

Oleksandr Boyko

*Doctor of Political Sciences, Professor,
Professor at Department of History of Ukraine
Nizhyn Mykola Gogol State University*

Vladyslav Liakh

Postgraduate of the Nizhyn Mykola Gogol State University

CREATION OF NEW TERRITORIES FOR THE IMPLEMENTATION OF INVESTMENT PROJECTS IN THE CONTEXT OF THE EUROPEAN INTEGRATION OF UKRAINE

Summary

The research consists in the analysis of the reasons and factors affecting the need for the formation of new industrial zones in modern Ukraine. A detailed overview of the reasons for the lack of territories suitable for the implementation of large investment projects is provided. Through the development of methods of creating territories for the implementation of investment projects, practical recommendations on steps to develop such territories for state authorities and local self-government bodies have been provided. Attention is focused on the need to implement measures to develop the engineering and transport infrastructure of potential industrial zones. Taking into account the significant risks that Ukraine is facing today, according to the authors, it is optimal for local self-government bodies to implement "soft" measures to develop potential industrial territories in order to prepare for the post-war «investment boom». The role of the state in the process of implementing projects for the development of investment sites is separately highlighted, and recommendations for improving state policy in this regard are provided.

Вступ

Повномасштабна російська агресія, що розпочалася у лютому 2022 р., спричинила катастрофічні наслідки для України в економічній сфері: різко зросли розміри збитків української економіки, помітно збільшилися витрати на війну, в умовах високих ризиків відчутно знизився рівень економічної активності вітчизняного бізнесу, у зв'язку зі значною міграцією населення почали виникати проблеми на ринку праці, активні бойові дії на території України гостро поставили проблему кардинальної перебудови логістичних зв'язків та ін.

У результаті повномасштабної війни українська економіка, за оцінкою ООН, лише у 2022 р. скоротилася більш ніж на 35%, а щомісячний дефіцит бюджету України становив 5 млрд. доларів [29]. Така ситуація була зумовлена в першу чергу дією трьох факторів: збитками нанесеними російською агресією економічному потенціалу України; веденням бойових дій, що вимагає додаткового фінансування армії та переведення підприємств на військовий лад; суттєвими структурними змінами умов існування української економіки.

Загальна сума прямих задокументованих збитків, завдана інфраструктурі України через повномасштабне вторгнення Росії, станом на квітень 2023 року сягає \$147.5 млрд. З них сума збитків:

- житлового фонду – \$54.4 млрд (загальна кількість пошкоджених або зруйнованих житлових будинків, серед яких приватні, багатоквартирні будинки та гуртожитки – майже 158 тис.);

- загальної інфраструктури – \$36.2 млрд;

- активів підприємств зруйновано або пошкоджено ще на \$11.4 млрд.

- інфраструктури сфери освіти – до \$9.1 млрд (загальна кількість пошкоджених та зруйнованих освітніх об'єктів сягає 3.2 тисяч, серед них – понад 1.5 тисяч закладів середньої освіти, майже тисяча – дошкільної, 538 – вищої освіти);

- енергетичної інфраструктури – \$8.3 млрд;

- інфраструктури охорони здоров'я – \$2.7 млрд (зруйновано або пошкоджено 806 об'єктів, серед них – 367 лікарень та 341 амбулаторія) [37].

Прямі втрати від першого року війни, за оцінками Світового банку становили: житловий сектор – 38% сумарних пошкоджень, транспорт – 26%, енергетика – 8%, промисловість і торгівля – 8%, сільське господарство – 7% [29].

Однак боротьба за незалежність, базові демократичні принципи та перебування на шпальтах міжнародних видань упродовж останніх двох років повномасштабного вторгнення почали формувати образ України, як держави захисника цивілізованого світу та держави інтеграція якої з розвиненими країнами є неминучою. Як наслідок в Україну всупереч бойовим діям на її території почали заходити перші великі іноземні інвестиції з перспективними планами будівництва нових виробничих комплексів. Але практично одразу іноземні компанії почали зіштовхуватися з типовими для України проблемами. Найбільшого розголосу набув випадок з турецькою компанією Ваукар і стосувався він вимоги оператора електричних мереж заплатити за підключення до мереж електропостачання 10 млн грн. Проте основною проблемою з якою зіштовхуються іноземні інвестори в Україні все-таки став пошук земельних ділянок під будівництво, і чим більша площа потрібна інвесторам, тим більше часу іде на пошуки таких ділянок. Найбільш

яскравим прикладом тут є ірландська компанія Kingspan, яка понад рік шукала земельну ділянку площею 50 га для будівництва кампусу з виробництва будівельних матеріалів на заході України. Знайти земельну ділянку вдалося виключно через співпрацю обласної, місцевої влади та уряду України. З подібною ситуацією зіштовхнувся шведський автовиробник Volvo ще до початку повномасштабного вторгнення та, як наслідок, вирішив будувати завод у Словаччині. А турецька компанія Bayrak змогла знайти земельну ділянку для інвестування виключно через пріоритетність галузі та супровід проекту з боку уряду [12].

Однак навіть з першого погляду успішні кейси Kingspan та Bayrak радше вказують на проблематичність питання наявності вільних земельних ділянок промислового призначення, ніж на ефективний супровід іноземних інвесторів зі сторони органів державної влади. Ці приклади яскраво вказують на необхідність пошуку, створення та розвитку нових промислових зон у контексті майбутньої повоєнної відбудови та європейської інтеграції України. Це, за великим рахунком, є основним викликом для України у сфері залучення нових іноземних інвестицій та «домашнім завданням» для органів місцевого самоврядування та державної влади. Позаяк, регулювання та втручання у процеси пошуку об'єктів для інвестування вищого державного керівництва вказує на слабкість інституцій супроводу інвестора, відсутність стійких державних процедур та стратегічного бачення промислового розвитку як міст, так і держави загалом.

