DOI: https://doi.org/10.32782/city-development.2026.3-15
УУДК 351.82:338.246.8:69

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОДЕЛІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

Мазур Геннадій Федорович
доктор економічних наук, професор,
професор кафедри управління та адміністрування
Комунальний заклад вищої освіти
«Вінницька академія безперервної освіти»
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-5061-1817

Анотація. У статті досліджено засади державного регулювання будівельної галузі України для забезпечення переходу до сталого розвитку. Проаналізовано інституційно-правову архітектуру та систематизовано інструментарій впливу на адміністративні, економічні, інформаційні, планувальні й закупівельні механізми. Виявлено ключові дисфункції наявної моделі: фрагментарність нормативного масиву, інституційну нестабільність та домінування вартісного критерію над оцінкою життєвого циклу. З огляду на євроінтеграційні зобов'язання та масштабні виклики повоєнної відбудови, обґрунтовано напрями трансформації. Запропоновано комплекс заходів: кодифікацію законодавства, перехід до нормування результатів, екологічне нормування, реформування закупівель і розбудову циркулярної економіки.

Ключові слова: державне регулювання, галузь будівництва, державні будівельні норми, інфраструктура, адміністративні процедури, концепція відновлення, стратегічний підхід, бюджетні кошти, державні органи, воєнний стан, органи місцевого самоврядування, сталий розвиток, міжнародний досвід, стратегічний підхід.

Актуальність проблеми. Будівельна галузь належить до системоутворюючих секторів національної економіки, що визначають не лише динаміку валового внутрішнього продукту та рівень зайнятості, а й якісні характеристики довкілля, безпеки життєдіяльності та соціального добробуту. Згідно з узагальненими оцінками міжнародних інституцій, на будівельний комплекс та експлуатацію будівель припадає близько 36–40% кінцевого споживання енергії, до 38% глобальних викидів діоксиду вуглецю, понад 30% обсягів утворення відходів та приблизно 50% споживання первинних мінеральних ресурсів. Наведені показники дозволяють інтерпретувати будівництво як галузь із подвійною природою впливу на сталий розвиток: з одного боку, вона є одним із найбільших генераторів екологічного навантаження, з іншого – виступає ключовим інструментом реалізації цілей сталого розвитку.

Галузь будівництва України традиційно виступає базовим сектором економіки, що генерує значну частку ВВП та забезпечує робочі місця у десятках суміжних галузей. Проте, історично сформована система державного регулювання у цій сфері тривалий час залишалася однією з найбільш інерційних та корумпованих. Застарілі підходи до ліцензування, надмірна централізація контрольних функцій та закритість реєстрів створювали штучні бар'єри для інвестицій [8].

Для України зазначена проблематика набуває виняткової актуальності у зв'язку з необхідністю масштабної післявоєнної відбудови. Потреби у відновленні та реконструкції обчислюються сотнями мільярдів доларів США, причому значна частина цих потреб концентрується у сегментах житлового фонду, транспортної інфраструктури, енергетики та об'єктів соціального призначення. Це означає, що впродовж наступного десятиліття в Україні буде реалізовано найбільший в європейській історії післявоєнний будівельний цикл, архітектура якого визначатиметься саме якістю державного регулювання.

Під державним регулюванням галузі будівництва в межах цього дослідження розуміється цілеспрямована, нормативно унормована та інституційно забезпечена діяльність органів державної влади й місцевого самоврядування, спрямована на впорядкування відносин у сфері містобудування, проєктування, спорудження, експлуатації та виведення з експлуатації об'єктів будівництва. Категорія «модель сталого розвитку» розглядається як інтегральна конструкція, що передбачає одночасну оптимізацію економічної, екологічної та соціальної складових.

© Мазур Г. Ф., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

Для забезпечення моделі сталого розвитку необхідно створити умови для економічних суб'єктів, які б долучалися й брали активну участь в реалізації проєктів з відновлення повоєнної економіки, використовувати відповідні технології у своїй діяльності для забезпечення сталого розвитку економіки України [5].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню проблематики державного регулювання будівельної галузі та впровадження принципів сталого розвитку присвячено праці багатьох науковців (В. Шандрик, В. Бєликов). Аналіз наукових напрацювань дозволяє виокремити кілька ключових підходів до розуміння ефективних регуляторних механізмів.

