

DOI [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-29\(58\)-159-186](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-29(58)-159-186)

УДК 332.832


**Штима Олександр Васильович,**

аспірант кафедри публічного управління і проектного менеджменту

Навчально-наукового інституту менеджменту та психології

ДЗВО «Університет менеджменту освіти».

Київ, Україна.

 <https://orcid.org/0009-0008-7147-172X>

[shtymaoleksandr@gmail.com](mailto:shtymaoleksandr@gmail.com)

## **ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ПОЛІТИКИ ДЖЕНТРИФІКАЦІЇ В КОНТЕКСТІ ПОВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ МІСТ**

**Анотація.** Джентрифікація як міська політика має переваги та недоліки, які необхідно враховувати для забезпечення її ефективності. Аналіз досліджень джентрифікації свідчить про їх міждисциплінарний характер. Вони стосуються просторового розвитку та урбаністики, економічної та соціальної сфери, а також культури. Через це поняття джентрифікації має різні тлумачення, узагальнюючи які розуміємо, що це трансформація міського простору, яка може охоплювати часткову або повну зміну функцій території та характеризуватися підвищенням вартості житлової та комерційної нерухомості й витісненням жителів з нижчими доходами. Таке витіснення, яке може бути прямим, непрямим та культурним, визнається одним з найбільш негативних її наслідків. Оскільки у законодавстві України відсутні поняття джентрифікації та відповідної політики, для обґрунтування підходів до її формування в умовах повоєнного відновлення застосовано організаційно-правові засади політики щодо оновлення застарілого та відновлення зруйнованого житлового фонду. Втіленню ідеї масової реконструкції житлових кварталів, як і комплексному відновленню зруйнованих будинків, завадили прогалини політики. Серед них потребують нормативно-правового удосконалення: процедури, умови, критерії для реалізації проектів відновлення та оновлення житлових будинків, справедливі умови відселення або компенсації мешканцям. Окрім відповідних підходів до удосконалення нормативно-правової бази, запропоновано також ті, що спрямовані проти витіснення. Так, встановлено, що така політика має бути системною та базуватися на цілях: уникнення орендарями та власниками житла витіснення; розбудова нового та збереження наявного фонду доступного житла; заборона масштабної елітної забудови; прийняття рішень щодо

міського планування та землекористування на засадах інклюзивності та справедливості; особлива підтримка вразливих категорій.

**Ключові слова:** джентрифікація; підходи; політика; витіснення; застарілий житловий фонд; реконструкція; відновлення.

## ВСТУП / INTRODUCTION

**Постановка проблеми / Statement of the problem.** Джентрифікація як модель міського розвитку, що походить з Лондону, інших міст західної Європи та США, загалом полягає в поліпшенні інфраструктури міських кварталів. Таке поліпшення завдяки перетворенню та регенерації житлового середовища навколо і всередині будівель спричиняє підвищення вартості нерухомості. Застосування цієї моделі в Україні потребує врахування позитивних та негативних наслідків джентрифікації. Серед її переваг – надання нового поштовху культурному та економічному розвитку районів міста, більш ефективне використання його територій, а от витіснення є одним з негативних явищ цієї моделі. Таке витіснення пов'язане, зокрема із незбалансованими інтересами інвесторів та правами мешканців джентрифікованих кварталів. Ефективна політика джентрифікації можлива за умови використання її переваг і, відповідно, зменшення впливу негативних наслідків.

Розроблення підходів щодо формування політики джентрифікації має враховувати поточні умови у житловій сфері. Насамперед, значні обсяги застарілого житлового фонду потребують вжиття заходів з його реконструкції та редевелопменту для поліпшення житлових умов мешканців та підвищення інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості.

В Україні наявна велика кількість об'єктів житлового фонду, граничний строк експлуатації яких закінчився або збігає. У 2019 році кількість багатоквартирних житлових будинків налічувала 30 380 одиниць, у тому числі збудованих до 1919 року – 7 646 (58 визнані аварійними); збудованих у період з 1920-1953 роки – 9 693 (45 визнані аварійними); у період з 1954–1969 роки – 7 192 (40 визнані аварійними); у період з 1970–1989 роки – 5 364 (24 визнані аварійними); у період з 1990–2010 роки – 785. Продовження експлуатації таких будинків несе в собі не тільки некомфортне існування мешканців таких об'єктів, а й загрозу для життя. Саме такі квартали (мікрорайони) є об'єктом реконструкції та інвестування [1].

Ситуація з неналежним станом та рівнем якості житлового фонду в Україні погіршилась через зруйноване внаслідок збройної агресії російської федерації житло та значну чисельність внутрішньо переміщених осіб. Руйнування інколи охоплюють цілі квартали, райони й міста та потребують відповідної політики щодо їх реконструкції та відновлення. Загалом в Україні знищено та пошкоджено близько 2 млн житлових будинків (станом на грудень 2023 р.) [2]. Відповідно, політика джентрифікації може розглядатися у контексті ширшої житлової політики та впливу наслідків збройної агресії рф.

Підходи, засоби та інструменти, які можуть застосовуватись під час формування політики джентрифікації, не досліджувались з огляду на повоєнне відновлення міст. Тому, доцільно проаналізувати заходи, які застосовуються різними державами в політиці джентрифікації та запропонувати низку підходів для її формування та реалізації в Україні в сучасних умовах.

**Аналіз (основних) останніх досліджень і публікацій / Analysis of (major) recent research and publications.** Підходи до політики джентрифікації досліджувались зарубіжними вченими та практиками.

Як ми зазначили, політика джентрифікації пов'язана із житловою політикою. Так, Н. Боулін (N. Bowlin) у своїй статті аналізує заходи житлової політики, що дозволяють уникнути негативних наслідків джентрифікації, наприклад, програми придбання житлових будинків [3].

Дослідники зі США здебільшого характеризують джентрифікацію, як політику, що спричиняє витіснення соціальних груп з певних районів за економічною та расово-етнічною ознаками [3], [4], [5], [6], [7].

Л. Ліс (L. Lees) акцентує на важливості розроблення заходів для зменшення негативних наслідків джентрифікації у контексті міської політики, хоча й зазначає, що у всьому світі джентрифікацією керує держава [8].

Серед найвагоміших таких наслідків Л. Бейтс (Lisa Bates) [9], Х. Уей, І. Мюллер, Дж. Вегман (H. Way, E. Mueller, J. Wegmann) [7] та інші вбачають витіснення. Крім того, Х. Сантос, К. Цзян, Дж. Бернарді, К. Окечукву (H. Santos, K. Jiang, J. Bernardi, C. Okechukwu) [6] виявили також, що джентрифікація має негативний вплив на сферу охорони здоров'я, а К. Модічей, Д. Міккі-Пабелло, Дж. Айскью (K. Mordechay, D. Mickey-Pabello, J. Ayscue) аналізували вплив джентрифікації на доступ до освіти в містах США [4].

Так, дослідження, проведене Центром первинної медичної допомоги Гарвардської медичної школи, свідчить, що джентрифікація може збільшити доступ до якісніших послуг та інфраструктури.

Незважаючи на те, що ці зміни загалом покращують умови життя та зручності в мікрорайонах, вони також супроводжуються вищою вартістю життя та не однаково доступні для всіх мешканців, особливо для малозабезпечених та етнічних меншин. Також вони виявили чіткий зв'язок між територіями, позначеними як «червоні лінії» (території з високим ризиком для кредиторів житлової нерухомості) і соціально вразливими районами, підкреслюючи вплив на сьогоднішні несприятливі наслідки для здоров'я мешканців [6].

Джентрифікація розглядається у контексті й інших соціальних наслідків, зокрема у звіті «Джентрифікація та школи: виклики, можливості та варіанти політики» йдеться про те, що швидка джентрифікація, що відбувається у великих містах, може мати значний вплив на розподіл багатства та можливостей для сімей. Це дослідження джентрифікації районів у містах Каліфорнії підкреслює складну взаємодію між джентрифікацією, вибором школи та моделями сегрегації в школах. Дослідники виявили, що зв'язок між джентрифікацією та місцевими початковими школами сильно залежить від конкретного міста та громади. В усьому штаті джентрифіковані райони стали більш расовими та економічно різноманітними, але водночас лише скромні зміни торкнулись місцевих шкіл. Одне з занепокоєнь полягає у тому, що без ширшого набору інструментів, що пов'язує житлову та освітню політику, не вийде забезпечити тиск на вартість оренди та придбання житла, а школи ніколи не досягнуть ефективної інтеграції, що веде до збільшення різноманітності [4].