Розділ 1. Причини та фактори формування нових промислових зон у сучасній Україні

Прийняття Європейською радою рішення про початок переговорів між Україною та Європейським Союзом стало своєрідним сигналом початку руху України до формування комплексу відповідностей статусу держави-члена європейської спільноти. Повідомлення Європейської Комісії до Європейської Ради, Європейського економічного і соціального комітетів і комітету регіонів містить рекомендації для України щодо покращення стану справ у ряді галузей, які об'єднані у 5 основних кластерів. Зокрема, Україні упродовж 2024 року рекомендовано працювати над економічною та монетарною політикою, удосконаленням стандартів щодо ведення підприємництва та виробництва, оподаткування, вільної торгівлі, наданні послуг для бізнесу [33]. Реформування цих галузей покращуватиме позиціонування України як інвестиційно привабливої країни та сприятиме залученню іноземних коштів в Україну.

Як показує досвід Румунії та Болгарії саме набуття статусу кандидата у члени Європейського Союзу стало основним фактором впливу на приріст іноземних інвестицій у країну. Так за даними Світового банку починаючи

з 2000 року, коли було розпочато перемовини про вступ Болгарії та Румунії до Європейського Союзу чистий приплив іноземних інвестицій в економіку Болгарії збільшився з 6% у 1999 році до 31,2% у 2007 році та з 2,9% до 5,8% у Румунії [35]. У грошовому вимірі обсяг іноземних інвестицій в економіку Болгарії збільшився від 818 млн доларів у 1999 році до 13,8 млрд доларів у 2007 році, майже такі самі результати демонструє Румунія від 1 млрд євро у 1999 році до 10,1 млрд у 2007 році.

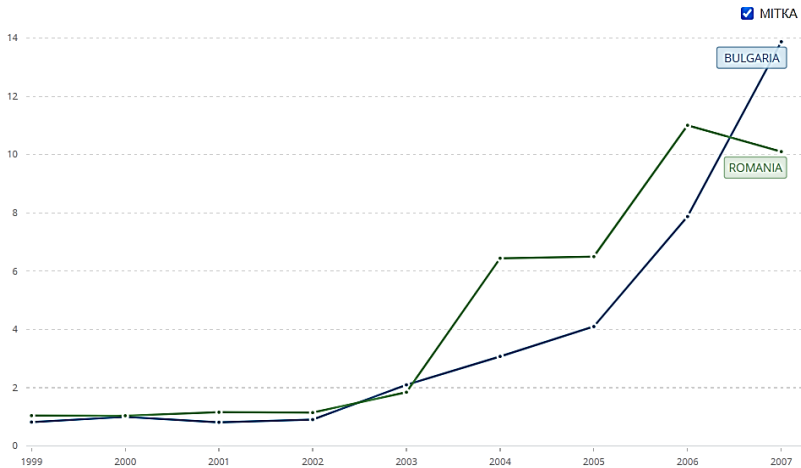


Рис. 1. Обсяг іноземних інвестицій в економіку Болгарії та Румунії в млрд доларів

Джерело: [35]

Зокрема одними з найбільших іноземних інвесторів у цей період у Румунії стали автомобільні концерни Ford та Renault, які викупили державні акції заводів Dacia та Olcut та організували на їх базі свої власні виробничі потужності. Ці два кейси стали одними з найвдалиших прикладів інвестування в існуючі промислові зони утворені у межах одного підприємства так звані Brownfield. На перший погляд, таких промислових зон в Україні є безліч у межах існуючих більше ніж 3 000 збиткових державних підприємств [3]. Однак характерною рисою таких об'єктів в Україні є високий ступінь зношеності основних засобів виробництва саме тому і постає проблема створення нових промислових територій.

Причиною наявності потреби у формуванні нових промислових зон також є неефективне просторове планування промислових зон за часів

Радянського Союзу у межах великих міст поруч з житловою забудовою, що унеможливило їх подальше цільове використання. Процес зміни цільового використання таких промзон є вимогою часу, оскільки у радянський період великі міста планувалися перш за все як промислові, а індустріальна забудова у деяких випадках перевищувала 50% від загальної площі міста. Так індустріальна забудова Києва у радянські часи відповідно до містобудівної документації складала близько 50%, а Львова понад 40%, а самі заводи були оточені житловою забудовою та знаходилися у різних районах міста [13, с. 64]. Україна, яка є урбанізованою державою з часом дедалі гостріше відчуватиме цю проблему. Особливо ця тенденція помітна у процесі розвитку міста Києва, територія якого у контексті житлової забудови сягає сусідніх населених пунктів. У результаті деякі села як, до прикладу, Михайло-Коцюбинське стали анклавом всередині Києва, місто Бровари, Ірпінь та Буча фактично перетворилися на спальні райони Києва. У той самий час радянські промислові зони всередині столиці очікують на ревіталізацію, яка є процесом відновлення території, що у силу різних обставин зазнала процесу деградації та перебуває у кризовому стані що значно ускладнює, або ж робить неможливим її розвиток. Причин застою у ревіталізації цих зон може бути декілька:

- політичний конфлікт власника та міста, що виливається у блокування проекту ревіталізації зі сторони органу місцевого самоврядування, який блокує реалізацію проекту шляхом відмови у видачі дозвільної документації;

- складнощі з оформленням проектних документів, які зумовлені невідповідністю містобудівної документації реальному стану справ, у зв'язку з тим, що у багатьох містах вона успадкована з радянського періоду і своєчасно не оновлювалася;

- загравання місцевої влади з мешканцями (потенційним електоратом) для більшості з яких заводи стереотипно асоціюються з колишньою державною величиною;

- відсутність компромісу у розподілі ресурсів між інвестором та місцевою елітою;

- брак коштів у приватного власника на ревіталізацію;

- перебування власників під санкціями або наявність їх зв'язків з державою-агресором;

- незаконний спосіб формування структури власності або процесу набуття такої власності;

- обмеження використання майна через арешти або заставу.

Однак попри причини застою у перебудові таких промислових зон під інше цільове використання очевидним є те, що це питання часу і такі території не будуть більше використовуватися як промислові. А причини

затягування процесів ревіталізації подібних об'єктів призводять тільки до проблем як для міста, так і для інвестора, а головне для жителів таких міст. Роль органів місцевої та державної влади у цих процесах повинна зводитися до пріоритизації типу подальшого використання таких територій – громадська забудова, житлова забудова або технопарки та реконцептуалізації таких територій. Для України досить актуальним є досвід Великобританії, де процес ревіталізації регулюється на державному рівні. Досить поширеними випадками є викуп державою занедбаних промислових зон та її ревіталізація з подальшим продажем.

