

**DOI 10.36074/logos-06.02.2026.067**

## **РЕГУЛЯТОРНА ПОЛІТИКА В ПЛАНУВАННІ ТА ЗАБУДОВІ МІСТ: МІЖДИСЦИПЛІНАРНИЙ АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ, СУБ'ЄКТІВ ТА ІНСТРУМЕНТІВ ВПЛИВУ**

**Жумбей Сергій Борисович<sup>1</sup>**

---

**1.** аспірант спеціальності «Архітектура та містобудування»  
*Заклад вищої освіти «Університет Короля Данила», УКРАЇНА*  
**ORCID ID: 0009-0005-7507-2417**

---

Трансформація міського простору в Україні відбувається в умовах одночасного впливу трьох потужних факторів: повоєнної відбудови, поглиблення децентралізації та зближення з європейськими підходами до сталого міського розвитку. У цих умовах регуляторна політика в плануванні та забудові міст перестає бути суто «технічною» сферою і перетворюється на перехрестя публічного управління, права, економіки, урбаністики й екологічної політики. Саме через систему регуляторних актів, процедур, цифрових сервісів та інструментів участі громад визначаються параметри міського середовища: щільність та профіль забудови, доступність інфраструктури, просторові обмеження, баланс між приватними й публічними інтересами.

Специфіка містобудівної галузі зумовлює вплетення регуляторної політики в широкий міждисциплінарний контекст. У фокусі адміністративного права вона постає як система владних приписів, процедур контролю та відповідальності за порушення містобудівного законодавства; з погляду публічного управління – як інструмент реалізації стратегій територіального розвитку та просторової справедливості; з позицій економіки – як чинник інвестиційного клімату, вартості транзакцій і структури ринку нерухомості; в урбаністиці – як механізм формування морфології міста, типів забудови та функціонального зонування; для екологічної політики – як спосіб інтеграції вимог сталості, адаптації до зміни клімату й збереження природно-ландшафтних комплексів [2, 88–90; 4].

Нормативно-правове ядро регуляторної політики в плануванні та забудові міст формує Закон України «Про регулювання містобудівної

діяльності», який визначає правові та організаційні засади планування територій, розроблення містобудівної документації, надання вихідних даних для проектування, здійснення контролю та введення об'єктів в експлуатацію [6]. У поєднанні з базовим Законом № 1160-IV це створює подвійний нормативний контур: загальні принципи регуляторної політики – з одного боку, та спеціальні містобудівні правила й процедури – з іншого [5; 6]. Важливу роль відіграють також державні будівельні норми, зокрема ДБН Б.1.1-22:2017 «Містобудування. Склад та зміст плану зонування території», які задають стандартизовану структуру планів зонування та містобудівних регламентів для різних функціональних зон міста [1].

Система суб'єктів регуляторної політики у сфері планування і забудови міст є багаторівневою. На загальнодержавному рівні ключовими суб'єктами виступають Верховна Рада України, яка ухвалює закони у сфері регуляторної та містобудівної політики, Кабінет Міністрів України, що затверджує підзаконні акти, та Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури, відповідальне за формування політики у сфері будівництва, просторового розвитку й цифровізації галузі [4]. На рівні відомчого контролю важливу роль відіграє Державна інспекція архітектури та містобудування України, яка здійснює нагляд за дотриманням містобудівного законодавства та застосуванням містобудівних регламентів.

На місцевому рівні центральними суб'єктами стають органи місцевого самоврядування – міські, селищні та сільські ради, їх виконавчі органи, структурні підрозділи з питань містобудування й архітектури та центри надання адміністративних послуг, через які реалізується значна частина дозвільних процедур. Саме вони затверджують комплексні плани просторового розвитку територій, генеральні плани, плани зонування та детальні плани територій, ухвалюють рішення про надання містобудівних умов та обмежень, визначають локальні правила забудови [4; 6]. Паралельно діють недержавні суб'єкти – девелоперські компанії, проєктні організації, професійні асоціації, інститути громадянського суспільства, ініціативні групи мешканців, які впливають на регуляторні процеси через консультації, громадські слухання, петиції та судові механізми. Така множинність суб'єктів робить потрібним системне узгодження їхніх інтересів і ролей у рамках регуляторної політики [2, 91–93; 4].

Механізми впливу регуляторної політики в плануванні та забудові міст можна згрупувати у кілька взаємопов'язаних блоків. Нормативно-правовий механізм охоплює закони, постанови, ДБН, локальні регламенти використання та забудови територій, правила благоустрою тощо. Його функція полягає в тому, щоб задавати «тверді» рамки для планувальних рішень і проєктів

## ABSCHNITT 27.

### ARCHITEKTUR UND BAU

забудови: визначати види дозволеного використання територій, граничні параметри забудови, режими охорони об'єктів культурної спадщини, санітарно-захисні зони. Просторовий ефект цього механізму проявляється в конфігурації функціональних зон, щільності забудови, характері вулично-дорожньої мережі, доступності громадських просторів [1; 6].