Так, узагальнюючи підхід В. Шандрика, можна констатувати, що державне регулювання розглядається через призму комплексності, де пріоритетом є синтез безпекових вимог, екологічних стандартів та сучасних інформаційних технологій як інструменту підвищення конкурентоспроможності галузі [15]. Водночас В. Бєликов фокусує увагу на євроінтеграційному векторі, доводячи, що сталий просторовий розвиток міст вимагає обов'язкової гармонізації національного містобудівного законодавства зі стандартами ЄС, спрощення дозвільних процедур та впровадження інноваційних цифрових технологій управління [1]. Інституційний вимір цієї проблематики розкрито у працях І. Підберезних та співавторів, які концептуалізують систему адміністративно-правового регулювання житлового будівництва як складну багаторівневу інституційну мережу. На їхню переконання, саме така конфігурація здатна забезпечити збалансоване поєднання державного контролю, ринкової активності та ініціатив органів самоврядування [9].

Проте, незважаючи на наявність ґрунтовних досліджень, виклики повоєнної відбудови України вимагають оновленого комплексного підходу до формування моделі сталого розвитку в будівництві з урахуванням безпрецедентних руйнувань та жорстких євроінтеграційних вимог.

Метою статті є діагностика системних дисфункцій наявної моделі державного регулювання галузі будівництва України та обґрунтування концептуальних напрямів її трансформації для забезпечення переходу до моделі сталого розвитку з урахуванням євроінтеграційних зобов'язань та потреб безпрецедентного післявоєнного відновлення.

Результати дослідження. Сучасна система державного регулювання будівельної галузі України має багаторівневу структуру, елементи якої доцільно систематизувати за критерієм юридичної сили та функціонального призначення. Конституційно-законодавчий рівень формують Конституція України [4], Цивільний кодекс України [14], Земельний кодекс України [3], а також спеціальні законодавчі акти: Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [13], Закон України «Про основи містобудування» [12], Закон України «Про архітектурну діяльність» [10] та ін. Підзаконний нормативно-правовий рівень охоплює постанови Кабінету Міністрів України та накази профільних міністерств, тоді як технічно-нормативний – державні будівельні норми (ДБН) та стандарти (ДСТУ). Інституційний вимір цієї системи включає профільні міністерства (зокрема, Міністерство з відновлення), Державну інспекцію архітектури та містобудування, органи місцевого самоврядування та інші установи. Принциповим досягненням тут є функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) [11], що знижує корупційні ризики та створює технологічну основу для інформаційного моделювання (BIM) як інструменту управління життєвим циклом об'єктів.

Систематизація регуляторних інструментів дозволяє виокремити функціонально відмінні групи, які в комплексі забезпечують сталість галузі. Базовий рівень контролю та дотримання норм формують адміністративно-правові (командно-контрольні) інструменти. Економічні стимули та раціональний розподіл ресурсів забезпечуються через економіко-фінансові та закупівельно-контрактні механізми. Окрім цього, вектори просторового розвитку регулюються планувальними (містобудівними) інструментами, а ринкова прозорість підтримується інформаційно-сертифікаційними заходами.

Комплексне застосування економічних, інституційних, екологічних, цифрових та соціальних інструментів державного регулювання сприяє підвищенню конкурентоспроможності будівельної галузі, зниженню негативного впливу на довкілля та покращенню якості життя населення [2].

Важливим аспектом сучасного регулювання є євроінтеграційний вектор. Отримання Україною статусу кандидата на вступ до ЄС зумовлює перехід від політичної доцільності до безумовних правових вимог апроксимації національного законодавства.

Принципи правотворчого процесу в ЄС формують збалансовану систему, яка забезпечує легітимність, ефективність та правову визначеність нормативно-правових актів Союзу. Вони відображають унікальну природу ЄС як наднаціонального утворення, яке поєднує елементи федеративної та міжурядової моделей співпраці [7].

Проте механічна транспозиція цих норм без урахування реальної інституційної спроможності вітчизняної галузі може спричинити «нормативний розрив», відтак адаптаційна політика має супроводжуватися чіткими перехідними періодами. Критичний аналіз вітчизняної практики виявляє низку взаємопов'язаних дисфункцій регуляторної моделі. Насамперед це фрагментарність нор-

мативного масиву та інституційна нестабільність органів контролю, що створює правову невизначеність для інвесторів. Додатково спостерігається домінування вартісного критерію (орієнтація на найдешевшу пропозицію) над критерієм життєвого циклу під час реалізації проєктів, що суттєво поглиблюється слабкістю екологічної складової технічного нормування. Розвиток галузі також стримується недостатньою спроможністю органів місцевого самоврядування у сфері просторового планування, деформацією конкуренції через наявність тіньового сегмента економіки та гострим дефіцитом кваліфікованого людського капіталу.

