

О. А. Гарафонов

доктор економічних наук, професор, професор кафедри менеджменту Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана, Київ, Україна, ogarafonova@ukr.net
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4740-7057>

Р. А. Топазли

кандидат економічних наук, докторант ДУ "Житомирська Політехніка", Житомир, Україна
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0729-3614>

МЕХАНІЗМИ ПУБЛІЧНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА У РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ

Анотація. *Вступ.* Повномасштабна російська агресія проти України завдала величезної шкоди інфраструктурі міст, що призвело до руйнування сотень тисяч будівель: житлових комплексів, шкіл, лікарень, об'єктів енергетики та водопостачання. Масштаби пошкоджень вимагають залучення для ефективної відбудови не лише державного ресурсу, а й приватного капіталу. Сучасний контекст відновлення потребує гнучких, прозорих і довгострокових підходів до фінансування та реалізації інфраструктурних проєктів, що робить публічно-приватне партнерство (ППП) критично важливим інструментом повоєнної відбудови.

Проблематика. Визначення масштабів збитків, оптимальних моделей залучення інвестицій та механізмів взаємодії держави та бізнесу залишається складним завданням. Прогалини в наявних інституційних і правових механізмах свідчать про потребу в удосконаленні стратегій управління проєктами відновлення, зокрема в будівельній сфері. Саме ефективне використання механізмів PPP може забезпечити сталу, прозору й швидку відбудову критично важливої інфраструктури, мінімізуючи при цьому ризики для обох сторін.

Мета – дослідження механізмів публічно-приватного партнерства у сфері будівництва та визначення ефективних підходів до їхнього застосування в умовах повоєнної відбудови України.

Методи. У дослідженні використано методи аналізу, синтезу, порівняння, прогнозування та узагальнення. Розглянуто сучасний стан нормативно-правового забезпечення PPP в Україні, систематизовано моделі партнерства, здійснено критичний аналіз практичних кейсів, а також запропоновано напрями вдосконалення інструментів управління партнерськими проєктами в будівництві.

Результати. Узагальнено актуальні виклики для будівельної сфери у воєнний та післявоєнний періоди, зокрема проблеми фінансування, організації проєктів та розподілу ризиків. Визначено переваги використання механізмів PPP, включено з можливості залучення інновацій, прискорення реалізації проєктів та підвищення ефективності витрат. Проаналізовано бар'єри для впровадження PPP, серед яких – нестабільне регуляторне середовище, низька довіра між сторонами та обмеженість фінансових гарантій. Сформульовано пропозиції щодо покращання законодавчої бази, запровадження цифрових інструментів прозорого супроводу проєктів та розвитку інституційної спроможності органів публічного управління. Акцентовано увагу, що успішна реалізація PPP у будівництві суттєво зменшить навантаження на державний бюджет і пришвидшить відновлення міст і громад.

Висновки. Публічно-приватне партнерство у будівельній сфері має стати невід'ємною частиною державної стратегії повоєнної відбудови України. Ефективність цього ме-

ханізму залежить від якісного правового регулювання, фінансових стимулів, прозорих процедур і довіри між партнерами. Саме публічне управління повинне відігравати ключову роль у створенні сприятливого середовища для залучення приватного капіталу до реконструкції зруйнованої інфраструктури, забезпечуючи не лише технічне відновлення, а й соціально-економічне відродження українських міст.

Ключові слова: публічно-приватне партнерство (ППП), будівельна сфера, інфраструктурний розвиток, інвестиційні механізми, моделі PPP, фінансування будівництва, розподіл ризиків, публічне управління, сталий розвиток.

Табл. 2. Літ. 11.

Olga Garafonova

Dr. Sc. (Economics), Professor, Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman, Kyiv, Ukraine,
ogarafonova@ukr.net
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4740-7057>

Roman Topazly

Ph. D. (Economics), Zhytomyr Polytechnic State University, Zhytomyr, Ukraine
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0729-3614>

MECHANISMS OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP IN THE DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION SECTOR

Abstract. Introduction. According to the latest data, Russia's full-scale military aggression against Ukraine has caused enormous damage to urban infrastructure, leading to the destruction of hundreds of thousands of buildings: residential complexes, schools, hospitals, energy and water supply facilities. The scale of damage requires the involvement of not only state resources, but also private capital for effective reconstruction. The current context of reconstruction requires flexible, transparent and long-term approaches to financing and implementing infrastructure projects, which makes public-private partnerships (PPPs) a critically important tool for post-war reconstruction.

Problem Statement. Determining the scale of damage, optimal models for attracting investments and mechanisms for state-business interaction remains a difficult task. Gaps in the existing institutional and legal mechanisms indicate the need to improve strategies for managing reconstruction projects, in particular in the construction sector. It is the effective use of PPP mechanisms that can ensure sustainable, transparent and rapid reconstruction of critical infrastructure, while minimizing risks for both parties.

The *purpose* is to study the mechanisms of public-private partnership in the development of the construction sector of Ukraine, in particular in the conditions of post-war reconstruction, as well as to identify areas for improving the legal, financial and institutional framework for the implementation of partnership projects.