Заходи політики зі зменшення негативного впливу джентрифікації розглядались також у дослідженнях Д. Прайса (D. Price). Дослідник звертає увагу на те, що джентрифікація може означати різні речі для різних людей. Зокрема, це нові місцеві інвестиції, підвищення середнього доходу, зростання цін на житло чи орендної плати, інший професійний склад району, вищий освітній рівень та/або новий расовий/етнічний склад. Він також позначає як джентрифікацію пожвавлення та реінвестування, що спричиняє відносно різке зростання орендної плати та вартості житла в міських районах із низьким і помірним рівнем доходу, що призводить до фактичного чи неминучого переміщення мешканців [5].

Новим трендом містобудівного розвитку є реіндустріалізація, яка пов'язана з джентрифікацією. Обидва тренди здатні перетворювати і регенерувати містобудівне середовища, таким чином інфраструктура урбанізованих територій постійно зазнає змін.

Предметом урбаністичних досліджень є також потреба досягнення стійкого та соціально справедливого дизайну громадського простору, який

уможливить його збалансоване використання різними групами населення. Це дозволить зменшити чи уникнути витіснення – переміщення груп населення з нижчими доходами.

М. Биваліна, Г. Васильєва, А. Лютіков та В. Маляр у своїй роботі щодо житлової політики торкаються питань оновлення застарілого житлового фонду через комплексний підхід до реконструкції кварталів [10]. Зокрема, вони аналізують нормативно-правове забезпечення відповідної політики та його недоліки.

Можливості до оновлення систем радянського й пострадянського планування та приведення їх у відповідність до європейських стандартів є одним із ключових завдань післявоєнної відбудови.

Отже, загалом дослідження джентрифікації стосуються просторового розвитку та урбаністики, економічної та соціальної сфери, а також культури. Також, зустрічаються праці щодо практичного контексту та особливостей джентрифікації в українських містах [11], [12], [13], [14], [15], містах США [4], [6] та інших державах [16].

## МЕТА ТА ЗАВДАННЯ / AIM AND TASKS

**Метою** статті є визначення та обґрунтування підходів до політики джентрифікації в умовах повоєнного відновлення територіальних громад України.

Для досягнення зазначеної мети необхідним є виконання таких **завдань**: 1) уточнити поняття джентрифікації та окреслити її наслідки, що потребують удосконалення політики; 2) проаналізувати нормативно-праве забезпечення житлової політики в частині оновлення застарілого та відновлення зруйнованого житлового фонду; 3) на основі зарубіжного досвіду щодо інструментів та стратегій подолання негативних наслідків джентрифікації розробити пропозиції для застосування в Україні під час повоєнного відновлення підходів до формування відповідної політики.

## ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ / THEORETICAL FRAMEWORK

Термін «*джентрифікація*» є предметом численних дискусій через його багатогранний та міждисциплінарний характер, але науковці загалом погоджуються з визначенням професора Портлендського державного університету Л. Бейтс (L. Bates), що це є процес трансформації району, в якому мешканці з вищими доходами витісняють мешканців з нижчими доходами.

Розширюючи таке визначення Х. Уей, І. Мюллер, Дж. Вегман (H. Way, E. Mueller, J. Wegmann) зазначають, що джентрифікація – це процес, за

допомогою якого домогосподарства з вищим рівнем доходу переселяються в район, а вартість житла зростає, змінюючи характер району. Цей процес включає три виміри: 1) переміщення жителів з нижчими доходами; 2) фізична трансформація мікрорайону – переважно через модернізацію житлового фонду та комерційних площ; і 3) зміна культурного характеру мікрорайону [7].

Джентрифікація часто відбувається не через забудови та інвестиції, а ініційована творчим класом – художниками, дизайнерами, представниками сфери ІТ тощо. Завдяки низьким орендним ставкам в депресивних районах вони могли перебраться туди та відкрити галереї, студії, коворкінги. А потім з'являються девелопери, розуміючи які потенційні доходи вони можуть отримати від освоєння нових просторів.

Хоч і є розбіжності щодо потенційних переваг зростання вартості нерухомості та модернізації будівель і того, хто отримує ці переваги, існує широкий консенсус щодо того, що переміщення (витіснення) є небажаним побічним ефектом. Так, джентрифікація занадто часто приносить користь новоприбулим на шкоду мешканцям та громадам, що проживали там протягом тривалого часу.

Р. Цибрівський визначає поняття джентрифікації як «трансформацію міського простору, яким користуються люди з обмеженими економічними ресурсами, на користь більш заможних людей; а також, як присвоєння публічного простору у виняткове використання членами суспільства, які вважають себе більш привілейованими» [15]. Дослідник відповідно до такого розуміння наводить приклади джентрифікованих районів столиці України: Боричів Тік на Подолі, «Оболонські Липки» та стара дачна дільниця на Осокорках, де власниками обмежено для інших доступ до води.

Дослідниці з Центру первинної медичної допомоги Гарвардської медичної школи характеризують джентрифікацію припливом більш заможних, більш освічених і переважно білих мешканців до традиційно малозабезпеченого району меншини [6], що здебільшого стосується міст в США.

Г. Підгрушний та М. Бикова, аналізуючи сучасний стан і напрями трансформації виробничих територій Києва, визначають джентрифікацію як редевелопмент або перепрофілювання, часткову або повну заміну функції території, в тому числі шляхом активного будівельного втручання, що передбачає знесення об'єкта [11].

Узагальнюючи думки науковців щодо спільних рис, візьмемо за основу розуміння *джентрифікації* як різнобічної (фізичної, економічної, соціальної, культурної тощо) трансформації міського простору, що може

охоплювати часткову або повну зміну функцій території та характеризується підвищенням вартості житлової та комерційної нерухомості та витісненням жителів з нижчими доходами.

## **МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH METHODS**

У нашому дослідженні ми будемо послуговуватись зазначеним вище розумінням поняття джентрифікації і зосередимось на підходах до формування політики, що передбачають заходи зі зменшення негативних її наслідків, зокрема соціально-економічних.

Ураховуючи складні та комплексні суспільні й економічні процеси, які пов'язані з джентрифікацією, відповідна публічна політика потребує міждисциплінарних досліджень: політичних, економічних, соціальних, географічних, урбаністичних, у сфері містобудування та архітектури та ін.

Для досягнення мети та виконання основних завдань дослідження були використані загальнонаукові та спеціальні методи, зокрема, такі:

- узагальнення, аналіз, синтез, абстрагування – для визначення поняття джентрифікації та її наслідків, що потребують формування політики, спрямованої на їх усунення чи зменшення;
- аналіз, синтез, індукція, дедукція – для обґрунтування організаційно-правових засад політики щодо оновлення застарілого та відновлення зруйнованого житлового фонду;
- аналіз, порівняння, групування – для обґрунтування підходів до політики джентрифікації в умовах повоєнного відновлення.

## **РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH RESULTS**

*Наслідки джентрифікації, що потребують удосконалення політики.*

Джентрифікація в усьому світі здійснюється державою, хоч де-факто є міською політикою. Небагато вчених, які пишуть про джентрифікацію, цілеспрямовано займаються міською політикою. У цьому контексті для пом'якшення наслідків та пошуку рішень щодо недоліків джентрифікації важливо працювати з публічними управлінцями та іншими інституційними учасниками, щоб покращити формування та реалізацію політики. Тобто, результати досліджень науковців можуть бути враховані та інтегровані в політиках через заохочення дослідників, державних службовців і посадових осіб місцевого самоврядування до діалогу.