З огляду на ці виклики та враховуючи необхідність повоєнного відновлення, трансформація регуляторної моделі має відбуватися шляхом комплексних змін. Пріоритетним напрямом є кодифікація та системна гармонізація законодавства, що дозволить здійснити перехід від жорсткого нормування процесів до нормування результатів та запровадити дієве екологічне нормування будівель. Для практичної реалізації цих підходів критично важливо реформувати систему публічних закупівель у будівництві та розбудувати циркулярну модель поводження з будівельними відходами і продуктами руйнувань. Ефективність цих заходів має забезпечуватися наскрізною цифровою трансформацією, формуванням нової фінансової архітектури сталого будівництва, а також посиленням планувальної і соціальної складових регулювання за умови безумовної інституційної стабілізації та підзвітності.

Запропонована модель потребує вимірюваних критеріїв успішності, тому обґрунтовано доцільність застосування збалансованої системи індикаторів. До економічної складової слід віднести частку будівництва у ВВП, продуктивність праці та обсяг залучених «зелених» інвестицій. Екологічний вимір має оцінюватися через питоме енергоспоживання будівель, вуглецевий слід та частку рециклінгу будівельних відходів. Соціальна складова повинна враховувати коефіцієнт доступності житла, рівень безпеки праці та відповідність об’єктів вимогам безбар’єрності.

Підсумовуючи стратегічне значення цих перетворень, варто навести слушну позицію А. О. Медведчука: «Забезпечення стійкого розвитку будівельної галузі як основи матеріального виробництва, фундаменту економічного зростання і суспільної безпеки є одним із пріоритетних напрямків державної політики. В кризових умовах воєнного стану, із зростанням соціально-економічної та суспільно-політичної нестабільності означене питання набуває особливої актуальності, оскільки стан будівельного комплексу безпосередньо впливає на показники розвитку всієї економіки країни» [6].

Висновки. Проведений аналіз дозволяє сформулювати низку концептуальних узагальнень. Насамперед встановлено, що галузь будівництва України наразі перебуває у точці критичного регуляторного вибору, що об’єктивно зумовлено безпрецедентним масштабом повоєнних відбудовних завдань та жорсткими зобов’язаннями у сфері європейської інтеграції. Доведено, що наявна модель державного регулювання потребує кардинального оновлення, оскільки вона досі зберігає домінантну орієнтацію на контроль формальної безпеки та мінімізацію поточних капітальних витрат, тоді як екологічна та соціальна складові сталого розвитку реалізуються лише фрагментарно.

Для подолання виявлених диспропорцій ефективна регуляторна модель сталого будівництва вимагає узгодженого та синергетичного застосування адміністративно-правових, економіко-фінансових, інформаційних, планувальних та закупівельних механізмів. При цьому критичним чинником успіху впровадження оновленого інструментарію виступає належна інституційна спроможність органів управління, контролю та місцевого самоврядування. Загалом викладене в дослідженні формує надійну теоретико-методологічну основу для подальшого розроблення комплексної концептуальної моделі державного регулювання галузі будівництва, здатної забезпечити перехід до принципів сталого розвитку в процесі повоєнної відбудови.

Бібліографічний список:

1. Бєликов В. І. Державне регулювання процедур містобудівної діяльності: національний та зарубіжний досвід. *Київський часопис права,* 2025. №1. С.82–87. DOI: https://doi.org/10.32782/klj/2025.1.12
2. Єрмоленко О., Вилгін Є. Інноваційні інструменти державного регулювання сталого розвитку будівельної галузі. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic Sciences,* 2025 № 348(6), С. 474–479. DOI: https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-348-6-68
3. Земельний кодекс України. Дата оновлення 01.07.2026 р. URL: https://surli.cc/oqyhpq
4. Конституція України. Дата оновлення 03.09.2019 р. URL: https://surl.li/cticmm
5. Кухарчук П.М. Механізми державного регулювання сфери фінансових послуг для забезпечення сталого розвитку України. *Наукові перспективи. Серія Державне управління.* 2024. № 6 (48). DOI: https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-172-180
6. Медведчук А. О. Джерельний огляд проблематики державного управління будівництвом. *Інвестиції: практика та досвід*. 2025. № 4. С. 280–286. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2025.4.280

