого в контексті архітектури, будівництва та реконструкції, зокрема організації та технології процесу [1, 2], при цьому управлінський аспект є недостатньо вивченим.

Метою статті є узагальнення теоретичних засад та практичного досвіду з управління розвитком територій на засадах реновації їх житлового фонду.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасному цивілізованому світі процес управління розвитком територій переміщено на рівень регіону. Вважається, що децентралізація сприяє більш ефективному управлінню і, відповідно, розвитку територій за рахунок прийняття ключових і важливих рішень органами місцевого самоврядування, територіальними громадами.

У процесі управління територією головними критеріями є економічні, при цьому не тільки на рівні громади, але й виходячи з формату інклюзивності – кожного її окремого члена. Враховуючи, що економічні показники територій формують показники економіки регіону, а надалі й країни, логічним є визначення основних принципів взаємодії центральних та місцевих органів влади [3], які базуються на розумінні рівнів відповідності та залежності стратегій розвитку, прийняття рішень на державному рівні щодо політики, регіональному – щодо майна, органів місцевого самоврядування – щодо використання доходів територій у відповідності до регіонального бюджету.

У науковому колі вважають за основні два підходи до управління розвитком територій – прогресивний, що орієнтований на зростання

потенціалу громади, і ліберальний, який передбачає збільшення зайнятості в підприємницькій діяльності членів громади і внаслідок цього зростання її економічних результатів [4]. Економічні результати території збільшуватимуться за використання кластерного підходу. Дослідники вважають, що завдяки кластероутворенню економічні суб'єкти зосереджуються на перспективах розвитку регіону, оскільки можуть ефективніше використовувати ресурси і отримувати кращі результати [5].

На нашу думку, в управлінні розвитком території значимим є ресурсний підхід. Оскільки «ресурсний потенціал території – це сукупність всіх видів ресурсів та механізми їх використання, збереження та відтворення» [6], то ресурсний підхід не виключає кластероутворення. Ефективне використання ресурсного потенціалу є передумовою для реалізації всіх функцій території та її сталого розвитку.

Реновація житлового фонду в рамках ефективного використання ресурсного потенціалу територій є складною проблемою. Поняття «реновація» в вітчизняних нормативно-правових документах не прописано, але є поняття «реконструкція» (Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [7]), а також «реставрація» щодо відновлення будівель історичного характеру (ДБН В.3.2-1-2004 «Реставраційні, консерваційні та ремонтні роботи на пам'ятках культурної спадщини»).

Між тим, термін «реновація» в сфері архітектури щодо історичних об'єктів вже значний проміжок часу використовується в усьому світі. В перекладі з латинської зазначений термін означає відновлення, а в більш широкому значенні являє собою певний комплекс будівельних робіт, які взаємопов'язані один із одним та включають до свого складу не лише повну реконструкцію будівлі, але й її адаптацію до нових експлуатаційних умов. Беручи до уваги вищезазначене, можна зробити висновок, що термін «реновація» (оновлення, модернізація), в порівнянні із «реконструкція» та «реставрація» має ширше значення, адже передбачає введення експлуатаційних якостей об'єкту, що відповідають сучасному запиту громадськості. Останнім часом цей термін стали використовувати щодо промислових міст, індустріальних територій, зокрема житлово-комунального господарства.

В Україні стан житлового фонду є актуальною проблемою – більше 50% житла експлуатується понад 50 років, а комунальна інфраструктура зношена на 70% [8]. Показовими є й такі дані Державної служби статистики України: майже у 45% житлових будинків ніколи не проводився капітальний ремонт, а станом на початок 2019 року нараховувалося 45,5 тис. старих і 16,8 тис. аварійних будинків. Зауважимо, що із 200 тис. багатоквартирних будинків майже 12% будівель було зведено протягом 1919-1945 років, кожен четвертий будинок був побудований у 1946-1960 роках, ще майже чверть – у 60-х роках, понад 67 тис. були збудовані протягом 1960-1980 років. Отже, без дієвих заходів, через 5-7 років знос усіх будівель становитиме майже 80%. Відновити це житло або збудувати нове здебільшого буде неможливо.