Тенденції сучасного просторового розвитку міст свідчать, що джентрифікація в центрі та середмісті, концентрація там же ділової активності є спільними рисами постсоціалістичних міст. Також, характерними є деіндустріалізація та соціально-просторова сегрегація.

Остання проявляється у побудові обгороджених високими парканами котеджів, маєтків, котеджних містечок, таунхаусів і багатопверхових елітних житлових комплексів із охороною та обмеженим доступом для сторонніх [12]. Ці тенденції мають такі негативні наслідки, як поява земельних конфліктів та інших непорозумінь між сусідніми спільнотами і надмірна соціальна стратифікація.

Рушієм джентрифікації може стати культурний розвиток. Яскравий випадок для Західної Європи – [досвід лондонського Іст-Енду](#) (Шордіч, Хакні, Хокстон). Наприкінці 1990-х років колишній індустріальний район став центром лондонської креативної й артистичної сфер. Шордіч знаходиться між бідним емігрантським районом Хакні та дуже багатим Сіті, проте йому все ж таки вдалося стати центром лондонського культурного відродження. Внаслідок процесів, які там відбулися, на район звернули увагу інвестори, що спричинило різке підвищення орендної плати. Близько 40 % мешканців були змушені шукати нове житло [17].

Неможливо точно сказати, наскільки джентрифікація характерна для України, оскільки неможливо точно визначити структуру ринку житла. Ускладнює оцінку й перебування ринку оренди в тіньовому секторі економіки. Для цього необхідні дані про частку власників житла та частку наймачів житлових приміщень, а також про інвесторів та обсяги капіталу, який вони готові інвестувати в оновлення житлового фонду [14]. Метою інвестицій є отримання доходів завдяки вищому рівню ренти, а джентрифікація якраз і відбувається, коли розрив у ренті стає достатньо великим, щоб інвестори-забудовники могли отримати достатню вигоду від викупу застарілих будівель для проведення там редевелопменту.

Такі застарілі будівлі з'явилися в Україні завдяки масштабному будівництву в другій половині ХХ століття. Дешеві і конструктивно прості будинки були призначені для розв'язання проблеми недостатності житлових об'єктів.

Однак, це призвело до того, що невід'ємною рисою міського ландшафту України стали одноманітні житлові квартали. Зараз території цих районів, побудовані в них будинки і споруди є фізично і морально застарілими, не відповідають сучасним суспільним поглядам про стандарти житла і про міське середовище в цілому. Ці будинки досягли високого рівня технічного зносу, коли опорні і огорожувальні конструкції, інженерні системи в них потребують капітального ремонту з поліпшенням їхніх технічних та експлуатаційних характеристик [12], [10].

Недостатня кількість житла є гострою проблемою столиці впродовж не одного десятиліття. Велика частка приватизованої нерухомості в містах, низький рівень розвитку соціального житла, ринок оренди неспівмірно



вузький у порівнянні з містами Західної Європи – Берліном чи Амстердамом. Прикладом джентрифікації є Оболонський район міста Києва, який активно забудовується.

Дослідники вбачають у змінах поляризацію, зокрема на межі проспекту Героїв Сталінграду (нині проспект Володимира Івасюка), де по один бік стоять нові багатоповерхові будинки та котеджі, по інший – старі панельні будинки, які ремонтувалися лише частково. Заможні мешканці нової Оболоні формують попит на приватної школи, медичні центри, дитячі садочки. Послуги таких закладів зазвичай можуть собі дозволити мешканці з високим рівнем доходу. Тоді як на іншому боці проспекту доступ до муніципального дитячого садочка затримується через значні черги, а ціни у приватному – недоступні для більшості мешканців. Наразі розвиток Києва майже завжди несе за собою витіснення містян із їхніх районів проживання та просторів дозвілля, а також просторову поляризацію різних класів. Альтернативні стратегії розвитку, перш за все, вимагають вирішення проблеми доступності житла [17].

На можливості джентрифікації мала значний вплив масова приватизація. Виникли так звані «подрібнені структури власності», коли у межах одного будинку живуть і власники квартир, і наймачі житлових приміщень [16]. Відповідно, для інвесторів стало складніше реалізувати проекти оновлення забудованого міського середовища. Такі складнощі реалізації наміру вкладення капіталу у модернізацію застарілого будинку чи цілого кварталу пов'язані з проблемою узгодження інтересів численних власників, які мають різні житлові умови, потреби та уподобання. Тому, необхідність отримання згоди всіх власників квартир на переселення з будинку, який підлягатиме реконструкції, стримує інтерес забудовників до інвестицій.

Для органів місцевого самоврядування наслідки джентрифікації також суттєві.

По-перше, це інфраструктурні проблеми, які можуть виникнути через ущільнення забудови, значне збільшення поверховості житлових будинків. Розбудова інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури буде покладена саме на органи місцевого самоврядування та їх бюджети.

По-друге, інтерес забудовників буде вищим до тих застарілих кварталів чи будівель, де буде змога отримати вищий прибуток від інвестицій у модернізацію, а не тих кварталів з аварійними будинками, де в цьому є більша потреба. Відповідно, мікрорайони з найбільш зношеним житловим фондом і надалі можуть залишитися невирішеною проблемою міської влади і власників такого житла.

По-третє, це місцеві соціальні конфлікти, викликані незадоволенням колишніх мешканців джентрифікованих кварталів.

Для мешканців квартир у будинках, які будуть включені до програм реконструкції, ризиками може бути: втрата соціальних зв'язків та звичного середовища через відселення в інший район, втрата вигід зручного розташування житла щодо об'єктів побутового обслуговування, адміністративних, культурних закладів та установ, а також іншої інфраструктури – соціальної та транспортної. Розбудова нових житлових комплексів із сучасною інфраструктурою, розрахованою на більш заможних власників та наймачів, які стануть, водночас, і споживачами нової торгової, культурно-розважальної мережі, спричинить витіснення тих мешканців, що жили у такому кварталі до його реконструкції.

Таке витіснення має різні риси, за якими його класифікують на пряме, непряме та культурне витіснення.

*Пряме витіснення* відбувається, коли мешканці більше не можуть дозволити собі залишатися у своїх будинках через зростання вартості житла. Мешканці також можуть бути вимушені виселитися через не продовження договору оренди, примусове виселення, або фізичні умови, які роблять будинки непридатними для проживання, оскільки інвестори чекають можливостей для редевелопменту. Якщо переміщення здебільшого відбувається в контексті нової забудови та притоку багатших жителів в районах з низьким доходом, то воно стає характерною ознакою джентрифікації.

*Непряме витіснення* полягає у змінах у тому, хто поселяється на заміну витісненим. Джентрифікація може призвести до явища протилежного інклюзивності – витіснення через виключення, що пов'язано з дискримінаційною політикою через зміни у землекористуванні, зонуванні, які спричиняють зміни у житловій забудові. У облаштованому районі мешканці з низькими доходами залишають будинки, коли не можуть сплачувати підвищену орендну плату.

*Культурне витіснення* відбувається відповідно до збільшення масштабів змін у житлових будівлях. Характер мікрорайону змінюється, магазини та послуги переорієнтовуються на нових мешканців, а ті, що залишилися, можуть мати почуття дислокації, незважаючи на те, що залишаються в цьому районі [7].

Однак, проблема витіснення через джентрифікацію посилюється через значне переміщення населення, що було спровоковане збройною агресією РФ проти України. Люди змінювали постійне місце проживання через небезпеку для життя та знищене або пошкоджене житло. Найбільших руйнувань завдано саме житловому сектору, і торкнулися

вони здебільшого північно-східних, східних, південно-східних та південних регіонів. Водночас, у більш безпечних західних регіонах та відносно безпечних територіальних громадах в центрі та на півночі України найбільша чисельність внутрішньо переміщених осіб (далі – ВПО), і відповідно недостатність житлових приміщень належної якості.

Перевищення попиту над пропозицією житла вплинуло на ціни на нерухомість. За даними Держстату у першому кварталі 2024 року ціни на житлову нерухомість в Україні підвищилися в середньому на 16 % порівняно з аналогічним періодом 2023 року, тоді як обсяги нового житлового будівництва в Україні за рік впали на 37 % [Держстат].