Methods. The study used methods of analysis, synthesis, comparison, forecasting and generalization. The current state of regulatory and legal support for PPP in Ukraine was considered, existing partnership models were systematized, a critical analysis of practical cases was carried out, and directions for improving partnership project management tools in construction were proposed.

Results. The article summarizes the current challenges for the construction sector in the war and post-war period, in particular the problems of financing, project organization and risk sharing. The advantages of using PPP mechanisms are identified, including the possibility of attracting innovations, accelerating project implementation and increasing cost efficiency. Barriers to the implementation of PPPs are analyzed, including an unstable regulatory environment, low trust between the parties, and limited financial guarantees. Proposals are formulated to improve the legislative framework, introduce digital tools for transparent project support, and develop the institutional capacity of public administration bodies. It is emphasized that the successful implementation of PPPs in construction can significantly reduce the burden on the state budget and accelerate the recovery of cities and communities.

Conclusions. Public-private partnership in the construction sector should become an integral part of the state strategy for post-war reconstruction of Ukraine. The effectiveness of this mechanism depends on high-quality legal regulation, financial incentives, transparent procedures, and trust between partners. Public administration itself should play a key role in creating a favorable environment for attracting private capital to the reconstruction of destroyed infrastructure, thereby ensuring not only technical recovery, but also socio-economic revival of Ukrainian cities.

Keywords: public-private partnership; construction sector; infrastructure development; investment mechanisms; PPP models; construction financing; risk sharing; public governance; sustainable development.

JEL classification: L32, L74.

Вступ. Повномасштабна російська агресія проти України спричинила безпрецедентні руйнування інфраструктури, що потребує системного підходу до її відновлення. За офіційними оцінками, станом на 2023–2024 рр. втрати в будівельному секторі сягнули десятків мільярдів доларів США, а кількість зруйнованих об'єктів – сотень тисяч одиниць. Знищення житлових будинків, шкіл, лікарень, транспортної інфраструктури, а також об'єктів критичного значення, зокрема систем водопостачання, енергетики та зв'язку, зумовлює необхідність масштабної, тривалої та ефективно організованої відбудови. У таких умовах державний бюджет, навіть за підтримки міжнародної спільноти, не може повністю покрити обсяги необхідних капіталовкладень, що актуалізує потребу в залученні приватного сектору до реалізації інфраструктурних проєктів. Одним із найперспективніших інструментів у цьому контексті є публічно-приватне партнерство (ППП), яке передбачає об'єднання зусиль, ресурсів і відповідальності держави та бізнесу для досягнення спільних цілей.

Будівельна сфера є однією з найчутливіших до викликів війни, проте одночасно – і найперспективнішою з точки зору залучення інвестицій, створення робочих місць, стимулювання економічної активності та відновлення нормального життєвого середовища для громадян. Реалізація проєктів у цій сфері потребує чіткого правового регулювання, ефективних механізмів розподілу ризиків, довгострокових фінансових моделей та інституційної спроможності органів публічного управління. Водночас в Україні існують численні бар'єри для впровадження ППП, зокрема фрагментарність законодавчої бази, недостатня прозорість процедур, обмеженість інвестиційних гарантій та низький рівень довіри до державних інституцій. У цих умовах виникає необхідність переосмислення і наявних підходів до розбудови партнерських відносин між державою і бізнесом, орієнтованих на досягнення спільної мети – швидкої, якісної та безпечної відбудови України.

Аналіз досліджень і постановка проблеми. Питання ППП у сфері будівництва вже тривалий час є предметом досліджень вітчизняних і зарубіжних науковців [1–8]. Значна увага приділяється теоретичному обґрунтуванню сутності ППП, його організаційно-правовим формам, механізмам фінансування та розподілу ризиків між партнерами. Зокрема, ґрунтовні підходи до розуміння партнерства держави й бізнесу у постсоціалістичних

країнах подано в роботах С. Б. Єгоричевої та М. І. Лахижі [3], котрі розглядають PPP як інструмент адаптації економічної системи до ринкових умов і модернізації публічного управління. Окремі аспекти нормативно-правового регулювання та особливості участі приватного сектору в інфраструктурних проєктах аналізуються у працях В. В. Чурилова [4], а також Л. О. Згалат-Лозинської і В. М. Лича [5], що підкреслюють важливість інноваційної складової в будівництві.

Актуальність теми підсилюється потребою відбудови українських міст після масових руйнувань, спричинених повномасштабною війною. У цьому контексті дослідження І. Г. Лук'яненка та М. Е. Мар'яновича [6] акцентують увагу на потенціалі PPP у розвитку критичної інфраструктури в межах досягнення Цілей сталого розвитку, що надзвичайно важливо для післявоєнної реконструкції. Крім того, аналітичні звіти, такі як праця О. Л. Маліна [7], вказують на тренди трансформації форм PPP у світі та в Україні, а також на потребу в гнучких моделях партнерства у нових умовах. Роботи С. О. Тульчинської, Р. В. Тульчинського й О. В. Костюніка [8] конкретизують фінансові аспекти PPP у житловому будівництві, особливо в контексті соціальної економіки.