Досвід показує, що старі промислові зони можуть стати вдалим та ефективним місцем для реалізації спільних інвестиційних проєктів місцевою або державною владою та бізнесом. Яскравим прикладом такого креативного підходу є проєкт «Реконструкція трамвайного депо з метою створення інноваційно-креативного простору» у місті Львові. У його рамках Львівською міською радою було розроблено інвестиційну модель реконструкції комунальних будівель закинутого трамвайного депо під культурний центр з комерційною складовою. Для реалізації цього проєкту на конкурсних умовах було обрано інвестора, який зобов'язався виконати його умови упродовж 4 років [19]. Подібний досвід має місто Івано-Франківськ з проєктом Промприлад. У рамках цієї модернізації здійснено ревіталізацію радянського заводу під інноваційний центр у якому зараз функціонують стартап підприємства, діють коворкінг простори, підприємства харчової галузі, офіси IT-компаній. Але найбільшою унікальністю зазначеного об'єкта є використання методу імпаکت-інвестування при якому інвестори окрім фінансової вигоди здійснюють внесок у соціальний розвиток міста. Не менш амбітним є проєкт девелоперської компанії SAGA Development, яка спільно з Perfect Group реалізують проєкт ревіталізації колишнього державного підприємства «Київпроєкт» у сучасний простір KYIVPROEKT City Space. Проєкт передбачає комплексну реконструкцію закинутого підприємства та утворення на його базі тематичних кластерів: Education LAB – відкриті лекційні зали, коворкінг та освітні платформи, Smart Lab – флагманські технологічні простори, Media LAB – міні-кінотеатр і студії звукозапису, Fashion LAB – шоуруми провідних брендів [32].

Водночас проблемою є навіть наявність об'єктів, які можуть бути використані для реалізації проєктів з ревіталізації. Основна причина в територіальній диспропорції економічного розвитку, яка дісталася у спадок від Радянського Союзу. Розбудова областей східної України як промислових центрів спричинила появу там великих промислових виробництв, однак концентрація промислових об'єктів у областях західної України є значно меншою, а отже кількість підприємств на яких

можна реалізувати проекти зі створення технологічних хабів або проектів громадської забудови є меншою.

Окрім того, фактором впливу на ринок виробничої нерухомості та потреби у створенні нових промислових територій є війна, і в західних областях України станом на зараз надзвичайно низький рівень вакантності виробничих площ, що впливає на забудову існуючих промислових зон. Так, згідно з даними Міністерства економіки України станом на кінець жовтня 2023 року 840 підприємств релокувалося у більш безпечні регіони, 199 з яких у Львівську область, а більш ніж половина у місто Львів [30]. Це спричинило падіння вакантності виробничих площ з 18,2% у Львові у 2021 році до 7,8% у першому кварталі 2023 року, попри суттєве збільшення ринку виробничої нерухомості у Львові на 25%, завдяки будівництву логістичних та індустріальних парків.

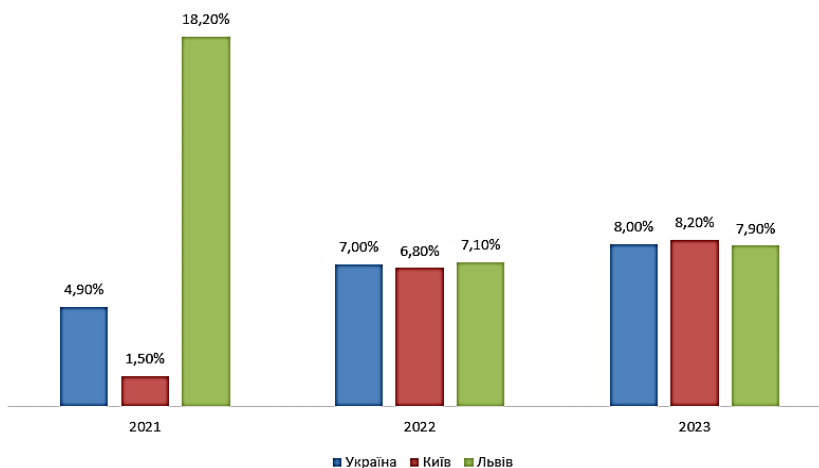


Рис. 2. Рівень вакантності виробничих площ у розрізі років

Джерело: складено авторами на основі [25]

Слід зазначити, що найбільшу популярність мають саме сучасні виробничі площі класу «А» – нові приміщення з висотою стелі від 10 метрів з системою відеоспостереження, вентиляцією, системою тушіння пожежі та «В» – приміщення з висотою стелі від 6 метрів без особливих технічних вимог. Станом на березень 2022 року майже не було вільних виробничих площ у логістичному парку «ПОРТ Львів» та індустріальному парку «Спарроу парк Львів». Загалом рівень вакантності площ у цьому сегменті знизився до 2% на рік. Показник у 7,9% загальної вакантності площ демонструє незацікавленість інвесторів у виробничих

площах радянського періоду, які потребують значної реконструкції та непридатні для ведення виробничої діяльності.

Війна як фактор впливу на необхідність створення нових промислових територій також полягає у тому, що очікувано після завершення військових дій іноземні інвестиції будуть зосереджуватися саме у центральні-західних регіонах України, де рівень вакантності площ у нових об'єктах є надзвичайно низьким. Більше того пов'язана з війною релокація підприємств вплинула на рівень вакантності виробничих площ державних заводів, оскільки програма релокації, яка працює через «Прозоро.Продажі» пропонує в першу чергу об'єкти, які перебувають у державній власності. Однак зазначені площі використовуються виключно через відсутність пропозицій на ринку нерухомості класу «А» та «В». Аналізуючи фактори, які впливають на вибір іноземним інвестором території для інвестування сформованого Польською агенцією розвитку промисловості та торгівлі слід очікувати, що іноземні інвестиції будуть концентруватися поруч з великими містами західних областей України, розташованих поруч з основними європейськими логістичними маршрутами. За даними Агенції основними факторами, які впливають на вибір інвестором території для інвестування є:

- вигідне географічне розташування;
- пропозиція робочої сили;
- комунікаційне сполучення – ринок збуту;
- фахова робоча сила;
- наявність пропозицій щодо виробничих, офісних та логістичних об'єктів;
- попередня співпраця інвестора з партнерами, які розташовані у державі куди інвестор має намір інвестувати [26].