Отже, процеси внутрішнього переміщення населення разом зі значними обсягами житла, яке знищене, пошкоджене та недоступне через тимчасову окупацію територій внаслідок збройної агресії РФ, потребують нових рішень щодо житлової політики загалом, а також політики джентрифікації, як її складової.

*Організаційно-правові засади політики щодо оновлення та відновлення житлового фонду.*

Насамперед, слід зазначити, що у законодавстві України відсутні поняття та політика джентрифікації, та підходів щодо її формування.

Тому, для обґрунтування підходів до формування політики джентрифікації в умовах повоєнного відновлення вважаємо за доцільне розглянути організаційно-правові засади політики щодо оновлення застарілого та відновлення зруйнованого житлового фонду.

Процес формування організаційно-правових засад реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в Україні, розпочався з кінця 90-х років минулого століття. Так, постановою Кабінету Міністрів України в 1999 році були затверджені заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій [19]. На виконання цього акту Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України було також прийнято відповідний наказ, яким утворено робочу групу з питань реалізації першочергових заходів щодо такої реконструкції [20]. Після цього, правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів були затверджені Законом [21].

Окрім цих актів, на підходи формування політики оновлення житлового фонду мають вплив такі акти:

- закони України, насамперед, «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про місцеве самоврядування в Україні»;

- Державні будівельні норми щодо планування та забудови територій, а також щодо основних положень, реконструкції та капітального ремонту житлових будинків інші акти законодавства;
- містобудівна документації населених пунктів;
- стратегічні планувальні документи щодо відновлення та розвитку територіальних громад.

Крім того, на регіональному та місцевому рівні були прийняті відповідні програми з реконструкції житлових будинків, наприклад в Одеській області, містах Києві та Львові [22], [23], [24].

Вирішення завдань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду спрямовано на підвищення ефективності використання міських територій та поліпшення умов проживання людей у містах; ліквідацію фізичної та моральної зношеності будівель; подовження терміну служби будинків, підвищення їх енергоефективності; удосконалення функціонально-планувальної організації та архітектурної виразності житлових кварталів (мікрорайонів) [10].

Право на житло є конституційним зобов'язанням держави перед громадянами, а реконструкція цілих кварталів, районів і міст матиме суттєвий вплив на якість життя, ідентичність і побут багатьох людей. Тому, такі комплексні заходи потребують обговорення, залучення усіх заінтересованих сторін, дослідження потреб власників та наймачів застарілого житла. Особливу увагу слід звертати до найбільш вразливі соціальні групи [25].

Комплексне рішення щодо джентрифікації таких будівель та їх окремих кварталів (мікрорайонів) передбачає такі альтернативні варіанти: капітальний ремонт, модернізація, реконструкцію, знесення.

Реконструкція окремих будівель зумовлена терміном їх служби, конструктивними особливостями будівель. Реконструкції кварталів (мікрорайонів) – розташуванням в структурі міста, типом планувальної організації та забезпеченістю елементами соціальної інфраструктури [10].

Ініціатива щодо реконструкції може належати:

- 1) органам місцевого самоврядування відповідно до звітів про технічне обстеження житлових будинків, а також прийнятих місцевих програм з реконструкції житлових будинків / кварталів;
- 2) інвесторам-забудовникам з урахуванням економічної вигоди від такого проекту;
- 3) власникам житлових приміщень в аварійних будинках відповідно до їх звернень.

Досягнення балансу інтересів таких заінтересованих сторін є одним з найважливіших та, водночас, найскладніших завдань.

Центральним органом виконавчої влади, який відповідальний за формування житлової політики, а також політики у сферах будівництва, містобудування та архітектури є Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Відповідно міністерством напрацьовано низку проектів нормативно-правових актів, які зокрема системно впливатимуть на політику джентрифікації. Це проект рамкового закону про житлову політику, який має замінити застарілий Житловий кодекс 1983 року; проект нового закону про комплексну реконструкцію застарілого житла; проект урядового рішення щодо експерименту з відновлення багатоквартирних будинків, стратегія щодо житлової політики та інші. Їх дієвість залежить від багатьох факторів: координації дій різних гілок та рівнів влади, органів місцевого самоврядування, якісного проведення громадських обговорень для напрацювання узгоджених рішень, наявного фінансування та ін.

Процес відбудови та відновлення житлової та іншої інфраструктури має базуватися на комплексному підході та відбуватися узгоджено з процесом оновлення застарілого житлового фонду, який вичерпав свій експлуатаційний ресурс. Очікується, що прийняття нового законопроекту про комплексну реконструкцію застарілого житла дозволить органам місцевого самоврядування розпочати планування оновлення житлового фонду в громадах у розрізі комплексного повоєнного відновлення [26].

Законопроект, зокрема: встановлює алгоритм прийняття рішення про реконструкцію; охоплює реконструкцію також об'єктів соціально-транспортної інфраструктури в межах реконструкції кварталу; удосконалює процедуру компенсації власникам застарілого житла; передбачає різні варіанти відселення мешканців кварталу, що підлягає реконструкції; визначає різні сценарії реконструкції кварталу або мікрорайону (модернізація з або без відселення мешканців, знесення багатоквартирного будинку); розширює перелік джерел фінансування реконструкції [26]. Однак, лише якісне обговорення з усіма заінтересованими сторонами дасть змогу підготувати саме те редакцію акту, що міститиме той самий баланс інтересів.

Іншою новацією у цій сфері є проект постанови Кабінету Міністрів України, яким пропонується затвердити Порядок реалізації експериментального проекту з відновлення багатоквартирних будинків, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією рф.

Проектом передбачено для обґрунтування потреби відновлення будинків додавати рішення органу місцевого самоврядування щодо технічної та економічної доцільності відновлення об'єкта. У той же час, не встановлено вимог щодо змісту та форми такого документу. Висновки щодо економічної та технічної доцільності можуть бути підготовлені в рамках проведення спеціального експертного дослідження, на яке потрібне додаткове фінансування. Крім того, проект Порядку передбачає, що створена та підзвітна Мінінфраструктури комісія визначатиме доцільність, ефективність, взаємоузгодженість, пріоритетність відновлення об'єктів. У той же час, їх критерії у Порядку відсутні, що передбачає можливість прийняття суб'єктивних рішень з відбору пропозицій до переліку об'єктів, які отримають бюджетне фінансування.

Оновлення застарілого житлового фонду має невідкладне стратегічне значення через велику кількість будинків, що перебувають у незадовільному, аварійному чи непридатному для проживання стані. Розв'язання цього питання потребує виваженого комплексного підходу, що передусім гарантував би власникам житлових та інших приміщень у застарілих будинках дотримання їх житлових та інших прав.

Нормативно-правове регулювання реконструкції застарілого та відновлення зруйнованого житлового фонду було запропоновано на рівні законів України, урядових рішень та місцевих програм. Однак на практиці такі спроби не мали успіху. Переважно, втіленню ідеї масової реконструкції житлових кварталів завадили прогалини політики. Так, невирішеним залишилось питання відселення мешканців з будинків, які визнано застарілими та які запропоновані під реконструкцію, на справедливих умовах. Отже, наявні підходи до оновлення застарілого та відновлення зруйнованого житла потребуватимуть удосконалення.

#### *Підходи та інструменти публічної політики джентрифікації.*

На підставі описаних вище наслідків джентрифікації та враховуючи наявне організаційно-правове середовище наведемо підходи до формування політики в умовах повоєнного відновлення.

*Підходи, спрямовані на удосконалення організаційно-правових механізмів реконструкції застарілого та оновлення зруйнованого війною житлового фонду.*

Насамперед, пропонується усунути недоліки чинних актів законодавства та напрацьованих нині проектів, якими встановити чіткі процедури, умови та критерії для проведення інвестиційних конкурсів, їх ініціаторів щодо відновлення зруйнованих, реконструкції застарілих та аварійних житлових будинків і кварталів, передбачити інвентаризацію та пріоритизацію, встановити справедливі процедури та норми щодо

надання компенсації чи забезпечення відселення мешканців зі знищених, пошкоджених, застарілих чи аварійних будинків (тимчасове чи постійне).