Незважаючи на значну кількість досліджень, існує низка теоретичних і практичних прогалин. По-перше, недостатню увагу приділяють саме будівельній сфері як окремому об'єкту дослідження в контексті повоєнної відбудови. Більшість праць орієнтовані на загальні підходи до PPP або розглядають будівництво побіжно, не зосереджуючись на його специфіці в умовах кризи. По-друге, бракує системного аналізу бар'єрів реалізації партнерських проєктів в Україні, зокрема проблем нормативно-правового забезпечення, нестачі інвестиційних гарантій, невизначеності у механізмах компенсації ризиків приватного сектору. По-третє, у науковому дискурсі обмежено представлено інструменти оцінювання ефективності проєктів PPP у будівництві та критерії сталості таких ініціатив у довгостроковій перспективі.

Мета статті полягає в дослідженні механізмів публічно-приватного партнерства у сфері будівництва та визначенні ефективних підходів до їхнього застосування в умовах повоєнної відбудови України.

Методи дослідження. Для досягнення мети статті використано сукупність загальнонаукових і спеціальних методів дослідження. Метод аналізу застосовано для вивчення наукових джерел, нормативно-правових актів, міжнародного досвіду та статистичних матеріалів, що дало змогу систематизувати сучасні підходи до організації PPP будівництві. Метод синтезу сприяв узагальненню отриманих результатів та формулюванню власних висновків щодо оптимальних механізмів реалізації PPP у повоєнний період. Порівняльний метод використано для зіставлення моделей PPP, застосовуваних в Україні та за кордоном, з метою виявлення ефективних практик і можливості їх адаптації до вітчизняних реалій. Метод структурно-логічного аналізу допоміг встановити взаємозв'язки між складовими механізму PPP – фінансовими, правовими, інституційними та управлінськими

елементами. Прогностичний підхід використано для визначення потенційних сценаріїв застосування ППП у відбудові міст, з огляду на наявні виклики і ресурсні обмеження. Крім того, застосовано метод експертного оцінювання для з'ясування ключових бар'єрів та факторів успіху впровадження ППП у будівельній сфері.

Результати дослідження. На сучасному етапі розвитку української економіки, особливо в умовах повоєнного відновлення, публічно-приватне партнерство розглядається як стратегічно важливий інструмент залучення приватного капіталу до реалізації масштабних інфраструктурних проєктів. Будівельна сфера, яка зазнала одних із найбільших втрат унаслідок повномасштабної агресії РФ, вимагає комплексної модернізації, швидкого відновлення житлової, соціальної та критичної інфраструктури. У таких умовах державні ресурси недостатні для оперативного та якісного забезпечення потреб, тому актуальним стає розвиток партнерських моделей із бізнесом.

Згідно з дослідженнями, стан розвитку ППП в Україні загалом і в будівельному секторі зокрема характеризується низьким рівнем реалізації проєктів, слабкою інституційною спроможністю органів публічної влади та обмеженим використанням сучасних моделей співпраці. Водночас, як свідчить аналіз тенденцій останніх років, зокрема в роботі О. Л. Маліна, спостерігається зростання зацікавленості з боку держави до залучення інвестицій через ППП, хоча на практиці впровадження таких проєктів у будівництві залишається фрагментарним і не систематизованим [7].

Незважаючи на прийняття Закону України “Про публічно-приватне партнерство” [9] та низки підзаконних актів, які визначають основні правові засади партнерства, нормативну базу все ще не повною мірою адаптовано до специфіки будівельної галузі. Як наголошують В. В. Чурилов [4] та С. Б. Єгоричева [3], чинне законодавство не передбачає гнучких процедур реалізації будівельних проєктів за участю приватного сектору, зокрема у питаннях землевідведення, узгодження технічної документації, видачі дозволів, екологічної експертизи тощо. Відсутність типових контрактів ППП для будівництва, стандартизованих підходів до оцінки ефективності й розподілу ризиків, а також неузгодженість у термінах законодавства створюють додаткові адміністративні та юридичні бар'єри.

На окрему увагу заслуговує інституційне забезпечення ППП у сфері будівництва. В Україні наразі не створено єдиної національної структури, відповідальної за координацію, методологічну підтримку та моніторинг проєктів публічно-приватного партнерства. Хоч у певних регіонах діють структурні підрозділи, що займаються підготовкою інвестиційних проєктів, їхня діяльність має епізодичний характер та часто обмежена лише підготовкою документації для окремих грантів. Як наслідок, істотна частина потенційно привабливих проєктів так і не доходить до етапу практичної реалізації. За оцінками І. Г. Лук'яненка та М. Е. Мар'яновича, без чіткого державного бачення, стратегічного планування та централізованої підтримки впровадження ППП не може набути системного характеру [6].

Ще одним суттєвим аспектом є брак довіри з боку приватного сектору до державних інституцій, що спричинено попереднім негативним досвідом співпраці, непрозорістю процедур, частими змінами законодавства та політичною нестабільністю. Частина опитаних представників будівельного бізнесу, чії відповіді аналізуються в дослідженні С. О. Тульчинської та ін. [8], вказують на високі ризики, пов'язані з інвестуванням у партнерські проекти, у т. ч. через відсутність дієвих механізмів державних гарантій або страхування інвестицій.