Вирішення проблеми лежить в площині реновації та реконструкції. На практиці, щодо житла, різниця полягає в розмірах території: реновацією вважають поквартальний знос будинків і зведення на цій території не тільки будинків, але й нових комунікацій, соціальної та іншої інфраструктури (школа, дитячий садок, магазини,

сквер, транспортні розв'язки, дороги, проїзди, місця паркування й інше). З однієї сторони, реновація вирішує проблему комплексно років на сто вперед, з іншої – проект є довготривалим і витратним. Практики вважають, що реконструкція окремих будинків на 20-30% дешевше і є полегшеним варіантом з матеріально-технічної точки зору, але мешканці матимуть певні труднощі протягом кількох років.

Проекти реновації (реконструкції) житлових будівель потребують значних інвестицій. Саме тому уряди країн приймають відповідні державні програми, для здійснення яких виділяються державні субсидії та пільгові кредити. Країни мають певний досвід, який може бути використаний в Україні.

Наразі у Франції реалізуються чотири державні програми з реконструкції міського житла. Перший вид програми націлений на підвищення якості житла: домовласникам надається субсидія у розмірі до 35% від вартості робіт та пільг, термін реконструкції не повинен перевищувати трьох років, окрім цього необхідно дотримуватись усіх умов, визначених в програмі. Другий вид програми має соціальний підтекст – домовласникам з низькими доходами надається субсидія до 70% від вартості робіт для проведення реконструкції невеликих житлових будівель. Третій вид програми націлений на реновацію будівель – домовласникам надаються значні податкові пільги в разі її проведення (якщо домовласники відмовляються, місцева влада має повноваження щодо продажу об'єкта інвестору з метою реновації). За четвертим видом програми домовласникам надають значні субсидії для знесення чи проведення реконструкції житла, умови проживання в яких визнано нездоровими. Крім того, держава має право провести роботи з відновлення житла за рахунок домовласника у разі його непогодження з отриманням та використанням наданих йому субсидій [9].

У Швеції витрати на відновлення та утримання будівель входять у квартирну плату, розмір якої становить 15-50% доходу сім'ї.

У США реалізовано програму з реновації – «Urban Renoval Program», яка не в усіх випадках мала позитивний резонанс: не всі жителі переселилися до спеціально створених районів, і згодом вони були зруйновані, більшість малого бізнесу на цих територіях стала банкрутами, а надходження від податку на нерухомість виявилися меншими, ніж очікувалися. Але загалом проєкт визнано позитивним, з'ясувалося – чим масштабнішим є проєкт з реновації, тим краще. Однак слід враховувати, що часом на укладення угоди між девелопером і місцевими жителями йшло до 10 років. І лише коли 90% з них погоджувалися з представленим планом, починалася реалізація проєкту.

Програма реновації в Японії охопила 22 міста. В програмі взяла участь велика кількість приватних компаній, яким надали певні економічні пільги та свободу вибору – що саме будувати на реноваційних територіях. Реалізовувались два типи проєктів: без значної реконструкції та з кардинальною перебудовою територій. Відкрили агентство, яке допомагало власникам нерухомості знаходити спільне рішення, проводити переговори з інвесторами і будівельниками. Це дозволило реалізовувати проєкти з мінімальною кількістю конфліктів.

У Південній Кореї, зокрема в Сеулі, теж реалізовано проєкти. Власників залучили до процесу реновації, стимулювали до збільшення щільності забудови. Створювалися спеціальні організації, де

обговорювалися плани перетворення міських ділянок, йшов пошук фінансових схем за участю влади, яка надавала грошову підтримку.

Проблема реновації житла є загальносвітовою. Міжнародне енергетичне агентство (МЕА) спонукає уряди країн до націлення національних програм з підвищення ефективності реновації житлового фонду для прискорення майбутнього з більш чистою енергетикою [10]. Запропоновано збільшити річні темпи реновації на 1% за рахунок розширення існуючих програм для житлового фонду територій новими проектами, які розробляються від декількох тижнів або місяців.