7. Мелета В.О. Принципи правотворчості в Європейському Союзі: наднаціональна архітектура нормативного регулювання. *Конституційне будівництво в умовах війни: досвід України*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Ужгород, 20 червня 2025 р. Ужгород: Ужгородський національний університет, 2025. С. 190–202. URL: https://surl.li/njazfp
8. Олійник В.В. Стратегічні пріоритети реформування державного регулювання галузі будівництва України. Наукові інновації та передові технології. *Державне управління, економіка, право, педагогіка, психологія. Серія «Управління та адміністрування».* 2026. № 5(57). С. 348–360. DOI: https://doi.org/10.52058/2786-5274-2026-5(57)-348-359
9. Підберезних І. Є., Новак Н. П., Риженко І. М., Педан, А. І. Функціональна модель суб'єктів адміністративно-правового регулювання будівельної галузі України. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2025. № 8. С. 357–361. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-8/73
10. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. Дата оновлення 10.10.2024 р. URL: https://surl.li/mcrqou
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: Закон України від 17.10.2019 р № 199-IX. Дата оновлення 10.10.2022 р. URL : https://surl.li/bogvwy
12. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII. Дата оновлення 10.10.2024 р. URL: https://surl.li/hsafgv
13. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. Дата оновлення 19.06.2025 р. URL: https://surl.li/cxcqqw
14. Цивільний кодекс України. Дата оновлення 29.04.2026 р. URL: https://surl.li/nodbml
15. Шандрик В. І. Становлення державного регулювання будівельної галузі в Україні на засадах цифровізації. *Інвестиції: практика та досвід.* 2024. №2. С. 200–204. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.2.200

References:

1. Bielikov V. I. (2025). Derzhavne rehuliuvannia protsedur mistobudivnoi diialnosti: natsionalnyi ta zarubizhnyi dosvid [State regulation of urban planning procedures: National and foreign experience]. *Kyivskyi chasopys prava,* no. 1, pp, 82–87. DOI: https://doi.org/10.32782/klj/2025.1.12
2. Yermolenko O. & Vylhin Ye. (2025). Innovatsiini instrumenty derzhavnoho rehuliuvannia staloho rozvytku budivelnoi haluzi [Innovative tools of state regulation of sustainable development of the construction industry]. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic Sciences,* no. 6(348), pp. 474–479. DOI: https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-348-6-68
3. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001). *Zemelnyi kodeks Ukrainy* [Land Code of Ukraine] (Updated 2026, July 1). https://surli.cc/oqyhpq
4. Verkhovna Rada of Ukraine. (1996). *Konstytutsiia Ukrainy* [Constitution of Ukraine] (Updated 2019, September 3). Available at: https://surl.li/cticmm
5. Kukharchuk P. M. (2024). Mekhanizmy derzhavnoho rehuliuvannia sfery finansovykh posluh dlia zabezpechennia staloho rozvytku Ukrainy [Mechanisms of state regulation of the financial services sector to ensure sustainable development of Ukraine]. *Naukovi perspektyvy. Seriia Derzhavne upravlinnia,* no. 6(48), pp. 172–180. DOI: https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-172-180
6. Medvedchuk A. O. (2025). Dzherelnyi ohliad problematyky derzhavnoho upravlinnia budivnytstvom [Source review of the problems of state management of construction]. *Investytsii: praktyka ta dosvid,* no. 4, pp. 280–286. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2025.4.280
7. Meleta V. O. (2025). Pryntsypy pravotvorchosti v Yevropeiskomu Soiuzi: nadnatsionalna arkhitektura normatyvnoho rehuliuvannia [Principles of law-making in the European Union: Supranational architecture of normative regulation]. In *Konstytutsiine budivnytstvo v umovakh viiny: dosvid Ukrainy: materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii* (pp. 190–202). Uzhhorod National University. Available at: https://surl.li/njazfp
8. Oliinyk V. V. (2026). Stratehichni priorytety reformuvannia derzhavnoho rehuliuvannia haluzi budivnytstva Ukrainy [Strategic priorities for reforming state regulation of the construction industry of Ukraine]. *Naukovi innovatsii ta peredovi tekhnolohii. Derzhavne upravlinnia, ekonomika, pravo, pedahohika, psykholohiia. Seriia "Upravlinnia ta administruvannia".* no. 5(57), pp. 348–360. DOI: https://doi.org/10.52058/2786-5274-2026-5(57)-348-359
9. Pidbereznykh I. Ye., Novak N. P., Ryzhenko I. M. & Pedan A. I. (2025). Funktsionalna model subiektiv administratyvno-pravovoho rehuliuvannia budivelnoi haluzi Ukrainy [Functional model of subjects of administrative and legal regulation of the construction industry of Ukraine]. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal,* no. 8. pp. 357–361. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-8/73
10. Verkhovna Rada of Ukraine. (1999). *Pro arkhitekturnu diialnist: Zakon Ukrainy* [On architectural activity: Law of Ukraine] (No. 687-XIV) (Updated 2024, October 10). Available at: https://surl.li/mcrqou
11. Verkhovna Rada of Ukraine. (2019). *Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo udoskonalennia poriadku nadannia administratyvnykh posluh u sferi budivnytstva ta stvorennia*