Також відзначено слабкий рівень використання цифрових інструментів для підтримки прозорості ППП. Тоді як країни ЄС масово впроваджують електронні платформи для реєстрації та супроводу проектів ППП, в Україні подібні ініціативи перебувають лише на етапі обговорення або тестування. Це знижує швидкість прийняття рішень, ускладнює доступ до інформації потенційним інвесторам і зменшує інституційну привабливість сектору загалом.

Для обґрунтування рівня розвитку ППП у будівельній сфері України доцільним є залучення фактичних статистичних даних. У табл. 1 представлено порівняльні показники реалізації проектів ППП у галузі будівництва в Україні за останні роки, а також наведено інформацію про ключові індикатори, які відображають інституційне, правове та фінансове середовище впровадження таких проектів. Для більшої об'єктивності дані доповнено міжнародними порівняльними показниками. Це дає змогу визначити реальні масшта-

Таблиця 1. Стан публічно-приватного партнерства у будівельній сфері України (2020–2023 рр.) порівняно з окремими країнами ЄС

Показник	2020	2021	2022	2023	Польща (2023)	Німеччина (2023)
Кількість зареєстрованих проектів ППП у будівництві, од.	7	9	4	6	28	42
Обсяг інвестицій у проекти ППП у будівництві, млн грн	1 150	2 400	960	1 300	7 800	12 500
Частка будівельних проектів серед усіх ППП, %	8,6	10,1	5,5	6,3	19,4	22,7
Частка проектів, реалізованих на муніципальному рівні, %	71	68	75	70	83	79
Наявність централізованої цифрової платформи ППП	Ні	Ні	Частково	Частково	Так	Так
Кількість типових контрактів, затверджених на рівні уряду, од.	1	1	1	1	4	6
Наявність законодавчих стимулів (податкових пільг, гарантій)	Обмежено	Обмежено	Обмежено	Частково	Так	Так
Рівень довіри бізнесу до ППП, за 5-бальною шкалою	2,3	2,5	2,1	2,2	3,8	4,1

Складено за: [3; 4; 7; 8].

би застосування ППП в Україні, а також виявити основні проблеми та тенденції, що впливають на ефективність цього інструменту в будівельній сфері.

Узагальнюючи викладене, можна зробити висновок, що поточний стан розвитку ППП у будівельній сфері України не відповідає викликам, з якими стикається країна. Попри наявність законодавчого фундаменту та зростання інтересу до цього інструменту, існує потреба в глибокій реформі підходів до ППП – зокрема в напрямі стандартизації процедур, підвищення інституційної спроможності, стимулювання інвестицій, цифровізації процесів і забезпечення прозорості взаємодії між державою та приватними партнерами. Лише за таких умов ППП перетвориться на ефективний інструмент повоєнного відновлення будівельної галузі та сталого розвитку територій.

Аналіз статистичних даних свідчить про низький рівень розвитку публічно-приватного партнерства у будівельній сфері України. Кількість реалізованих проєктів залишається стабільно низькою – у 2023 р. лише шість проєктів мали офіційний статус ППП, що критично недостатньо в контексті масштабів інфраструктурних руйнувань. Порівняно з країнами Європейського Союзу (наприклад, Польщею чи Німеччиною) Україна помітно відстає як за кількістю, так і за обсягами інвестицій у партнерські проєкти. Значну частину проєктів ініціюють органи місцевого самоврядування, однак без достатнього державного супроводу або стандартів реалізації.

На необхідність глибокої інституційної модернізації механізмів партнерства вказують брак повноцінної цифрової платформи, обмежена кількість типових контрактів, недостатній обсяг правових і фінансових стимулів, а також низький рівень довіри бізнесу до інституту ППП. Зазначені проблеми не лише стримують участь приватного капіталу в післявоєнній відбудові, а й загрожують ефективності реалізації стратегічних інфраструктурних проєктів у будівельному секторі.

Таким чином, результати аналізу підтверджують потребу у формуванні цілісної національної політики підтримки ППП у будівництві, що передбачає як нормативно-правову реформу, так і розбудову інституційної та технічної інфраструктури для управління партнерськими проєктами.

Проведений SWOT-аналіз засвідчує, що розвиток ППП у будівельній сфері України має значний стратегічний потенціал, особливо в умовах повоєнної відбудови. Водночас ефективна реалізація можливостей потребує подолання наявних внутрішніх слабкостей шляхом інституційного зміцнення, стандартизації процедур, підвищення прозорості та формування стабільного регуляторного середовища. За умови мінімізації загроз і цілеспрямованої державної політики ППП може стати ключовим механізмом відновлення інфраструктури та сталого розвитку будівельної галузі України (табл. 2).