Процедурний механізм пов'язаний із плануванням регуляторної діяльності, підготовкою проєктів регуляторних актів, здійсненням аналізу регуляторного впливу, проведенням консультацій із заінтересованими сторонами, відстеженням результативності регуляторних актів і їх переглядом. Закон № 1160-IV передбачає обов'язковість аналізу регуляторного впливу та планування регуляторної діяльності, проте на практиці ці вимоги нерідко виконуються формально, особливо щодо локальних актів, які стосуються містобудівної політики громад [5; 2, 90–92]. Для планування й забудови міст це означає ризик ухвалення регуляторних рішень без належного врахування просторових, соціальних та екологічних наслідків.

Економічний механізм включає систему податків, зборів, пайової участі (у дозволених законом формах), цільових програм підтримки реконструкції та ревіталізації, а також фінансові стимули для енергоефективного та екологічно відповідального будівництва. Через нього регуляторна політика впливає на те, які проєкти будуть економічно привабливими, як розподілятимуться інвестиції між центральними районами та периферією, чи будуть стимулюватися реконструкція існуючої забудови замість розширення міста «вшир». У контексті досягнення Цілей сталого розвитку (ЦСР) особливого значення набувають інструменти, що підтримують проєкти сталого міського транспорту, розвиток зелених зон та інклюзивної інфраструктури [7, 32–36].

Інформаційно-цифровий механізм ґрунтується на використанні геоінформаційних систем, відкритих даних, електронних реєстрів та спеціалізованих цифрових платформ. Ключову роль відіграє Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ) як загальнонаціональна інформаційна система у складі містобудівного кадастру, що забезпечує електронний документообіг у будівельній галузі, публічність даних про дозвільні процедури й містобудівну документацію [3; 8].

Воєнний і повоєнний контекст загострює дилему між спрощенням процедур для прискореної відбудови та збереженням належних стандартів якості й безпеки. Автори, які аналізують реформу регуляторної політики у сфері будівництва та архітектури, підкреслюють, що надмірна дерегуляція без ефективних запобіжників може призвести до посилення корупційних ризиків, хаотичної забудови, руйнування історико-культурної спадщини та поглиблення просторової нерівності між громадами [2, 90–92]. Натомість

надмірна зарегульованість гальмує реалізацію критично важливих інфраструктурних проєктів, що суперечить завданням відновлення й модернізації міських територій. Тому міждисциплінарний аналіз механізмів, суб'єктів та інструментів впливу регуляторної політики є необхідною передумовою для пошуку оптимального балансу між швидкістю змін і їх якістю.

Таким чином, регуляторна політика в плануванні та забудові міст постає як складна багаторівнева система, в якій перетинаються правові норми, управлінські процедури, економічні стимули, цифрові платформи та інструменти участі громади. Її ефективність визначається не лише змістом законів і підзаконних актів, а й здатністю суб'єктів – від парламенту та уряду до органів місцевого самоврядування, девелоперів і громадських об'єднань – узгоджувати інтереси, діяти прозоро та орієнтуватися на довгострокові цілі сталого міського розвитку. Подальші дослідження доцільно спрямувати на емпіричний аналіз конкретних кейсів українських міст, у яких поєднання нормативних, економічних і цифрових інструментів регуляторної політики, а також механізмів залучення громадськості вже призвело до відчутних змін у конфігурації міського простору, а також на оцінку відповідності цих змін принципам справедливості, інклюзивності та стійкості.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- [1] ДБН Б.1.1-22:2017. (2018). *Містобудування. Склад та зміст плану зонування території*. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.
- [2] Дурман, М. О., & Микитюк, Д. М. (2022). Деякі аспекти формування державної регуляторної політики у сфері будівництва та архітектури. *Вісник Херсонського національного технічного університету*, (1(80)), 85–93.
- [3] Єдина державна електронна система у сфері будівництва. (2025). Офіційний портал. <https://e-construction.gov.ua>
- [4] Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» № 1160-IV. (2003, 11 вересня). Верховна Рада України. <https://zakon.rada.gov.ua/go/1160-15>
- [5] Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI. (2011, 17 лютого). Верховна Рада України. <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>
- [6] Лисенко, В. В. (2020). *Державна політика у сфері містобудування* (Кваліфікаційна робота магістра). Класичний приватний університет.
- [7] Міністерство економічного розвитку і торгівлі України. (2020). *Цілі сталого розвитку. Україна. Добровільний національний огляд*.
- [8] Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. (2025, 31 жовтня). *Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ): підсумки роботи за III квартал*. <https://mindev.gov.ua>