Проекти з реновації житлового фонду містять складову енергоефективності, оскільки в світовому споживанні енергії більше 30% припадає на будівлі. Акцент в енергоспоживанні робиться на відновлювальні джерела енергії (ВДЕ). В Європейських країнах у 2020 році частка ВДЕ в структурі електроенергетики становила 38%, тоді як ще в 2016 році – 32% в енергетичних ресурсах [11]. В Україні їх частка в 2019 році становила 4,9% у загальному постачанні енергії, що на 2,9% більше, ніж у 2012 році (табл. 1) [12].

Таблиця 1
Постачання енергії від відновлювальних джерел в Україні

Показники	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.
Обсяги постачання первинної енергії, тис. т.н.е.	122488	115940	105683	90090	94383	89625	93492	89072
Обсяги постачання енергії від ВДЕ, тис. т.н.е.	2476	3166	2797	2700	3616	3964	4302	4388
Частка ВДЕ у постачанні енергії, %	2,0	2,7	2,6	3,0	3,8	4,4	4,6	4,9

*За даними держстату України. URL: <http://ukrstat.gov.ua>

Енергоефективні реновації сприятимуть вирішенню соціальних проблем (зменшення оплати за споживання енергії та підвищення якості життя через «зелену» енергетику) та розвитку економіки (на кожен мільйон доларів, вкладених у заходи з енергоефективності в будівельному секторі, буде створено 9-30 робочих місць) [10]. Між тим, очікується скорочення інвестицій в енергоефективність будівель у 2020 році майже на 15% з вкладених 150 млрд доларів у 2019 році. При цьому в світі до 2030 року потрібно збільшити щорічні інвестиції в енергоефективність майже втричі, враховуючи глобальний перехід до економіки на 100% відновлюваних джерелах енергії до 2050-го року відповідно до цілей Паризької угоди.

Проблема реновації в означеному контексті вирішується і в ЄС. Так, у жовтні 2020 року Європейська Комісія представила Стратегію реновації, яка містила регулятори, в тому числі й фінансові, щодо щорічного збільшення принаймні вдвічі темпів енергетичного оновлення житлових і громадських споруд під час їх реконструкції. Створено й законодавче підґрунтя, зокрема прийнято Директиву 2010/31/ЄС [13], в яку внесено зміни Директивою 2018/844/ЄС щодо прискорення темпів реновації будівель на засадах більш енергоефективних систем. Крім загальноприйнятих документів, зокрема Директиви 2012/27/EU щодо енергетичної ефективності [14],

відповідно статті 4 цього документа країнами ЄС у 2014 році розроблено перші варіанти національних стратегій терміном на 3 роки. Їх аналіз показав, що всім пунктам статті 4 не відповідають національні стратегії Австрії та Данії, не в повному обсязі – Бельгії, Франції, Німеччини, Нідерландів. Стратегія Чеської Республіки, Румунії, Іспанії, Великої Британії охоплює всі аспекти статті 4. У 2017 році було представлено тільки 18 з 28 стратегій реновацій. Проведений огляд національних стратегій реновацій житлового фонду дозволив виокремити їх основні характеристики та визначити найбільш перспективні (табл. 2).

Таблиця 2
Основні характеристики національних стратегій реновації житлового фонду