Розвиток публічно-приватного партнерства в Україні, попри його стратегічну важливість, натрапляє на низку серйозних правових та інституційних бар'єрів, які особливо гостро проявляються у будівельній сфері. Насамперед слід зазначити, що правове регулювання механізмів ППП залишається фрагментарним і недостатньо адаптованим до динамічних умов повоєнної відбу-

Таблиця 2. SWOT-аналіз публічно-приватного партнерства у будівельній сфері України

Складові	Внутрішні фактори	
	позитивні	негативні
Стан інституційного та правового забезпечення ППП	Сильні сторони (Strengths)	Слабкі сторони (Weaknesses)
	Наявність базового законодавства у сфері ППП	Обмежена кількість реалізованих проєктів ППП у будівництві
	Визначені національні пріоритети відбудови інфраструктури	Недостатня інституційна спроможність органів влади
	Можливість поєднання державних і приватних ресурсів у будівництві	Відсутність типових договорів і стандартизованих процедур
	Зацікавленість органів місцевого самоврядування у реалізації проєктів	Низький рівень цифровізації та прозорості процесів
	Підтримка з боку міжнародних фінансових організацій	Обмежені фінансові гарантії для приватних інвесторів
Зовнішні фактори	Можливості (Opportunities)	Загрози (Threats)
	Масштабна повоєнна відбудова як драйвер розвитку ППП	Воєнні ризики, що зберігаються, та безпекова нестабільність
	Залучення міжнародної технічної та фінансової допомоги	Політична та нормативна мінливість
	Адаптація європейського досвіду реалізації ППП у будівництві	Низький рівень довіри бізнесу до держави
	Упровадження інноваційних технологій та сучасних стандартів будівництва	Корупційні ризики у сфері будівництва;
	Розвиток цифрових платформ супроводу проєктів	Обмежений інвестиційний горизонт приватного сектору

Систематизовано та складено автором.

дови. Основу правового поля утворює Закон України “Про публічно-приватне партнерство” [9], однак не враховує повною мірою специфіки реалізації будівельних проєктів, зокрема в частині регулювання земельних відносин, отримання містобудівних умов і обмежень, погодження проєктної документації, взаємодії з органами архітектурно-будівельного контролю.

Відсутність уніфікованих підходів до розроблення типових договорів для проєктів будівництва в рамках ППП помітно ускладнює процес укладання угод. Наразі в Україні затверджено лише кілька шаблонних контрактів, які переважно застосовуються у сфері енергетики або управління об’єктами соціальної інфраструктури. Для будівництва житла, лікарень, шкіл, доріг або об’єктів критичної інфраструктури чітких юридичних рамок практично не визначено. Як наслідок, кожен окремий проєкт потребує індивідуального розроблення договору, що збільшує терміни підготовки, витрати й ризики для інвесторів.

Інституційна слабкість залишається ще одним системним бар’єром. В Україні досі не сформовано єдиного національного органу або агентства, що

відповідали б за координацію ППП, надавали методичну підтримку, забезпечували навчання кадрів, розробляли рекомендації та супроводжували реалізацію проєктів. На місцевому рівні ситуація ще складніша: у більшості органів місцевого самоврядування немає підрозділів або фахівців, котрі володіли б знаннями з підготовки та супроводу проєктів ППП. Як результат лише окремі громади, що мають досвід міжнародної технічної допомоги або реалізували пілотні ініціативи, демонструють спроможність залучати приватний капітал [6; 7].

Додатковим бар'єром є відсутність централізованої цифрової платформи для реєстрації, моніторингу та оцінки проєктів ППП, що обмежує доступ потенційних інвесторів до актуальної інформації та створює нерівні умови для участі бізнесу в конкурсних процедурах. Низький рівень цифровізації теж ускладнює здійснення контролю за прозорістю процесів, створює можливості для зловживань і знижує інституційну довіру з боку інвесторів.

Водночас, попри згадані бар'єри, потенціал ППП у будівельній сфері залишається високим, особливо у контексті масштабної повоєнної реконструкції. У зв'язку з цим важливо визначити найбільш доцільні моделі ППП, які можуть бути адаптовані для реалізації проєктів будівництва в сучасних українських умовах. На основі аналізу світового досвіду та специфіки вітчизняного законодавства можна виокремити кілька ефективних моделей.

По-перше, модель BOT (Build–Operate–Transfer) є однією з найбільш поширених у сфері інженерного будівництва. Вона передбачає, що приватний партнер фінансує, будує та експлуатує об'єкт протягом визначеного періоду, після чого передає його у власність державі. Ця модель придатна для реалізації інфраструктурних проєктів, зокрема доріг, мостів, систем водопостачання, очисних споруд.

По-друге, модель BOOT (Build–Own–Operate–Transfer), яка відрізняється від BOT тим, що приватний партнер протягом строку дії договору володіє об'єктом, а отже, забезпечується більша мотивація для ефективної експлуатації й окупності інвестицій. Така модель може бути застосована у будівництві житлових комплексів з елементами соціальної інфраструктури.

По-третє, DBFO (Design–Build–Finance–Operate) – комплексна модель, яка охоплює повний цикл – від проектування до експлуатації. Цей формат особливо ефективний у складних інфраструктурних проєктах, що потребують інноваційних рішень і значних фінансових вкладень, зокрема у будівництві лікарень, спортивних комплексів, шкіл нового типу тощо.