Ці фактори підтверджуються результатами market sounding проведеного у рамках дослідження серед внутрішніх інвесторів – операторів ключових логістичних центрів та індустріальних парків міста Львова, які визначають, що ключовими факторами для вибору нових територій для інвестування є:

- доступність у радіусі 15 хв кадрових ресурсів;
- наявність підключення до інженерних мереж;
- транспортна доступність території;
- зручне логістичне розташування [16].

Отже, можна спрогнозувати, що попит на нові території для інвестування у повоєнній Україні буде значною мірою зосереджуватися саме у західних регіонах України у межах великих міських агломерацій поруч з кадровим ресурсом, особливо актуальним цей процес буде для виробничих підприємств, які потребують фахівців необхідної кваліфікації. Водночас кількість пропозицій у межах існуючих

промислових зон та індустріальних парків не буде перекривати фактичний попит ринку через зосередженість тут релокованих підприємств та нового бізнесу.

У свою чергу фактором, який обумовлює необхідність формування нових промислових зон є зростання попиту на земельні ділянки в Україні як найстабільнішого типу нерухомості в умовах війни. Земельні ділянки, є типом нерухомості, який найменше може постраждати від ракетних обстрілів, фактично єдиним негативним впливом може бути тимчасове мінування у межах прифронтових територій. Це підтверджують результати аукціонів з продажу ділянок промислового призначення у межах нових промислових зон міста Львова «Сигнівка» та «Рясне-2». З 2016 року, коли ухвалою Львівської міської ради було утворено зазначені промислові зони площами 92 га та 60 га відповідно було продано та передано в оренду земельні ділянки загальною площею 75 га у промисловій зоні «Сигнівка» та 35 га у промисловій зоні «Рясне-2». Примітним є те, що всі земельні ділянки у промисловій зоні «Рясне-2» були придбані упродовж повномасштабного вторгнення турецьким інвестором – Onur.

Попит на земельні ділянки є загально державним трендом, так за даними Прозоро. Продажі за 3 квартали 2023 року на державній електронній торговій системі було продано було продано понад 4,7 тис. лотів за які бюджети різних рівнів отримали близько 1 млрд грн, примітним є те що 790 млн грн було отримано з продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, більшу частину з них складають саме ділянки промислового призначення [6]. Показовим є той факт, що попит на земельні ділянки упродовж повномасштабного вторгнення зростає, так за 2022 рік на державній електронній торговій системі Прозоро. Продажі було реалізовано 1 800 лотів з оренди та продажу земельних ділянок. Вочевидь не всі земельні ділянки були придбані для реалізації інвестиційних проектів, а швидше з метою вкладення кошти в стабільний тип нерухомості або сподіваючись на повоєнну відбудову та новий «план Маршала».

До причин зростання попиту на земельні ділянки промислового призначення та створення потенційних умов для розвитку нових промислових зон можна віднести загальне пожвавлення ринку землі пов'язане зі скасуванням мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення який діяв з 2001 року та дозвіл на купівлю землі для юридичних осіб з 2024 року. Як наслідок у 2023 році обіг земель в Україні зріс на 58% ніж у 2022 році, а зростання вартості сільськогосподарської землі випередило рівень інфляції в Україні та складає 8,3% [7]. Згідно з дослідженням аналітиків Київської школи економіки вартість сільськогосподарської землі зросте до 40% у зв'язку з

початком купівлі ділянок юридичними особами [7]. Ці процеси своєю чергою можуть позитивно вплинути на ринок землі загалом у тому числі продаж ділянок промислового призначення.

Отже, динаміка і процес утворення нових промислових зон в сучасній Україні визначаються двома комплексами причин та факторів:

а) чинники, що заважають та гальмують розвиток:

- неможливість використання занедбаних радянських промислових зон через їх невідповідність просторовому розвитку міст та потребам інвесторів;

- відсутність вільних земельних ділянок промислового призначення у радіусі 15 хв від місць скупчень кадрового резерву;

- зростання попиту на земельні ділянки в умовах війни як найбільш стабільний тип нерухомості;

- зосередження інвестицій у межах великих міст території, яких є обмеженими у використанні;

- релокація підприємств з територій проведення бойових дій, яка збільшила попит на виробничі приміщення у західних регіонах України та зменшила кількість вакантних площ фактично у 3 рази у межах існуючих виробничих та логістичних комплексах.

б) чинники, що сприяють та стимулюють процес створення та розвитку:

- утворення об'єднаних територіальних громад шляхом приєднання до території міст сільських населених пунктів, території яких потенційно можна використати під промисловий розвиток.

- відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення та як наслідок загальне пожвавлення ринку;

- накопичення у різних регіонах України вдалого досвіду реалізації проектів «ревіталізації» та проблемних промислових зон;

- потенційне збільшення рівня іноземних інвестицій в Україні через початок переговорів про вступ України до ЄС;

- фокусування на Україні у світових новинних ресурсах та формування образу захисника вільного та країни у якої немає шляху назад;

- можливість притоку іноземних інвестицій у рамках повоєнної відбудови України.

Розділ 2. Методи створення територій для реалізації інвестиційних проектів

Аналіз забудови великих українських міст вказує на те, що простих рішень зі створення нових територій для реалізації великих промислових проектів немає, а високий ступінь зношеності основних засобів виробництва радянських промислових об'єктів засвідчує потребу

розвитку та створення нових промислових зон. Проте очевидно, що для того, щоб створити нову промислову зону на місці, де до цього її не було, необхідні капітальні вкладення у розвиток інженерно-транспортної інфраструктури. Однак найбільшою проблемою є саме пошук таких територій поруч з містами, які є потенційно інвестиційно привабливими.