Варто розглянути й підходи до реконструкції застарілого житлового фонду засновані на досвіді Естонії, Польщі, Франції, Німеччини, Фінляндії, наведені у спільній роботі М. Биваліної, Г. Васильєвої, А. Лютікова та В. Маляра. Пропонується використання двох найпоширеніших сценаріїв. Перший передбачає подовження терміну експлуатації п'ятиповерхових великопанельних житлових будинків на 30–50 років за допомогою спеціальних технічних рішень, що дають змогу поліпшити теплотехнічні та опорні характеристики будівлі. Другий – проведення реконструкції зі зміною будівельного об'єму та конструктивної схеми з відселенням мешканців (значне розширення корпусу та надбудова від двох до дванадцяти й більше поверхів з опорою надбудови на самостійні опори), що може забезпечити підвищення ефективності використання міських територій за рахунок ущільнення забудови [10].

Такі підходи до реконструкції також застосовні при частковому руйнуванні багатопверхових будинків. Варто розглядати застосування різних сценаріїв: від ремонту без відселення мешканців до повного знесення і будівництва там нових кварталів. Вибір відповідного сценарію залежить від згоди чи незгоди мешканців на відселення, вартості проекту за різних умов та намірів інвестора, технічних характеристик будівлі, можливості застосувати певну будівельну технологію у конкретному випадку, планів розвитку інфраструктури міста, політики землекористування та інших факторів.

*Підходи, спрямовані на зменшення витіснення, як одного з найбільш негативних наслідків джентрифікації.*

При формуванні політики важливо розробити інструменти для зменшення витіснення в джентрифікованих районах. Для цього необхідно, в першу чергу, визначити, які райони міста вже джентрифіковані або можуть підпасти під її вплив, а також групи мешканців у цих районах, які найбільш вразливі до переміщення через зростання вартості житла. Тоді міста зможуть ефективніше адаптувати свої політики та інструменти для задоволення потреб цих районів і жителів. Деякі з інструментів для вирішення проблеми джентрифікації в районах є більш ефективними на ранніх стадіях джентрифікації, тоді як інші – більш життєздатні на пізніх стадіях. І деякі інструменти більш ефективні у вирішенні проблеми переміщення орендарів, тоді як інші – більш ефективні у вирішенні проблеми переміщення власників житла.

При розробленні міських проектів економічного відновлення та розвитку, реалізації великих інфраструктурних проектів міста, розуміння

вразливості району до витіснення також допомагає публічним управлінцям своєчасно включити до цих проектів стратегії пом'якшення впливу переміщення. Адже як тільки джентрифікація набирає обертів, зменшити негативний вплив стає набагато складніше.

Існує низка методології для аналізу районів джентрифікації та рівня джентрифікації, а також для того, щоб визначати, які райони піддаються найбільшому ризику джентрифікації. Наприклад, аналіз для декількох міст в США (Остін, Денвер, Міннеаполіс, Сент-Пол) проведений дослідниками Техаського університету в Остіні базується на методології, розробленій професором Л. Бейтс (L. Bates). Вчені запропонували *Техаський інструментарій проти витіснення*, який пропонує широкий вибір стратегій для вирішення проблеми переміщення мешканців у джентрифікованих районах [7]. Для формування політики джентрифікації в Україні в повоєнний період доцільно застосовувати підходи, які базуються на такому та інструментарії та аналогічних підходах, запропонованих Н. Боулін (N. Bowlin). Політика побудована на шести цілях зменшення негативного впливу джентрифікації [3]:

1. Вразливі категорії орендарів у облаштованих районах не витісняються зі своїх поточних будинків і районів (місцеве фінансування екстреної допомоги в оренді; обов'язковий захист та підтримка міста для орендарів, яким загрожує виселення (зокрема, юридична та медіаційна); розпорядження про захист орендарів від переслідувань та репресій; розпорядження про повідомлення про виселення; розпорядження про переселення орендаря; реалізації права орендаря на викуп приміщення; фінансова підтримка самоорганізації та залучення орендарів до прийняття рішень.

2. Вразливі категорії домовласників в обласагороджених районах не витісняються зі своїх поточних будинків і районів (центри збереження приватних садиб; програма звільнення приватних садиб від сплати податків або надання податкових знижок; поширення інформації про права на відстрочку від сплати податку на майно; надзвичайний стабілізаційний фонд для приватних садиб; кредитна стабілізаційна програма для околиць; створення та розширення програм допомоги в ремонті будинку; допомога в просвітництві та правозастосуванні щодо справедливого кредитування; позиковий фонд для придбання житла; підтримка будівництва зовнішніх допоміжних приміщень.

3. Фонд доступного житла (субсидованого та несубсидованого) у джентрифікованих районах зберігається, щоб помешкання перебували в хорошому стані, залишаючись доступними для мешканців з низькими доходами (програма ремонту доступного житла; визначення посадової



особи, відповідальної за збереження житла; програма реєстрації оренди). Також може бути застосована програма придбання будівель доступного житла, що потребують ремонту. Програма обов'язково вимагає, щоб усі мешканці схвалили купівлю.

4. Рішення щодо планування міста та землекористування включають інклюзивні та справедливі стратегії боротьби з переміщенням, а люди з низьким рівнем доходу мають право на ранньому етапі суттєво брати участь у прийнятті рішень щодо землекористування, які формують їхні будинки, райони та громади на ранній стадії (плани пом'якшення наслідків переміщення, розроблені та керовані громадою; аналіз впливу на громаду; інвестиції в самоорганізацію громади; вимоги до плану залучення громади; комплексна стратегія залучення громади).

5. Створено нові варіанти доступного житла для нинішніх та майбутніх вразливих домогосподарств в облаштованих районах (придбання та резерв земельних ділянок для майбутнього будівництва доступного житла; землі у державній та комунальній власності для реалізації політики доступного житла).

6. Вразливі жителі можуть залишатися у своїх громадах або повертатися туди, маючи доступ до можливостей доступного житла у своїх районах (політика переваг для громади, що передбачає надання переміщеним мешканцям і мешканцям, яким загрожує переміщення, вищого пріоритету у списках очікування на програми доступного житла в їхньому районі; покращити доступ незахищених мешканців до інформації про доступне житло та спростити процес подання заявок).

Також варто використовувати ініціативу «право на повернення» або політику переваг, спрямовану для колишніх жителів або тих, хто ризикує бути переміщеним. У той же час важливо переконатися, що в майбутньому інші люди з низькими доходами також зможуть отримати доступ до можливостей у облаштованих районах.

Отже, такі шість цілей можуть бути покладені в основу стратегії, що дасть змогу досягти більш системних результатів у запобіганні витісненню та подоланні негативних наслідків джентрифікації. Така стратегія має охоплювати аналітичну частину, яка міститиме аналіз поточної ситуації щодо джентрифікації, визначатиме проблеми, формулюватиме цілі, завдання та заходи, зокрема для боротьби з витісненням.

Крім того, стратегії, спрямовані проти витіснення потребують системи їх моніторингу та оцінки. Ключовими аспектами моніторингу та оцінки мають бути, зокрема, такі, що спрямовані на визначення:

- 1) цільових груп, на роботу з якими спрямована стратегія, для кого передбачено найбільшу підтримку в рамках стратегії;
- 2) відповідності розробленої стратегії до певного джентрифікованого району, тобто чи релевантно застосовано територіально орієнтований підхід;
- 3) стадії джентрифікації, під час якої заходи стратегії є найбільш ефективними;
- 4) інклюзивності стратегії через оцінку врахування потреб вразливих соціальних груп;
- 5) наскільки тривалими та сталими є результати стратегії;
- 6) рівня спроможності посадових осіб місцевого самоврядування та представників громадських організацій до реалізації стратегії;
- 7) необхідного обсягу фінансових ресурсів або який обсяг недоотриманого доходу очікується [7].