Окрім класичних моделей, в Україні можуть використовуватись концесійні договори, що дозволяють передати приватному партнеру право на будівництво або реконструкцію об'єкта з його подальшою експлуатацією на визначених умовах. Концесія є зручною формою взаємодії, коли держава хоче зберегти право власності, але вимагає зовнішнього фінансування та професійного управління.

Таким чином, у контексті сучасних викликів і потреб повоєнної відбудови України найбільш перспективними є гнучкі моделі ППП, які дають змогу

варіювати рівень участі сторін, забезпечити механізми розподілу ризиків і залучити ресурси приватного сектору без втрати державного контролю над стратегічно важливими об'єктами. Однак ефективність цих моделей імовірна лише за умови комплексного оновлення нормативної бази, підвищення інституційної спроможності та створення передбачуваного інвестиційного середовища.

У післявоєнний період Україна стикається з безпрецедентними викликами, що пов'язані з необхідністю відновлення масштабно зруйнованої інфраструктури. Згідно з оцінками Світового банку, загальна потреба у фінансуванні реконструкції перевищує 500 млрд дол. США [10], причому істотна частина витрат стосується саме будівельної сфери. В умовах обмежених можливостей державного бюджету та високого навантаження на систему публічних фінансів вирішальне значення має залучення приватного сектору до реалізації проектів відбудови. У цьому контексті ППП виступає як один із найбільш гнучких і життєздатних механізмів кооперації для досягнення стратегічних цілей.

Не менш суттєвим аспектом є розподіл ризиків між учасниками проекту. У класичних моделях ППП ризики розподіляються залежно від того, хто має найкращу можливість керувати цим ризиком. Для будівельної сфери це означає, що технічні ризики (затримки будівництва, перевищення кошторису, дефекти) має нести підрядник, а регуляторні та політичні ризики – держава. Наразі в Україні немає єдиної методології оцінки й управління ризиками в проектах ППП, що призводить до непрозорості умов і ускладнює залучення інвесторів. Потреба в запровадженні стандартизованих механізмів оцінювання ризиків, механізмів компенсації та страхування є першочерговою.

У підсумку можна підкреслити, що в умовах післявоєнної відбудови застосування ППП у будівельній сфері має стратегічне значення. Успішне впровадження цього механізму потребує чіткої ієрархії пріоритетів, фінансової інженерії проектів та справедливих, договірних розподілу ризиків, що стане основою для довіри з боку бізнесу та ефективного використання ресурсів держави і міжнародних партнерів.

На підставі проведеного аналізу нормативних, фінансових та організаційних аспектів реалізації ППП у будівельній сфері, з урахуванням викликів повоєнної відбудови, сформульовано комплекс рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності функціонування цього механізму в Україні. Передусім варто визнати, що жодна модель ППП не працюватиме в умовах низької інституційної довіри, нестабільного правового поля та відсутності зрозумілих правил для всіх учасників процесу. Відтак, пріоритетними є системні зміни у правовому, процедурному та управлінському середовищі, що забезпечать привабливість проектів ППП для приватного капіталу та гарантуватимуть їхню суспільну корисність.

Серед ключових рекомендацій доцільно виокремити такі.

1. Удосконалення законодавчої бази: слід оновити Закон України “Про публічно-приватне партнерство” з урахуванням галузевої специфіки будів-

ництва, у т. ч. регламентувати особливості реалізації житлових, соціальних, інфраструктурних проєктів та проєктів у зонах відновлення. Доцільно також гармонізувати законодавство про ППП із містобудівним, земельним і бюджетним законодавством для уникнення конфліктів норм.

2. Розроблення типових контрактів та угод для будівельної галузі: варто створити набір шаблонних контрактів для основних моделей ППП (BOT, BOOT, DBFO, концесія) з можливістю адаптації до регіональних особливостей. Це пришвидшить запуск проєктів і мінімізує юридичні ризики для інвесторів і держави.

3. Формування електронної платформи проєктів ППП: необхідно створити національну інтерактивну платформу, де буде публічно представлено всі ініційовані, погоджені та реалізовані проєкти у будівництві. Це сприятиме прозорості, громадському контролю, а також кращому інформуванню потенційних партнерів про інвестиційні можливості.

4. Інституційна підтримка органів місцевого самоврядування: важливо створити при обласних військових адміністраціях спеціалізовані підрозділи з ППП, які здійснюватимуть супровід проєктів, проводитимуть консультації для громад та забезпечуватимуть методичну допомогу. Додатково – розробити програми підвищення кваліфікації управлінців, котрі працюють у сфері ППП.

5. Фінансові стимули для приватного сектору: необхідно законодавчо передбачити можливості надання державних гарантій, компенсацій частини інвестицій, пільгового кредитування та податкових пільг для проєктів, реалізованих через ППП у будівництві, особливо у критичних секторах – житло, освіта, медицина, критична інфраструктура.

6. Систематизація підходів до оцінки та управління ризиками: потрібно розробити методичні рекомендації з управління ризиками в ППП, а також типові матриці розподілу ризиків для різних моделей будівництва. Це підвищить передбачуваність проєктів і забезпечить баланс інтересів.