З метою розробки форм та методів створення нових територій для реалізації великих промислових проектів слід визначити орієнтовні масштаби ділянки необхідної для реалізації таких проектів. Площа ділянки для реалізації великих промислових проектів в першу чергу залежить від вимог, які ставляться державою до інвестиційних проектів, яким надається підтримка у вигляді державного стимулювання. На сьогодні в Україні найбільш дієвими, але далеко неідеальними є стимули передбачені Законом України «Про індустріальні парки», а саме:

- компенсація відсоткової ставки за кредитами на облаштування та/або здійснення господарської діяльності у межах індустріальних парків;
- надання коштів на безповоротній основі для облаштування індустріальних парків та/або забезпечення будівництва об'єктів суміжної інфраструктури;
- компенсація витрат на підключення та приєднання до інженерно-транспортних мереж;
- звільнення від податку на прибуток; звільнення від оподаткування ПДВ ввезення нового устаткування для власного використання;
- звільнення від оподаткування ввізним митом нового устаткування що ввозиться учасниками індустріальних парків для власного використання [21].

Для застосування цих пільг інвестор або ініціатор повинен утворити індустріальні парк – територія від 10 до 1 000 га промислового призначення облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості [21]. Отож базовою для подальшого дослідження методів та форм створення нових територій для реалізації інвестиційних проектів обрано площу від 10 га.

Очевидно, що дослідження методів та форм створення нових промислових територій повинне базуватися на аналізі існуючої ситуації потенційних інвестиційних ділянок в українських громадах. Так, українські міста отримали можливість збільшення можливостей щодо створення нових промислових зон внаслідок проведення реформи з децентралізації влади, у результаті якої території міст були розширені шляхом приєднання до них сусідніх сільських населених пунктів. До прикладу теперішня Івано-Франківська міська територіальна громада складається з міста Івано-Франківськ та 18 сусідніх сільських населених пунктів, Тернопільська міська територіальна громада об'єднала окрім

Тернополя ще 10 навколишніх сіл, Львівська – 20 населених пунктів, Хмельницька – 25, а площі зазначених громад зросли втричі [28]. Таким чином міста отримали в управління великий земельний ресурс, а у зв'язку з великою різницею у кількості населення та як наслідок більшою кількістю місць у представницькому органі влади – абсолютний вплив на зазначені території. Ще однією можливістю формування нових промислових зон стало прийняття Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року відповідно до якого були впроваджені рішення, які значно розширили земельні банки громад:

- передача земель поза межами населених пунктів з державної в комунальну власність;
- автоматичний перехід у комунальну власність всіх незареєстрованих земель, які знаходяться за межами населених пунктів.

У зв'язку з отриманням великої кількості територій у комунальну власність цілком логічним є те, що основним методом створення нових промислових зон має стати глибинний аудит земельних ділянок всіх територій населених пунктів, які утворюють територіальну громаду. Для проведення такого аудиту варто базово застосовувати площу 10 га як оптимальну для реалізації інвестиційних промислових проектів. Аудит можна здійснювати у декілька етапів.

Перш за все варто проаналізувати земельні ділянки отримані у рамках передачі земель поза межами населених пунктів у власність громад на предмет відповідності запиту потенційних інвесторів. Для цього слід використати типові вимоги іноземних інвесторів до території потенційного інвестування. На думку польського дослідника Войцеха Дзем'яновича, це перш за все є:

- вигідне логістичне розташування;
- пропозиція робочої сили;
- комунікаційне сполучення (наявність під'їздів до території);
- фахові кадрові ресурси;
- близькість до кордону;
- інженерна доступність території [34].

Тобто на першому етапі органам місцевого самоврядування слід дослідити логістику: відстань від територій, які передані у комунальну власність до найближчих міжнародних автошляхів, відстань до населених пунктів, де зосереджені основні кадрові ресурси, відстань до місць підключень до мереж електро-, водо- та газопостачання, а також транспортну доступність територій. На підставі зазначених висновків варто прийняти рішення про ступінь перспективності зазначеної території для промислового розвитку та планувати заходи з її

використання. Такі рішення приймалися Миколаївською, Львівською, у рамках яких були розроблені комплексні програми розвитку таких територій [20; 27]. Програми ідентифікували основні потреби з розвитку інженерно-транспортної інфраструктури та обсяги інвестицій, які необхідно здійснити громадам для цього, а також кроки для впорядкування містобудівної та земельної документації. Приклади цих міських рад є показовим у контексті підготовки майданчиків для інвестування. Однак також не менш важливим є аналіз відповідності таких територій чинній містобудівній документації та аналіз минулих рішень органів місцевого самоврядування щодо зазначених територій.

Другим етапом аудиту має стати аналіз невідведених (незарєстрованих) вільних земель у межах громад площею від 10 га. Оскільки всі землі, які знаходяться у межах територіальних громад за замовчуванням вважаються власністю територіальних громад, варто розпочинати процес відведення таких ділянок для потреб промисловості. Очевидно, попередньо провівши аналіз містобудівної та земельної документації.

Третім етапом може бути аналіз скупчень окремих відведених земельних ділянок, які потенційно можуть утворити територію від 10 га. Потреба в аналізі скупчень ділянок полягає у тому, що відповідно до норм Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу земель комунальної та/або державної форм власності у таких розмірах:

- не більше 2,0 га для ведення особистого селянського господарства;
- не більше 0,12 га для ведення садівництва;
- у селах не більше 0,25 га, в селищах не більше 0,15 га, в містах не більше 0,10 га для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд;
- не більше 0,10 га для індивідуального дачного будівництва;
- не більше 0,01 га для будівництва індивідуальних гаражів [5].

Користуючись такою нормою законодавства в українських населених пунктах відбувалась масова передача ділянок під заздальгідь сплановані схеми подальшого отримання сукупності таких ділянок великими забудовниками. Однак аналіз кадастрового поділу земельних ділянок засвідчує, що багато подібних ділянок знаходяться з невизначеною формою власності, тому їх потенційно можна використати для промислових потреб шляхом об'єднання в одну. За подібним механізмом відбувається створення індустріального парку «North industrial park» у селі Лисиничі Львівської області, територія якого складається з 12 земельних ділянок призначених для ведення особистого селянського господарства, які були об'єднані в одну з подальшою зміною цільового призначення під промислове використання.