Країна	Основні характеристики стратегії
Хорватія	Для затвердження реновації багатоквартирних будинків на відміну від одностайного рішення потрібна більшість голосів мешканців (51%)
Франція	Чіткі довгострокові цілі до 2050 року щодо енергоефективності для всього будівельного фонду. Організовано консультативний пункт з комплексними послугами «єдине вікно»
Греція	Запроваджено два законодавчі акти для зменшення бюрократії, пов'язаної із запровадженням заходів з енергозбереження. Для будинків, побудованих незаконно – без ліцензії, дозволено власникам відповідно нових законів сплатити лише 50% штрафу, а решту інвестувати в енергетичну реновацію житла
Угорщина	Запроваджено у 2017 році нову консультативну мережу з питань енергетики для органів місцевого самоврядування при підготовці стратегій енергоефективності
Ірландія	Створено підрозділ з функцією вивчення мотивів та рушіїв у прийнятті рішень щодо реновації
Італія	Запроваджено інноваційний інструмент для подолання фінансових бар'єрів щодо реновації – прийняття щорічного фінансового закону, який регулюватиме податки з енергоспоживання в приватних будівлях
Чеська Республіка	У всіх регіонах запроваджено спеціальні програми фінансової підтримки реновацій будівель і нового енергоефективного будівництва
Іспанія	Успішна реалізація стратегії за рахунок взаємодії із стейкхолдерами через GTR3 та проекту BUILD UPON4 Horizon 2020

*Укладено за даними [15]

Огляд національних стратегій реновацій здійснено організаціями цих держав на основі загальних критеріїв, однак результати розрізняються через відображення певних особливостей здійснення реновацій, які обрані країнами.

У Державній стратегії регіонального розвитку на період з 2021 по 2027 роки, прийнятій в Україні, одним з елементів державної регіональної політики визнано інтегрований підхід (поєднує галузевий та територіальний) до планування як функції управління розвитком територій, з визначенням тих, що потребують державної підтримки [16]. Концепція нового суспільства, а саме постіндустріального, націлює на планування розвитку територій з урахуванням практики перетворення промислових районів міст у нові багатофункціональні будівлі [17].

Компактно забудована територія є найбільшою перешкодою на шляху задоволення нових соціальних, екологічних та технічних потреб населення, реалізація яких, як правило, пов'язана із залученням нових

територій. Поступова реконструкція територій існуючих міст дозволяє постійно оновлювати міський корпус. Проблема розміщення промислових зон у межах міста є актуальною у багатьох розвинених країнах. Європейське рішення, яке впроваджувалось протягом останніх десятиліть, передбачає кардинальну трансформацію промислових районів або їх переміщення за межі міст.

На реноваційних територіях необхідно застосовувати принцип поєднання бізнесу, науки та виробництва. В результаті промислові землі повинні бути перетворені на високотехнологічні, екологічно чисті виробництва, наукові парки або житлові райони, громадські чи зелені зони. Така реновація включає комплексне оновлення міського архітектурного та ландшафтного середовища, іншими словами, одночасну реконструкцію об'єктів та території зі зміною їх функціонального використання [18].

У Законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» відзначено, що «проведення державної політики з компактної реконструкції кварталів (мікрорайонів) повинно ґрунтуватись на засадах об'єднання коштів інвесторів-забудовників і органів місцевого самоврядування, завдяки чому здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності – знесення застарілого житлового фонду стає можливим» [7, стаття 2].

У країнах з розвинутою економікою при проведенні реновації демонструється тенденція до зближення позицій держави, девелоперів і громадян. В Україні правові механізми щодо взаємовідносин усіх учасників (забудовників, інвесторів, власників житла) в процесі реновації не відпрацьовані, що стримує масштабні проекти з відновлення житла. Між тим, думка учасників процесу реновації як стейкхолдерів повинна бути врахована.

В європейських країнах влада використовує механізм моніторингу, через який стейкхолдери можуть впливати на територіальну політику [19]. Результати моніторингу свідчать про правильність підходу, який надає можливість оперативно реагувати, а не виправляти ситуацію постфактум.

В Україні вирішувати всі питання щодо проектів з реновації, в тому числі спірні, уповноважені органи місцевого самоврядування. Зокрема, ці органи приймають участь не тільки у місцевих програмах комплексної реконструкції житлового фонду, але й державних і регіональних. Джерела фінансування проектів з реновації визначено Законом – це «кошти інвесторів, фондів реконструкції, державного та місцевих бюджетів (з подальшим їх поверненням), інші джерела» [7, стаття 9]. Реальна ситуація є такою, що для здійснення проектів з реновації потрібних коштів немає ні у влади, ні у власників житла. Місцевій владі потрібно формувати коло інвесторів для таких проектів з визначенням всіх видів капіталу на певній території та їх зміни в результаті реалізації проекту, що здійснюються вже щодо промислових споруд.