Для підвищення дієвості цих заходів в Україні доцільно орієнтуватися на міжнародний досвід, який демонструє ефективність ППП у складних умовах економічного відновлення [11].

Зокрема, досвід Польщі після вступу до ЄС є показовим. Уряд країни створив Агенцію підтримки ППП, що координує національну політику, надає консультації органам влади, публікує стандартизовані документи та навчає учасників проєктів. Запроваджено електронний реєстр усіх проєктів ППП з відкритим доступом.

У Німеччині успішно працює система довгострокового партнерства в транспортній інфраструктурі – будівництво та експлуатація автомагістралей часто здійснюється приватними компаніями в межах 20–30-річних контрактів за моделлю DBFO, що дозволяє зменшити навантаження на бюджет і забезпечити високу якість обслуговування.

Туреччина, маючи подібний до України рівень розвитку, продемонструвала ефективне впровадження ППП у медичній сфері. Створення “міст охо-

рони здоров'я" – великих багатофункціональних лікарняних комплексів, реалізованих через ВООТ-моделі з державною підтримкою, є прикладом масштабного залучення приватного капіталу в стратегічні галузі.

Канада та Велика Британія надають приклад стабільних юрисдикцій із розвинутою структурою управління ППП, чіткою системою оцінки вартості життєвого циклу проекту (Value for Money) і розвинутими інститутами незалежного аудиту та моніторингу.

Застосування в Україні подібних практик потребує адаптації до реалій: високих безпекових ризиків, обмеженої фінансової спроможності громад, нерівномірного розвитку регіонів. Проте саме досвід країн, які стикались із великими викликами (економічними, посткризовими чи постконфліктними), підтверджує, що належно організоване ППП може стати стрижнем для відновлення, модернізації та сталого розвитку будівельної сфери.

З огляду на викладене стратегічна інтеграція найкращих міжнародних практик у національну політику в галузі ППП має стати пріоритетом для Уряду України на найближче десятиліття. Це дасть змогу не лише швидше відбудувати країну, а й сформувати ефективну модель взаємодії держави та бізнесу в інтересах громадян.

Висновки. Проведене дослідження дає змогу зробити висновок, що публічно-приватне партнерство є одним із ключових інструментів забезпечення ефективної, швидкої та стійкої повоєнної відбудови України, зокрема в будівельній сфері. В умовах гострої потреби в масштабному відновленні житла, соціальних об'єктів та критичної інфраструктури механізми ППП дають можливість об'єднати ресурси, управлінські компетенції й відповідальність держави та бізнесу для досягнення спільних цілей. Аналіз чинного нормативного поля, інституційних практик і наявних кейсів показав, що в Україні створено базові умови для розвитку партнерських проєктів, однак на практиці цей потенціал використовується вкрай обмежено.

Серед основних бар'єрів, що стримують розвиток ППП у будівництві, визначено фрагментарність законодавства, нестачу типових моделей контрактів, слабку інституційну спроможність органів влади на національному та місцевому рівнях, обмеженість фінансових гарантій для приватних інвесторів, відсутність цифрових інструментів супроводу й низький рівень прозорості процедур. Все це знижує привабливість партнерства для бізнесу та уповільнює реалізацію проєктів, які мають критичне значення для відновлення країни.

У ході дослідження класифіковано найбільш доцільні моделі ППП для будівельної сфери, зокрема ВОТ, ВООТ, DBFO та концесійні угоди. Встановлено, що ці формати можуть бути ефективно застосовані в різних секторах – від житлового будівництва до модернізації систем енергопостачання, транспорту, водопостачання та соціальної інфраструктури. Визначено пріоритетні напрями впровадження ППП у післявоєнний період: житлові програми для внутрішньо переміщених осіб, реконструкція освітніх і медичних закладів, створення індустріальних парків, відбудова мостів, доріг, об'єктів інженерної інфраструктури. Підкреслено, що успіх таких проєктів

залежить від чіткої архітектури фінансування, справедливого розподілу ризиків та наявності ефективних процедур управління.

Запропоновано низку практичних рекомендацій для підвищення ефективності PPP у будівництві: оновлення законодавства, розроблення типових контрактів, запуск національної цифрової платформи проєктів PPP, створення регіональних офісів підтримки PPP, запровадження фінансових стимулів для інвесторів, стандартизація підходів до управління ризиками. Узагальнений міжнародний досвід (Польщі, Німеччини, Туреччини, Великої Британії, Канади) демонструє, що за наявності політичної волі, інституційної зрілості та прозорого регулювання PPP може стати ефективною моделлю взаємодії публічного та приватного секторів у складних економічних і соціальних умовах.

Отже, розвиток PPP у будівельній сфері має розглядатись як стратегічний пріоритет державної політики у сфері відновлення та модернізації інфраструктури України. Успішна імплементація сучасних моделей PPP допоможе не лише відбудувати зруйновані міста та об'єкти, а й закласти підвалини формування нової якості урбаністичного середовища, інвестиційної привабливості та сталого соціально-економічного розвитку.