Одним з методів створення нових промислових територій може бути зміна статусу земель оборони. Небажання військово-політичного керівництва витратити кошти на розвиток Збройних Сил України та неперіоритетність армії та безпекової галузі упродовж десятиліть призвели до тотального скорочення чисельності української армії та зменшення кількості військових частин, навчальних центрів, тільки упродовж 1996 року було розформовано 6 військових частин, а упродовж історії незалежної України близько 100 військових частин, навчальних центрів та 30 аеродромів [1].

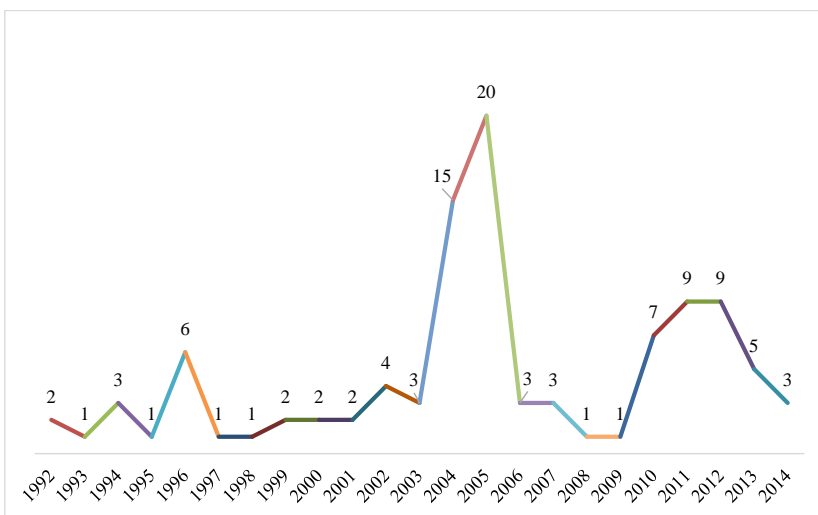


Рис. 3. Динаміка розформування військових об'єктів в Україні по роках

Джерело: складено авторами на основі [1]

На сьогодні у межах кожного великого міста знаходяться закинуті військові частини, навчальні центри, а інколи навіть закинуті військові аеродроми. З метою збереження перш за все інтересів держави у сфері національної безпеки варто провести комплексний аудит зазначених територій на предмет потреб у їх відновленні під потреби Збройних Сил України, а щодо територій, які не відповідають вимогам та потребам армії розпочати процес зміни призначення цих територій. Оптимальним тут може поєднання цих інтересів та передача земель під реалізацію інвестиційних проектів з будівництва підприємств miltech галузі. Ця галузь має і буде мати попит як упродовж війни, так і після її

завершення. Якщо упродовж війни іноземні виробники оборонної продукції інвестують кошти переважно у ремонті центри своєї продукції, то після війни варто очікувати на зацікавлення міжнародних інвесторів у розташуванні на території України виробничих потужностей. Серед іншого можна також реконцептуалізувати використання закинутих аеродромів шляхом створення центрів з мультимодальних перевезень. Перші кроки у сфері переосмислення використання земель промисловості почали здійснюватися Міністерством оборони України на початку 2022 року, коли було прийняте рішення про проведення аудиту земельного фонду Міноборони спільно з Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Важливим для України є застосування європейських методів створення нових промислових зон. Найбільш релевантним тут є Польща, яка демонструє найбільший приплив іноземних інвестицій упродовж останніх років серед країн-членів Європейського Союзу та очевидно має проблеми з наявністю земель для реалізації інвестиційних проєктів. Одним з вольових рішень у цій сфері було прийняття ухвали про створення великого промислового парку площею понад 1 000 га поруч з містом Стальова Воля – центр оборонного виробництва Польщі на території державних лісів. Для цього польським Сеймом було прийнято окремий законодавчий акт, який визначив, що зміна призначення території лісів дозволяється виключно у разі реалізації на їх території проєктів у сфері енергетики та електромобільності або транспорту, що служить для поширення нових технологій і покращення якості повітря або у випадку розташування на цих територіях стратегічного важливих виробництв для національної безпеки та оборони [36]. Відповідно до затвердженої моделі ліси, які перебувають у віданні державної агенції лісів можуть бути предметом обміну на подібні ділянки в межах Польщі. При цьому рішення про такий обмін приймається директором агенції державних лісів на запит міністра довіклля Польщі за погодженням міністра економіки та виключно у випадку наявності позитивного висновку парламентського комітету з питань лісового господарства та управління лісами.

В Україні зміна цільового призначення лісів та інших особливо цінних земель під промислові потреби також дозволяється, але виключно у випадку реалізації на їх території проєктів зі значними інвестиціями. Насправді така вимога видається доволі дивною враховуючи, що за час існування такого механізму відомо лише про один проєкт міжнародного інвестора, який втілюється за механізмом проєкту зі значними інвестиціями. Досвід Польщі виглядає більш релевантним, тому що враховує потребу у розвитку окремих галузей економіки, це особливо важливо у контексті повоєнної відбудови України. Таким чином надання

дозволу на зміну цільового призначення земель лісового господарства або інших цінних земель у випадку реалізації промислових проєктів у стратегічно важливих галузях економіки є більш доцільним та сприятиме залучення іноземних інвестицій в Україну. Для цього на даному етапі враховуючи дефіцит земель промислового призначення в Україні, українському урядові варто визначити галузі економіки, які потребують особливої підтримки в умовах війни та повоєнної відбудови та дозволити змінювати призначення особливо цінних земель незалежно від обраного інвестора механізму інвестування, а на підставі приналежності підприємства до стратегічно важливих галузей економіки. До прикладу такими галузями можна визначити MilTech, HealthTech, виробництво будівельних матеріалів, легку та харчову промисловість.