Д. Прайсом (D. Price) запропоновано підходи для запобігання негативним наслідками джентрифікації [5], деякі з яких можуть також бути використані для формування ефективної політики в сучасних умовах в Україні, а саме такі:

1. Активно будувати житло для людей із середніми доходами. Тисячі домогосподарств, в тому числі й ВПО із середнім рівнем доходу сьогодні не можуть дозволити собі орендувати або купити житло, інвестувати у будівництво житла. Це впливає на їх можливість облаштуватися в громаді, знайти стабільну роботу або ж подальше переміщення Україною. Місцеві ресурси мають бути спрямовані не лише на будівництво житла для найбільш вразливих категорій населення, а для домогосподарств із середнім доходом. Потрібні також програми для такої категорії, що передбачатимуть субсидії для оренди, придбання чи інвестування у будівництво житла.

2. Заборонити широкомасштабну елітну забудову, що неодмінно призведе до витіснення мешканців з низькими та середніми доходами з цього району. Натомість, варто сприяти будівництву житла для мешканців з різним рівнем доходу для уникнення витіснення та соціально-просторової сегрегації.

3. Запровадити сертифікати на придбання житла для власників знищеного, аварійного або недоступного житла через збройну агресію РФ (бойові дії або тимчасова окупація територій).

## ВИСНОВКИ / CONCLUSIONS

За підсумками дослідження окреслено сутність *джентрифікації* як фізичну, економічну, соціальну та культурну трансформацію міського простору з частковою або повною зміною функцій території, що характеризується підвищенням вартості житлової та комерційної нерухомості та витісненням жителів з нижчими доходами.

Велика кількість зруйнованого житла, недостатність соціального житла для ВПО та інших категорій, які потребують поліпшення житлових умов, як і потреба в реконструкції застарілого житлового фонду виправдовують пошук інструментів та підходів політики до вирішення надзвичайно гострих питань. Такі заходи мають базуватись на інтеграції теорії та практики, а також балансуванні інтересів заінтересованих сторін для оновлення застарілого житлового фонду, відновлення пошкоджених та появи нових комфортних житлових будинків. Підходи до формування політики повинні враховувати, що для процесів джентрифікації характерне витіснення, соціально-просторові нерівності, соціальні конфлікти, культурний та географічний контекст. На формування політики джентрифікації в сьогоденних умовах також впливає економічний, соціальний та безпековий аспекти.

На підставі аналізу нормативно-правового забезпечення політики реконструкції застарілого та відновлення зруйнованого житла в Україні, а також з урахуванням зарубіжного досвіду джентрифікації в містах США та в європейських містах, запропоновано:

1) *підходи до удосконалення організаційно-правових механізмів реконструкції застарілого та оновлення зруйнованого війною житлового фонду* (загалом стосуються процедур, умов, критеріїв для реалізації проєктів відновлення та оновлення житлових будинків чи кварталів, справедливих умов відселення або компенсації мешканцям).

2) *підходи, спрямовані на зменшення витіснення, як одного з найбільш негативних наслідків джентрифікації* (цілями відповідної політики мають бути уникнення орендарями та власниками житла витіснення, розбудова нового та збереження наявного фонду доступного житла, заборона масштабної елітної забудови, прийняття рішень щодо міського планування та землекористування на засадах інклюзивності та справедливості, особлива підтримка вразливих категорій. Такі цілі можуть бути покладені у розроблення стратегії проти витіснення, моніторинг якої має охоплювати цільові групи, територіально орієнтований підхід, стадії джентрифікації, інклюзивність, сталість, спроможність, фінансування).

**Перспективи подальших досліджень у цьому напрямі / Prospects for further research in this direction.** Представлені у статті результати є частиною дослідження організаційно-правових засад публічної політики джентрифікації міст та розроблення практичних рекомендацій щодо її формування в Україні, що потребує подальших розвідок.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ / REFERENCES

- [1] Верховна Рада України. IX скликання. (2021, Груд. 22). *Проект Закону № 6458 «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=6458&conv=9>
- [2] Ukraine – Third Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3). February 2022 – December 2023. [Online].  
Available: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099021324115085807/p1801741bea12c012189ca16d95d8c2556a> Application date: May 25, 2024.
- [3] N. Bowlin, «The housing policy that’s turning back gentrification», *High Country News*, June 30, 2020. [Online].  
Available: <https://www.hcn.org/issues/52-8/south-what-works-the-housing-policy-thats-turning-back-gentrification/> Application date: May 25, 2024.
- [4] K. Mordechay, D. Mickey-Pabello, J. B. Ayscue, *Gentrification and Schools: Challenges, Opportunities and Policy Options*. Los Angeles, CA : The Civil Rights Project, UCLA, 2023. [Online].  
Available: <https://escholarship.org/uc/item/6qk4r5hf> Application date: July 15, 2024.
- [5] D. Price, «7 Policies that could prevent gentrification», *Shelterforce*, 2014. [Online].  
Available: [https://shelterforce.org/2014/05/23/7\\_policies\\_that\\_could\\_prevent\\_gentrification/](https://shelterforce.org/2014/05/23/7_policies_that_could_prevent_gentrification/) Application date: July 15, 2024.
- [6] H. Santos, K. Jiang, J. Bernardi, and C. Okechukwu, «From Redlining to Gentrification: The Policy of the Past that Affects Health Outcomes Today», *Center for Primary Care*, 2021. [Online].  
Available: <https://info.primarycare.hms.harvard.edu/perspectives/article/s/redlining-gentrification-health-outcomes> Application date: July 21, 2024.

- [7] H. Way, E. Mueller, J. Wegmann, *Uprooted: Residential Displacement in Austin's Gentrifying Neighborhoods and What Can Be Done About It*. Texas : The University of Texas Center for Sustainable Development in the School of Architecture & the Entrepreneurship and Community Development Clinic in the School of Law, 2018. [Online]. Available: <https://sites.utexas.edu/gentrificationproject/files/2018/10/UT-gentrification-executive-summary.pdf> Application date: July 25, 2024.
- [8] L. Lees, «Gentrification, urban policy and urban geography», *Space and Polity*, vol. 26, is. 2, p. 109–114, 2022. <https://doi.org/10.1080/13562576.2022.2098648>
- [9] L. Bates, «Gentrification and Displacement Study: Implementing an Equitable Inclusive Development Strategy in the Context of Gentrification», *City of Portland Bureau of Planning and Sustainability*, 2013. [Online]. Available: <https://www.portland.gov/sites/default/files/2020-01/2-gentrification-and-displacement-study-05.18.13.pdf> Application date: July 25, 2024.
- [10] М. Биваліна, Г. Васильєва, А. Лютіков, В. Маляр, «Ефективність використання територій при реконструкції 5-поверхової забудови з урахуванням сучасних нормативно-правових містобудівних вимог», *Просторовий розвиток*, вип. 2, с. 67–83, 2022. [Електронний ресурс]. Доступно: <http://spd.knuba.edu.ua/article/view/275823> Дата звернення: Черв. 01, 2024.
- [11] Г. Підгрушний, М. Бикова, «Виробничі території Києва: сучасний стан і напрямки трансформації», *Український географічний журнал*, № 1(105), с. 33–42, 2019. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://ukrgeojournal.org.ua/uk/node/636> Дата звернення: Трав. 18, 2024.
- [12] Р. Сливка, І. Закутинська, «Просторовий розвиток приміської зони Івано-Франківська: ментальні межі, нерівномірність, фрагментація», у *Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін*; К. Мезенцева, Я. Олійника, Н. Мезенцевої, Ред. Київ, Україна : Вид-во «Фенікс», 2017, с. 304–325. [Електронний ресурс]. Доступно: [https://www.geokyiv.org/pdf/Urban\\_Ukraine.pdf](https://www.geokyiv.org/pdf/Urban_Ukraine.pdf) Дата звернення: Черв. 01, 2024.
- [13] Н. Соснова, «Джентрифікація, як риса сучасної міської динаміки (на приклад м. Львова)», *Містобудування та територіальне планування*, № 41, с. 411–419, 2011. [Електронний ресурс]. Доступно: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP\\_2011\\_41\\_58](http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2011_41_58) Дата звернення: Трав. 31, 2024.