Отже, в результаті аналізу теоретичних засад та узагальнення досвіду сформульовано концептуальні положення з управління розвитком індустріальних територій на засадах реновацій у частині визнання та діагностики протиріч цілей між ключовими стейкхолдерами (населення, девелоперський бізнес, влада), які

виникають через неврахування зміни всіх видів капіталу та усуваються при со-фінансуванні вкладень та контролі їх використання під час реалізації проектів реновації.

Висновки і перспективи подальших досліджень. На сучасному етапі в Україні існують проблеми у сфері управління регіональним розвитком, зокрема у сфері реновації певних територій. Світовий досвід свідчить, що проекти реновації мають свої позитивні та негативні сторони, які необхідно враховувати. Однак важливим є досвід, відповідно якого комплексна реновація житлових будівель на рівні кварталу (мікрорайону) без зносу будинків і відселення мешканців є значно ефективніша за реконструкцію їх як окремих. Слід враховувати, що реновація впливає на економіку міста і навпаки. Проекти з реновації в країнах продемонстрували очевидну тенденцію до необхідності зближення позицій держави, девелоперів і громадян.

Конкретизація сутності поняття та управлінських підходів до реалізації проектів реновації у розвинутих країнах світу, визначення проблем, які існують в українських регіонах, дозволило сформулювати концептуальні положення з управління розвитком територій на засадах реновацій. Недосконалість законодавчих засад, відсутність реальних коштів, неузгодженість цілей між ключовими стейкхолдерами є основними проблемами. Сучасним трендом є напрацювання механізму зближення позицій держави, місцевої влади, девелоперів, інвесторів і власників житла, визнання можливості со-фінансування проектів реновації.

У подальшому необхідно конкретизувати види капіталу, що будуть змінюватися при реновації, яких саме стейкхолдерів будуть стосуватися зміни для встановлення можливих протиріч і застосування механізму щодо усунення таких ризиків.

Література:

1. Vainio T. Building renovation – a new industry? Management and Innovation for a Sustainable Built Environment: International conference. Amsterdam, The Netherlands, 19-23 June 2011. URL: <http://misbe2011.fyper.com>.
2. Мазур Т. М., Король Є. І., Сеньковська Я. Т. Передумови та засади реструктуризації виробничих територій Львова. *Містобудування та територіальне планування*. 2012. Вип. 45(2). С. 3–12.
3. Бліщук К. Управління розвитком території: економічні аспекти. *Ефективність державного управління*. 2018. Вип. 1(54). Ч. 2. С. 217–224.
4. Ільченко Н., Жиленко Р. Економічний розвиток громади: контекст та практика (досвід Канади). *Економічний розвиток громади*. 2006. № 2. С. 35–40.
5. Гріднев М. А. Характерні риси кластероутворення в регіонах України. *Економіка і суспільство*. 2018. Вип. № 14. С. 588–596.
6. Горшков М. А. Методи та механізми управління ресурсами територіальної громади. *Ефективна економіка*: Електронний журнал. 2019. № 10. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7363>.
7. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України № 525 від 22.12.2006 р. у редакції від 16.10.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>.
8. Беззуб І. Комплексна реконструкція застарілого житлового фонду: українські реалії та зарубіжний досвід. *Громадська*

думка про правотворення. 2021. № 1(206). С. 14–25. URL: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2021/1.pdf>.

9. Олійник Н.І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду. URL: http://academy.gov.ua/ej/ej10/doc_pdf/Oliinyk.pdf.

10. International Energy Agency. *Sustainable Recovery Buildings*. URL: <https://www.iea.org/reports/sustainable-recovery/buildings>.

11. Diatlova V., Petryk I. Strategic approach to renewable energy development: EU experience. *Центральноукраїнський науковий вісник. Економічні науки*. 2019. Вип. 2(35). С. 9–19. URL: [https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.2\(35\).9-19](https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.2(35).9-19).