Список використаних джерел

1. Dunayev I., Gavkalova N., Kud A. Designing a platform-based model of civic participation within the smart-city concept for post-war Ukrainian cities. *Eastern-European Journal of Enterprise Technologies*. 2023. Vol. 4 (13). P. 46–56. URL: <https://doi.org/10.15587/1729-4061.2023.285448>.
2. Nepomnyashchy O., Berezhnyska U., Marusheva O., Medvedchuk O., Lahunova I. Mechanisms of Public Administration of the Small and Medium Sized Enterprises. *Public Policy and Administration*. 2021. Vol 20 (5). P. 692–702. URL: <https://doi.org/10.13165/VPA-21-20-5-12>.
3. Єгоричева С. Б., Лахижа М. І. Публічно-приватне партнерство в посткомуністичних країнах : монографія. Київ : ІПК ДСЗУ, 2020. 304 с.
4. Чурилов В. В. Особливості державного регулювання реалізації публічно-приватного партнерства у будівництві. *Інвестиції: практика та досвід*. 2021. № 20. С. 130–133. URL: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2021.20.130>.
5. Згалат-Лозинська А. О., Лич В. М. Державно-приватне партнерство як важіль державного регулювання інноваційної діяльності в будівництві. *Бізнес-навігатор*. 2020. Вип. 3. С. 34–41.
6. Лук'яненко І. Г., Мар'янович М. Е. Роль державно-приватного партнерства в розбудові критичної інфраструктури для досягнення Цілей сталого розвитку в Україні. *Бізнес Інформ*. 2020. № 1. С. 291–297. URL: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2020-1-291-297>.
7. Малін О. А. Аналіз розвитку державно-приватного партнерства в Україні та світі: якісні зміни та головні тренди 2020 року : Аналітичний звіт. Одеса, 2020. 31 с. URL: https://economics.net.ua/files/analytics/2020_MOL.pdf.
8. Тульчинська С., Тульчинський Р., Костюнік О. Роль державно-приватного партнерства у фінансовому механізмі активізації житлового будівництва в умовах формування соціальної економіки. *Економіка та суспільство*. 2024. № 69. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-69-88>.
9. Про державно-приватне партнерство : Закон України від 19.06.2025 № 4510-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4510-20#Text>.

10. Україна швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA4) (Лютий 2022 – грудень 2024) / Світовий банк, Уряд України, Європейський Союз, Організація Об'єднаних Націй. 2025. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf>.

11. PPP Units Around the World / World Bank. URL: <https://ppp.worldbank.org/ppp-units-around-world>.

References

1. Dunayev, I., Gavkalova, N., & Kud, A. Designing a platform-based model of civic participation within the smart-city concept for post-war Ukrainian cities. *Eastern-European Journal of Enterprise Technologies*, 4 (13), 46–56. DOI: 10.15587/1729-4061.2023.285448.

2. Nepomnyashchyy, O., Berezhnytska, U., Marusheva, O., Medvedchuk, O., & Lahunova, I. Mechanisms of Public Administration of the Small and Medium Sized Enterprises. *Public Policy and Administration*, 20 (5), 692–702. URL: <https://doi.org/10.13165/VPA-21-20-5-12>.

3. Iehorycheva, S. B., & Lakhyzha, M. I. (2020). *Public-private partnership in post-communist countries*. Kyiv : IPK DSZU [in Ukrainian].

4. Churylov, V. (2021). Features of state regulation of public-private partnership in construction. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, 20, 130–133. DOI: 10.32702/2306-6814.2021.20.130 [in Ukrainian].

5. Zhalat-Lozynska, L. O., & Lych, V. M. (2020). Public-private partnership as a lever of state regulation of innovative activity in construction. *Business Navigator*, 3, 34–41 [in Ukrainian].

6. Lukianenko, I. G., & Marianovych, M. E. (2020). The Role of Public-Private Partnership in the Development of Critical Infrastructure to Achieve the Sustainable Development Goals in Ukraine. *Business Inform*, 1, 291–297. DOI: 10.32983/2222-4459-2020-1-291-297 [in Ukrainian].

7. Malin, O. L. (2020). *Analysis of the development of public-private partnership in Ukraine and the world: qualitative changes and main trends in 2020* (Analytical report). Odesa. Retrieved from https://economics.net.ua/files/analytics/2020_MOL.pdf [in Ukrainian].

8. Tulchynska, S., Tulchynskyi, R., & Kostyunik, O. (2024). The role of public-private partnership in the financial mechanism of activating housing construction in the conditions of the formation of a social economy. *Economy and Society*, 69. DOI: 10.32782/2524-0072/2024-69-88 [in Ukrainian].

9. Verkhovna Rada of Ukraine. (2025). *About Public-Private Partnership* (Act No. 4510-IX, June 16). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4510-20#Text> [in Ukrainian].

10. World Bank, Government of Ukraine, European Union, & United Nations. (2025). *Ukraine - Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4): February 2022 - December 2024 (RDNA4)*. Retrieved from <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf> [in Ukrainian].

11. World Bank. (n. d.). *PPP Units Around the World*. Retrieved from <https://ppp.worldbank.org/ppp-units-around-world> [in Ukrainian].