Yedynoi derzhavnoi elektronnoi systemy u sferi budivnytstva: Zakon Ukrainy [On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the improvement of the procedure for providing administrative services in the field of construction and the creation of the Unified State Electronic System in the field of construction: Law of Ukraine] (No. 199-IX) (Updated 2022, October 10). Available at: https://surl.li/bogvwy
12. Verkhovna Rada of Ukraine. (1992). *Pro osnovy mistobuduvannia: Zakon Ukrainy* [On the fundamentals of urban planning: Law of Ukraine] (No. 2780-XII) (Updated 2024, October 10). Available at: https://surl.li/hsafgv
13. Verkhovna Rada of Ukraine. (2011). *Pro rehuliuvannia mistobudivnoi diialnosti: Zakon Ukrainy* [On the regulation of urban planning activity: Law of Ukraine] (No. 3038-VI) (Updated 2025, June 19). Available at: https://surl.li/cxcqqw
14. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003). *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy* [Civil Code of Ukraine] (Updated 2026, April 29). Available at: https://surl.li/nodbml
15. Shandryk V. I. (2024). Stanovlennia derzhavnoho rehuliuvannia budivelnoi haluzi v Ukraini na zasadakh tsyfrovizatsii [Formation of state regulation of the construction industry in Ukraine on the basis of digitalization]. *Investytsii: praktyka ta dosvid,* no. 2, pp. 200–204. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.2.200

STATE REGULATION OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY OF UKRAINE TO ENSURE A SUSTAINABLE DEVELOPMENT MODEL

Hennadii Mazur
Doctor of Economic Sciences, Professor,
Professor of the Department of Management and Administration
Municipal Establishment of Higher Education
"Vinnytsia Academy of Continuing Education"

Summary. This article is devoted to a comprehensive scientific investigation of the theoretical, methodological, and practical foundations of state regulation in the construction industry of Ukraine, specifically focusing on the imperative transition towards a sustainable development model. The construction sector is critically recognized as a system-forming pillar of the national economy that significantly determines macroeconomic dynamics, including gross domestic product and employment rates, while simultaneously exerting a profound impact on environmental quality, life safety, and overall social welfare. In the context of Ukraine, this issue acquires exceptional relevance and urgency due to the unprecedented scale of post-war recovery and infrastructural reconstruction required under martial law and beyond. The research meticulously analyzes the existing multi-level institutional and legal architecture of the regulatory framework, categorizing the current regulatory instruments into five distinct functional groups: administrative and legal (command-and-control), economic and financial, informational and certification, spatial planning, and procurement-contractual instruments. A critical diagnosis of the current state regulation practices reveals a complex of systemic dysfunctions. These include the fragmentation and internal inconsistency of the normative-legal framework, institutional instability and frequent reorganizations of state control bodies, the persistent dominance of short-term capital cost criteria over life-cycle costing approaches, the critical weakness of the ecological component in technical standardization, and a severe deficit of professional capacity at the local self-government level regarding spatial planning. Taking into full account Ukraine's strategic obligations in the process of European integration and the mandatory approximation of national legislation to the acquis communautaire of the European Union, the article scientifically substantiates priority directions for the profound transformation of the regulatory model. The proposed comprehensive set of measures includes the codification of urban planning legislation, a paradigm shift from prescriptive requirements to performance-based regulation, the gradual introduction of ecological and carbon footprint standardization for buildings, and the fundamental reform of public procurement systems to prioritize green criteria. Furthermore, the study emphasizes the necessity of developing a circular economy model for managing construction and demolition waste, accelerating digital transformation through the Unified State Electronic System in Construction, and establishing a robust financial architecture for sustainable building practices.

Keywords: state regulation, construction industry, post-war recovery, sustainable development, European integration, state building codes, administrative procedures, public procurement, circular economy, spatial planning.

Дата надходження статті: 03.09.2026
Дата прийняття статті до публікації: 05.10.2026
Дата публікації статті: 03.11.2026