- [14] П. Федорів, «Що таке джентрифікація і чи є вона в Україні», *Mistosite. Економіка. Розвиток*, 2019. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://mistosite.org.ua/articles/shcho-take-dzhentryfikatsiia-i-chy-ie-vona-v-ukraini> Дата звернення: Трав. 31, 2024.
- [15] Р. Цибрівський, «На берегах Дніпра: географія нової джентрифікації в серці Києва», у *Місто й оновлення. Урбаністичні студії*; С. Шліпченко, В. Тимінський, А. Макаренко, Л. Малес, І. Тищенко, Ред. Київ, Україна : ФОРМ Москаленко О. М., 2013, 360 с., с. 164–176. [Електронний ресурс].  
Доступно: [https://ua.boell.org/sites/default/files/urban\\_study2.pdf](https://ua.boell.org/sites/default/files/urban_study2.pdf) Дата звернення: Трав. 31, 2024.
- [16] M. Bernt, «How post-socialist is gentrification? Observations in East Berlin and Saint Petersburg», *Eurasian Geography and Economics*, vol. 57, is. 4/5, p. 565–587, 2016. [Online].  
Available: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/15387216.2016.1259079> Application date: July 25, 2024.
- [17] А. Ляшева, Я. Опенько, «Джентрифікація та просторова нерівність по-київськи: випадок Оболоні», *Спільне/Commons*, 2019. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://commons.com.ua/uk/dzhentryfikatsiya-ta-prostorova-nerivnist-po-kiyivski/> Дата звернення: Серп. 01, 2024.
- [18] Державна служба статистики України: Зміни цін на ринку житла, 2024. [Електронний ресурс].  
Доступно: [https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF\\_PRICE\\_CHANGE\\_HOUSING\\_MARKET\(11.0.0\)](https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_PRICE_CHANGE_HOUSING_MARKET(11.0.0))
- [19] Кабінет Міністрів України. (1999, Трав. 14). *Постанова № 820 «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-99-%D0%BF#Text>
- [20] Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України. (1999, Лист. 15). *Наказ № 272 «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0272241-99#Text>
- [21] Верховна Рада України. V скликання. (2006, Груд. 22). *Закон № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#n75>
- [22] Одеська обласна державна адміністрація. (1999, Груд. 30). *Розпорядження № 1353/А-99 «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://ips.ligazakon.net/document/view/OD990416?an=4>

- [23] Київська міська рада. (2022, Груд. 08). Рішення № 5818/5859 «Про затвердження Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві». [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/5818-5859.pdf>
- [24] Львівська міська рада. (2000, Лип. 11). Рішення № 334 «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій у м. Львові». [Електронний ресурс]. Доступно: [https://www8.city-adm.lviv.ua/pool/info/doclmr\\_1.nsf/bb9af1ebe54c3226c225640d00458b6f/bf140d852e2d85c3422569310058289d?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/pool/info/doclmr_1.nsf/bb9af1ebe54c3226c225640d00458b6f/bf140d852e2d85c3422569310058289d?OpenDocument)
- [25] А. Боброва, П. Федорів, І. Вербицький, «Модернізація чи знесення: як проводити реконструкцію застарілих житлових районів», *Mistosite. Житло. Розвиток*, 2018. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://mistosite.org.ua/articles/modernizatsiia-chy-znesennia-ia-k-provodyty-rekonstruktsiiu-zastarilykh-zhytlovykh-raioniv>  
Дата звернення: Черв. 04, 2024.
- [26] Кабінет Міністрів України. (2022, Лист. 11). Новини. Комплексна реконструкція кварталів застарілого житла має стати частиною післявоєнного відновлення громад. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://www.kmu.gov.ua/news/nataliya-kozlovska-kompleksna-rekonstrukciya-kvartaliv-zastarilogo-zhitla-maye-stati-chastinoyu-pislyavoyennogo-vidnovlennya-gromad>

## APPROACHES TO THE FORMATION OF GENTRIFICATION POLICY IN THE CONTEXT OF POST-WAR URBAN RECOVERY

**Oleksandr Shtyma,**

Postgraduate student of the Department of public administration and  
Project Management Educational and Scientific Institute  
of Management and Psychology  
SIHE «University of Educational Management».  
Kyiv, Ukraine.

 <https://orcid.org/0009-0008-7147-172X>  
[shtymaoleksandr@gmail.com](mailto:shtymaoleksandr@gmail.com)

**Abstract.** Gentrification as an urban policy has advantages and disadvantages that need to be taken into account to ensure its effectiveness. An analysis of gentrification studies shows that they are interdisciplinary. They relate to spatial development and urbanism, economic and social spheres, as well as culture. Because of this, the concept of gentrification has different interpretations, which can be

summarized as a transformation of urban space that can include a partial or complete change in the functions of the territory and is characterized by an increase in the value of residential and commercial real estate and the displacement of lower-income residents. Such displacement, which can be direct, indirect and cultural, is recognized as one of its most negative effects. Since the Ukrainian legislation does not contain the concept of gentrification and relevant policies, the organizational and legal principles of the policy on renovation of outdated and destroyed housing stock are used to substantiate approaches to its formation in the context of post-war recovery. The implementation of the idea of mass reconstruction of residential neighborhoods, as well as the comprehensive restoration of destroyed buildings, was hampered by policy gaps. These include procedures, conditions, and criteria for implementing residential reconstruction and renovation projects, as well as fair conditions for resettlement or compensation to residents. In addition to the relevant approaches to improving the legal framework, the author also propose those aimed at preventing displacement. Thus, it has been established that such a policy should be systematic and based on the following goals: avoidance of displacement by tenants and homeowners; development of new and preservation of the existing stock of affordable housing; prohibition of large-scale luxury development; decision-making on urban planning and land use based on inclusiveness and equity; special support for vulnerable categories.

**Keywords:** gentrification; approaches; policy; displacement; outdated housing stock; reconstruction; restoration.

#### ПЕРЕКЛАД, ТРАНСЛІТЕРАЦІЯ / TRANSLATED AND TRANSLITERATED

- [1] Verkhovna Rada Ukrainy. IX slykannia. (2021, Hrud. 22). Proekt Zakonu № 6458 «Pro zdiisnennia kompleksnoi rekonstruktsii kvartaliv (mikroraiioniv) zastariloho zhytlovoho fondu». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=6458&conv=9> (in Ukraine)
- [2] Ukraine – Third Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3). February 2022 – December 2023. [Online]. Available: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099021324115085807/p1801741bea12c012189ca16d95d8c2556a> Application date: May 25, 2024. (in English).
- [3] N. Bowlin, «The housing policy that’s turning back gentrification», High Country News, June 30, 2020. [Online].



Available: <https://www.hcn.org/issues/52-8/south-what-works-the-housing-policy-thats-turning-back-gentrification/> Application date: May 25, 2024. (in English).

- [4] K. Mordechay, D. Mickey-Pabello, J. B. Ayscue, *Gentrification and Schools: Challenges, Opportunities and Policy Options*. Los Angeles, CA : The Civil Rights Project, UCLA, 2023. [Online].

Available: <https://escholarship.org/uc/item/6qk4r5hf> Application date: July 15, 2024. (in English).

- [5] D. Price, «7 Policies that could prevent gentrification», Shelterforce, 2014. [Online].

Available: [https://shelterforce.org/2014/05/23/7\\_policies\\_that\\_could\\_prevent\\_gentrification/](https://shelterforce.org/2014/05/23/7_policies_that_could_prevent_gentrification/) Application date: July 15, 2024. (in English).

- [6] H. Santos, K. Jiang, J. Bernardi, and C. Okechukwu, «From Redlining to Gentrification: The Policy of the Past that Affects Health Outcomes Today», Center for Primary Care, 2021. [Online].

Available: <https://info.primarycare.hms.harvard.edu/perspectives/articles/redlining-gentrification-health-outcomes> Application date: July 21, 2024. (in English).

- [7] H. Way, E. Mueller, J. Wegmann, *Uprooted: Residential Displacement in Austin's Gentrifying Neighborhoods and What Can Be Done About It*. Texas : The University of Texas Center for Sustainable Development in the School of Architecture & the Entrepreneurship and Community Development Clinic in the School of Law, 2018. [Online].