Ще однією можливістю для громад у сфері створення нових промислових територій є співробітництво територіальних громад, таку опцію для українських громад надає Закон України «Про співробітництво територіальних громад». Зокрема українські муніципалітети, можуть реалізувати спільні проєкти, спільно фінансувати підприємства, установи та організацій комунальної форми власності – інфраструктурних об'єктів, а також утворювати спільні комунальні підприємства, установи та організації. Таким чином громади, які мають більшу інституційну спроможність та досвід у сфері співпраці з іноземними інвесторами, але не володіють достатньою територією для реалізації інвестиційних проєктів можуть утворювати з сусідніми громадами, що мають достатньо земельного ресурсу, індустріальні парки та керуючі компанії таких парків у вигляді спільних комунальних підприємств. Наприклад, Вінницька міська рада має успішні кейси створення індустріальних парків та розвитку промислових територій. Починаючи з 2016 року Вінницькою міською радою активно розвивається нова промислова зона на східній околиці міста поруч з автошляхом Е50, де станом на зараз функціонують 3 індустріальні парки. Однак у межах утвореної Вінницької територіальної громади відсутні території, які придані для подальшого розвитку промислових виробництв. У такому випадку доцільним є започаткування співробітництва з громадами, які розташовані поруч з містом уздовж основних логістичних шляхів. Перевагою для громад, які співпрацюють у цьому напрямку з більшими містами є не тільки більша інституційна спроможність та досвід взаємодії з бізнесом, але і більша фінансова здатність здійснювати вкладення у розвиток інженерно-транспортної інфраструктури. Характерно, що така практика співробітництва територіальних громад є досить поширеною, станом на 11 березня 2024 року в Україні вже укладено 1074 договорів про міжмуніципальне співробітництво, а один з договорів стосується розвитку

інженерно-транспортної інфраструктури ділянки індустріального парку в м. Кам'янка-Бузька [22].

Реалізація подібних проєктів може відбуватися у тому числі на основі існуючих асоціативних об'єднань територіальних громад таких як асоціації або агломерації. Станом на сьогодні важко оцінювати дієвість подібних утворень через відсутність постійного фінансування у тому числі базової статутної діяльності. Українські агломерації не мають постійного фінансування такого як є до прикладу у метрополії Верхньої Сілезії та Заглемб'я у Польщі, яка отримує від 5% від податків з доходів фізичних осіб, розташованих на території метрополії [11]. Тому основним викликом тут може стати саме вибір моделі фінансування таких проєктів та фактичної наявності коштів у громад для реалізації таких проєктів.

Реалізація всіх методів створення нових промислових територій може стати основою планування промислового розвитку територіальних громад у рамках розробки комплексного просторового розвитку території громад. Комплексний план є новим видом сучасної містобудівної та одночасно земельної документації, що з'явився після ухвалення Верховною Радою України Закону України № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». Особливістю зазначеного документа є те, що він розробляється на всю територію об'єднаної громади. Це документ, який регулює питання розподілу, використання та охорони земель усіх форм власності у межах громади та об'єднує 10 типів містобудівної та земельної документації, а що найголовніше комплексний план є найвищим типом містобудівної документації, який деталізує зміст всіх інших містобудівних документів, у тому числі генеральних планів. Тому розробка комплексного плану є чудовою нагодою для органів місцевого самоврядування після застосування методів створення нових промислових зон відобразити їх у містобудівній документації з метою їх подальшого розвитку. У тому числі це можливо зробити щодо територій, які мали інше призначення у раніше затвердженій містобудівній документації.

Підсумовуючи можна виділити наступні методи розширення та ідентифікації територій для реалізації інвестиційних проєктів:

- виявлення потенційних ділянок для модернізаційних проєктів на основі глибинного аудиту територій новоутворених об'єднаних територіальних громад;
- перегляд статусу земель оборони під закинутими військовим об'єктами;
- застосування європейських методів створення нових промислових зон на землях, які мають особливо цінний статус;
- створення нових промислових зон шляхом міжмуніципальної співпраці.

Розділ 3. Переваги та проблеми створення і розвитку територій для реалізації промислових інвестиційних проєктів

Перспективи та наслідки створення і розвитку територій для реалізації інвестиційних проєктів необхідно оцінювати з врахуванням балансу ризиків та переваг. Аналізуючи переваги доцільно звернути увагу на ймовірні позитивні зміни у соціальній, економічній та політичній сферах.

Для визначення економічних переваг від створення та розвитку територій для реалізації інвестиційних проєктів як правило використовуються показники та маркери узагальненої моделі індустріального парку, як базової моделі організації сучасного простору для промислових проєктів.

Таблиця 1

Базова модель індустріального парку

| Назва показника | Показник | Пояснення |
|----------------------------|--|--|
| Площа | 45 га | Середня площа створених парків відповідно реєстру індустріальних парків. |
| Вартість землі | 450 000 000 грн за 45 га | Середня вартість земельної ділянки промислового призначення відповідно до експертних грошових оцінок на Прозорро.Продажі. |
| Відсоток забудови | 40% | Середній відсоток забудови земельних ділянок будівлями промисловості відповідно до Державних будівельних норм. |
| Потенційна площа приміщень | 180 000 м кв. | 40% від 45 га. |
| Кількість працівників | 35 на 1 га, 1 575 загалом | Середній показник кількості працівників на 1 га в індустріальних парках Східної Європи. |
| Рентабельність | 7% | Середній показник рентабельності великих та середніх підприємств в Україні |
| Обсяг виробітку | 1 235 322 482 грн. | В Україні станом на 2022 рік 102 500 промислових підприємств, обсяг виробленої продукції за 2022 рік промисловими підприємствами складає 2 813 790,1 млн грн., середній виробіток одного промислового підприємства – 27 млн. грн. На 180 000 кв м можуть розташуватися близько 45 підприємств, тобто виробіток 45 складатиме в середньому 1 235 322 482 грн. |
| Заробітна плата | 19 624,5 грн, 370 903 050 грн в рік на 1 575 працівників | Середня заробітна плата у виробничій сфері станом на березень 2024 року відповідно до даних work.ua |

Джерело: складено авторами на основі [14; 23; 24; 31]

Ці показники є обов'язковими для дослідження економічних наслідків модернізаційних дій для громади та держави. Найбільш значними наслідками від різних форм економічної діяльності для громад та держави є наповнення бюджетів різних рівнів від податкових надходжень. Ключовим інструментом цього процесу є податкова система. Основними типами податків є податок на дохід фізичних осіб (далі – ПДФО), єдиний соціальний внесок, військовий збір, земельний податок та податок на нерухомість. Потенційний рівень сплати податків можна дослідити відштовхуючись від показників узагальненого портрета індустріального парку.