12. Дятлова В. В., Петрик І. В. Сучасні підходи до розвитку відновлювальної енергетики як складової інноваційної економіки України. *Економіка і організація управління*. 2019. № 2(34) С. 20–27. URL: <https://doi.org/10.31558/2307-2318.2019.2.2>.

13. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings. OJ L 153, 18.6.2010, p. 13–35. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN>.

14. Directive 2012/27/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2012 on energy efficiency. OJ L 315, 14.11.2011, p. 1–56. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1399375464230&uri=CELEX:32012L0027>.

15. A Snapshot of National Renovation Strategies – Examples from selected EU Member States. URL: <https://bpie.eu/wp-content/uploads/2017/11/Renovation-Strategies-Final.pdf>.

16. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: Постанова КМУ № 695 від 5.09.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>.

17. Shyshkin E., Viatkin K., Haiko Y. Basic methodical design stages of renovation of municipal industrial development. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2020. Vol. 962. No. 3.

18. Проскураков В. І. Шляхи оновлення районів промислового розвитку ХХ століття в українських містах. *Архітектурний вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. 2008. С. 56–64.

19. Kleibrink A., Gianelle C., Doussineau M. Monitoring innovation and territorial development in Europe: emergent strategic management. *European Planning Studies*. 2016. 24(8). P. 1438–1458. <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1181717>.

References:

1. Vainio T. Building renovation – a new industry? Management and Innovation for a Sustainable Built Environment: International conference. Amsterdam, The Netherlands, 19-23 June 2011. URL: <http://misbe2011.fyper.com>.

2. Mazur T. M., Korolj Je. I., Senjkovsjka Ja. T. Peredumovy ta zasady restrukturyzacji vyrobnychkh terytorij Ljvova. Mistobuduvannja ta terytorialjne planuvannja. 2012. Vyp. 45(2). S. 3–12.

3. Blishhuk K. Upravlinnja rozvytkom terytoriji: ekonomichni aspekty. Efektyvnistj derzhavnogho upravlinnja. 2018. Vyp. 1(54). Ch. 2. S. 217–224.

4. Iljchenko N., Zhylenko R. Ekonomichnyj rozvytok ghromady: kontekst ta praktyka (dosvid Kanady). Ekonomichnyj rozvytok ghromady. 2006. # 2. S. 35–40.

5. Ghridnjev M. A. Kharakterni rysy klasteroutvorennya v

regionakh Ukrainy. Ekonomika i suspilistvo. 2018. Vyp. # 14. S. 588–596.

6. Ghorshkov M. A. Metody ta mekhanizmy upravlinnja resursamy terytorialnoji ghromady. Efektyvna ekonomika: Elektronnyj zhurnal. 2019. # 10. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7363>.

7. Pro kompleksnu rekonstrukciju kvartaliv (mikrorajoniv) zastarilogho zhytlovogho fondu: Zakon Ukrainy # 525 vid 22.12.2006 r. u redakciji vid 16.10.2020 r. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>.

8. Bezzub I. Kompleksna rekonstrukcija zastarilogho zhytlovogho fondu: ukrajinsjki realiji ta zarubizhnyj dosvid. Ghromadsjka dumka pro pravotvorennja. 2021. # 1(206). S. 14–25. URL: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2021/1.pdf>.

9. Olijnyk N. I. Zarubizhnyj dosvid rekonstrukciji zhytlovogho fondu. URL: http://academy.gov.ua/ej/ej10/doc_pdf/Oliinyk.pdf.

10. International Energy Agency. Sustainable Recovery Buildings. URL: <https://www.iea.org/reports/sustainable-recovery/buildings>.

11. Diatlova V., Petryk I. Strategic approach to renewable energy development: EU experience. Centralnoukrajinsjkyj naukovyj visnyk. Ekonomichni nauky. 2019. Vyp. 2(35). S. 9–19. URL: [https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.2\(35\).9-19](https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.2(35).9-19).