Available: <https://sites.utexas.edu/gentrificationproject/files/2018/10/UT-gentrification-executive-summary.pdf> Application date: July 25, 2024. (in English).

- [8] L. Lees, «Gentrification, urban policy and urban geography», *Space and Polity*, vol. 26, is. 2, p. 109–114, 2022.

<https://doi.org/10.1080/13562576.2022.2098648> (in English).

- [9] L. Bates, «Gentrification and Displacement Study: Implementing an Equitable Inclusive Development Strategy in the Context of Gentrification», City of Portland Bureau of Planning and Sustainability, 2013. [Online].

Available: <https://www.portland.gov/sites/default/files/2020-01/2-gentrification-and-displacement-study-05.18.13.pdf> Application date: July 25, 2024. (in English).

- [10] M. Byvalina, H. Vasylieva, A. Liutikov, V. Maliar, «Efektyvnist vykorystannia terytorii pry rekonstruktsii 5-poverkhovoi zabudovy z urakhuvanniam suchasnykh normatyvno-pravovykh mistobudivnykh vymoh», *Prostorovyi rozvytok*, vyp. 2, s. 67–83, 2022. [Elektronnyi resurs].

- Dostupno: <http://spd.knuba.edu.ua/article/view/275823> Data zvernennia: Cherv. 01, 2024. (in Ukraine).
- [11] H. Pidhrushnyi, M. Bykova, «Vyrobnychi terytorii Kyieva: suchasnyi stan i napriamky transformatsii», *Ukrainskyi heohrafichniy zhurnal*, № 1(105), s. 33–42, 2019. [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: <https://ukrgeojournal.org.ua/uk/node/636> Data zvernennia: Trav. 18, 2024. (in Ukraine).
- [12] R. Slyvka, I. Zakutynska, «Prostorovy rozvytok prymiskoi zony Ivano-Frankivska: mentalni mezhi, nerivnomirnist, frahmentatsiia», u *Urbanistychna Ukraina: v epitsentri prostorovykh zmin*; K. Mezentseva, Ya. Oliinyka, N. Mezentsevoi, Red. Kyiv, Ukraina : Vyd-vo «Feniks», 2017, s. 304–325. [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: [https://www.geokyiv.org/pdf/Urban Ukraine.pdf](https://www.geokyiv.org/pdf/Urban%20Ukraine.pdf) Data zvernennia: Cherv. 01, 2024. (in Ukraine).
- [13] N. Sosnova, «Dzhentryfikatsiia, yak rysa suchasnoi miskoi dynamiky (na pryklad m. Lvova)», *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, № 41, s. 411–419, 2011. [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP 2011 41 58](http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2011_41_58) Data zvernennia: Trav. 31, 2024. (in Ukraine).
- [14] P. Fedoriv, «Shcho take dzhentryfikatsiia i chy ye vona v Ukraini», *Mistosite. Ekonomika. Rozvytok*, 2019. [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: <https://mistosite.org.ua/articles/shcho-take-dzhentryfikatsiia-i-chy-ie-vona-v-ukraini> Data zvernennia: Trav. 31, 2024. (in Ukraine).
- [15] R. Tsybrivskiy, «Na berehakh Dnipra: heohrafiia novoi dzhentryfikatsii v sertsii Kyieva», u *Misto y onovlennia. Urbanistychni studii*; S. Shlipchenko, V. Tymynskiy, A. Makarenko, L. Males, I. Tyshchenko, Red. Kyiv, Ukraina : FOP Moskalenko O. M., 2013, 360 s., s. 164–176. [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: [https://ua.boell.org/sites/default/files/urban\\_study2.pdf](https://ua.boell.org/sites/default/files/urban_study2.pdf) Data zvernennia: Trav. 31, 2024. (in Ukraine).
- [16] M. Bernt, «How post-socialist is gentrification? Observations in East Berlin and Saint Petersburg», *Eurasian Geography and Economics*, vol. 57, is. 4/5, p. 565–587, 2016. [Online].  
Available: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/15387216.2016.1259079> Application date: July 25, 2024. (in English).
- [17] A. Liasheva, Ya. Openko, «Dzhentryfikatsiia ta prostorova nerivnist po-kyivsky: vypadok Oboloni», *Spilne/Commons*, 2019. [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: <https://commons.com.ua/uk/dzhentrifikaciya-ta-prostorova-nerivnist-po-kiyivski/> Data zvernennia: Serp. 01, 2024. (in Ukraine).

- [18] Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy: Zminy tsin na rynku zhytla, 2024. [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: [https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF\\_PRICE\\_CHANGE\\_HOUSING\\_MARKET\(11.0.0\)](https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_PRICE_CHANGE_HOUSING_MARKET(11.0.0)) (in Ukraine).
- [19] Kabinet Ministriv Ukrainy. (1999, Trav. 14). Postanova № 820 «Pro zakhody shchodo rekonstruktsii zhytlovykh budynkiv pershykh masovykh serii». [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-99-%D0%BF#Text> (in Ukraine).
- [20] Derzhavnyi komitet budivnytstva, arkhitektury ta zhytlovoi polityky Ukrainy. (1999, Lyst. 15). Nakaz № 272 «Pro zakhody shchodo rekonstruktsii zhytlovykh budynkiv pershykh masovykh serii». [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0272241-99#Text> (in Ukraine).
- [21] Verkhovna Rada Ukrainy. V sklykannia. (2006, Hrud. 22). Zakon № 525-V «Pro kompleksnu rekonstruktsiiu kvartaliv (mikroraioniv) zastariloho zhytlovoho fondu». [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#n75> (in Ukraine).
- [22] Odeska oblasna derzhavna administratsiia. (1999, Hrud. 30). Rozporiadzhennia № 1353/A-99 «Pro zakhody shchodo rekonstruktsii zhytlovykh budynkiv pershykh masovykh serii». [Elektronnyi resurs].  
Dostupno: <https://ips.ligazakon.net/document/view/OD990416?an=4> (in Ukraine).
- [23] Kyivska miska rada. (2022, Hrud 08). Rishennia № 5818/5859 «Pro zatverdzhennia Prohramy kompleksnoi rekonstruktsii kvartaliv (mikroraioniv) zastariloho zhytlovoho fondu v misti Kyievi». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/5818-5859.pdf> (in Ukraine).
- [24] Lvivska miska rada. (2000, Lyp. 11). Rishennia № 334 «Pro zakhody shchodo rekonstruktsii zhytlovykh budynkiv pershykh masovykh serii u m. Lvovi». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: [https://www8.city-adm.lviv.ua/pool/info/doclmr\\_1.nsf/bb9af1ebe54c3226c225640d00458b6f/bf140d852e2d85c3422569310058289d?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/pool/info/doclmr_1.nsf/bb9af1ebe54c3226c225640d00458b6f/bf140d852e2d85c3422569310058289d?OpenDocument) (in Ukraine).
- [25] A. Bobrova, P. Fedoriv, I. Verbytskyi, «Modernizatsiia chy znesennia: yak provodyty rekonstruktsiiu zastarilykh zhytlovykh raioniv», Mistosite. Zhytlo. Rozvytok, 2018. [Elektronnyi resurs].

Dostupno: <https://mistosite.org.ua/articles/modernizatsiia-chy-znesennia-iak-provodyty-rekonstruktsiiu-zastarilykh-zhytlovykh-raioniv>

Data zvernennia: Cherv. 04, 2024. (in Ukraine).

- [26] Kabinet Ministriv Ukrainy. (2022, Lyst.11). Novyny. Kompleksna rekonstruktsiia kvartaliv zastariloho zhytla maie staty chastynoiu pisliavoiennoho vidnovlennia hromad. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://www.kmu.gov.ua/news/nataliya-kozlovska-kompleksna-rekonstrukciya-kvartaliv-zastarilogo-zhitla-maye-stati-chastinoyu-pislyavoyennogo-vidnovlennya-gromad> (in Ukraine).

*Стаття надійшла до редакції  
06 вересня 2024 року*