12. Djatlova V. V., Petryk I. V. Suchasni pidkhody do rozvytku vidnovljuvalnoji energihetyky jak skladovoji innovacijnoji ekonomiky Ukrainy. Ekonomika i orghanizacija upravlinnja. 2019. # 2(34) S. 20–27. URL: <https://doi.org/10.31558/2307-2318.2019.2.2>.

13. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings. OJ L 153, 18.6.2010, p. 13–35. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN>.

14. Directive 2012/27/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2012 on energy efficiency. OJ L 315, 14.11.2011, p. 1–56. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1399375464230&uri=CELEX:32012L0027>.

15. A Snapshot of National Renovation Strategies – Examples from selected EU Member States. URL: https://bpie.eu/wp-content/uploads/2017/11/Renovation-Strategies_Final.pdf.

16. Pro zatverdzhennja Derzhavnoji strateghiji regionaljnogho rozvytku na 2021-2027 roky: Postanova KMU # 695 vid 5.09.2020 r. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>.

17. Shyshkin E., Viatkin K., Haiko Y. Basic methodical design stages of renovation of municipal industrial development. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2020. Vol. 962. No. 3.

18. Proskurjakov V. I. Shljakhy onovlennja rajoniv promyslovogho rozvytku KhKh stolittja v ukrajinsjkykh mistakh. Arkhitekturnyj visnyk Nacionaljnogho universytetu «Lvivsjka politehnika». 2008. S. 56–64.

19. Kleibrink A., Gianelle C., Doussineau M. Monitoring innovation and territorial development in Europe: emergent strategic management. European Planning Studies. 2016. 24(8). R. 1438–1458. <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1181717>.

The relevance of the study lies in the need to solve the problems of housing renovation for effective management of territories development. Scientific research in this direction has been actualized by the fact that the housing stock of Ukraine is obsolete and in 5-7 years the physical wear of all buildings will be about 80%. The article aims to summarize the theoretical foundations and practical experience in managing the development of territories on the basis of the renovation of their housing stock.

The importance of territorial development management as a set of approaches, principles and methods aimed at progressive transformations in the region has been substantiated. It is proved that in the modern civilized world the center of gravity of the management process is transferred to the regional level. Ukraine is no exception. Local governments and territorial communities are given primary importance in making key managerial decisions on the development of territories. However, there are a number of problems in the sphere of housing renovation. The concept of "renovation" is not spelled out in domestic legal and regulatory documents. The concept of "reconstruction" in relation to obsolete housing stock, as well as "restoration" in relation to the restoration of historic buildings is enshrined in the documents. Therefore, using the experience of countries in the sphere of renovation management is useful.

Renovation is considered the demolition of buildings and the construction on the territory of the quarter not only new houses, but also new communications, social and other infrastructure. Renovation solves the problem comprehensively for a hundred years, but the project is long-term and costly. Practitioners believe that the reconstruction of individual houses is 20-30% cheaper, but residents will have some difficulties for several years. According to experience, a significant increase in the efficiency of reconstruction of residential buildings can be achieved by conducting it as a complex at the level of the quarter (neighborhood) without the demolition of residential buildings and resettlement of residents.

Renovation (reconstruction) projects of residential buildings require significant investments. That is why the governments of the countries are adopting appropriate state programs, for the implementation of which state subsidies and preferential loans are allocated. The International Energy Agency is urging governments to focus national programs on energy efficiency and housing renovations. Housing renovation projects contain an energy efficiency component that focuses on renewable energy sources. Countries have some experience that can be used in Ukraine.

Concretization of the essence of the concept and management approaches to the implementation of renovation projects in developed countries, identifying problems that exist in the Ukrainian regions, allowed to formulate conceptual provisions for managing the development of territories on the basis of renovation. Imperfect legal framework, lack of real funds, inconsistency of goals between key stakeholders are the main problems. The current trend is to develop a mechanism for converging the positions of the state, local authorities, developers, investors and homeowners, recognizes the possibility of co-financing renovation projects.