Таблиця 2

**Фіскальні переваги від створення територій
для реалізації промислових інвестиційних проєктів**

| Тип податку | Сума (на рік) | Місцевий бюджет (на рік) | Державний бюджет (на рік) | Пояснення розрахунку |
|------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| ПДВ | 247 064 497 грн. | | 247 064 497 грн. | 20% від обсягу виробленої продукції. |
| ПДФО | 66 762 549 грн. | 40 057 529.40 | 26 705 019.60 | Для розрахунку використано середню річну заробітну плату на виробництві для 1 575 працівників. Відповідно до норм податкового кодексу ПДФО складає 18% від заробітної плати, 60% з яких надходить до місцевого бюджету, 15% до обласного, 25% до державного. |
| Військовий збір | 5 563 545,75 грн. | - | 5 563 545,75 грн. | Військовий збір складає 1,5% від заробітної плати та надходить до Державного бюджету. |
| Податок на нерухомість | 2 700 грн. | 2 700 грн. | - | Місцевий податок, відсоток визначається щорічно представницьким органом місцевого самоврядування, не може перевищувати 1,5%. |

Продовження Таблиці 2

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------------|----------------|----------------|---------------|---|
| Земельний податок | 4 500 000 грн. | 4 500 000 грн. | - | Місцевий податок, відсоток визначається щорічно представницьким органом місцевого самоврядування, у середньому по Україні складає 1% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Нараховується виключно на ділянки, які знаходяться у власності інвестора. Для обрахунку використано середню вартість ділянки промислового призначення площею 45 га. |
| Всього | 323 893 291, 8 | 44 560 229 | 252 628 042,8 | |

Джерело: складено авторами на основі [14; 23; 24; 31]

Таким чином, гіпотетичний, прогнозований прями економічний ефект від сплати основних податків підприємствами, які здійснюватимуть діяльність на території, що буде доступна для реалізації інвестиційних проєктів складатиме понад 323 млн грн щорічно. Досягти цього показника можливо тільки після початку діяльності підприємств на всій потенційній території в 45 га. Відповідно до концепцій індустріальних парків, які зареєстровані в Україні, освоєння подібних територій триває в середньому 10 років [23].

Також прямим економічним ефектом для територіальних громад є отримання коштів від продажу або оренди земельної ділянки. Орієнтовна вартість продажу земельної ділянки площею 45 га складатиме 450 млн грн (стартова вартість відповідно до середньої експертної оцінки земель промисловості). У випадку оренди громади зможуть отримувати щонайменше 13,5 млн грн щорічно (3% від експертної грошової оцінки – стартовий показник на аукціонах з продажу права оренди) [15].

Досить очевидними є соціальні наслідки від створення і розвитку територій для реалізації промислових інвестиційних проєктів, зокрема можна виділити наступні:

- збільшення кількості робочих місць та підвищення рівня зайнятості відповідно;

- значне зростання ділової активності;
- підвищення рівня життя населення;
- поліпшення соціальних стандартів;
- підвищення рівня людського розвитку – комплексний показник, який показує рівень життя відповідно до паритету купівельної спроможності, рівень грамотності та тривалість життя.

Важливим соціальним наслідком також може стати розвиток освіти, зокрема професійної освіти, оскільки як підтверджує практика більшість промислових підприємств впроваджують на своїй базі освітні центри, де навчають майбутніх працівників. Успішним прикладом тут є компанії Fujikuga, яка створила у межах свого підприємства у селі Підрясне Львівської області освітній центр з навчання персоналу та R&D (research and development) центр.

Опосередковано всі зазначені соціальні наслідки безпосередньо впливатимуть на рівень життя в громаді, оскільки громада зможе отримати кошти необхідні для реалізації проектів з інфраструктурного розвитку, підвищення рівня зайнятості, поліпшення соціальних стандартів та ін.

Не менш важливими є політичні та управлінські наслідки від створення територій для реалізації промислових інвестиційних проектів. Серед управлінських переваг можна виділити компетентнісні навички, які будуть покращуватися в управлінців відповідальних за реалізацію подібних проектів.

По-перше, працівники органів місцевого самоврядування шляхом реалізації проектів з розвитку територій можуть сформувати необхідні компетенції з проектного менеджменту, які є вкрай важливим у контексті перспектив розвитку регіону та використання можливостей, зумовлених процесом європейської інтеграції. Оскільки потенційно Україна може стати найбільшим бенефіціаром фінансової підтримки Європейського Союзу після набуття повноправного членства у європейській спільноті враховуючи політику подолання диспропорцій.

По-друге, враховуючи потребу в розвитку інженерно-транспортної інфраструктури потенційних територій постає питання залучення коштів приватних інвесторів. У такій ситуації фахівці органів місцевого самоврядування будуть здобувати навички кризового менеджменту шукаючи нетипові рішення для розв'язання проблем. Особливої актуальності це питання може набути в умовах відсутності бюджетних коштів для реалізації подібних проектів.

По-третє, аналізуючи низький рівень вакантності виробничих та логістичних площ у сегментів «А» та «В» класів можна спрогнозувати, що саме подібні приміщення будуть цікавити іноземних інвесторів. Своєю чергою комунікація з іноземними інвесторами вимагатиме аналізу

та врахування у практичній роботі ментальних та культурних відмінностей, які за результатами дослідження Польської агенції розвитку інвестицій та торгівлі мають визначальний вплив на ділове листування, форми привітань, невербальне спілкування, організації зустрічей і т. д. [10].

Перераховані вище економічні, соціальні та управлінські переваги є своєрідним підґрунтям політичних переваг для очільників громад або регіональних та державних органів влади, зокрема: залучення додаткових коштів для розвитку регіональної інфраструктури; підвищення рівня зайнятості місцевого населення; поліпшення соціальних стандартів; демонстрація власної управлінської здатності; налагодження контактів із закордонними партнерами, з одного боку, сприяють задоволенню потреб потенційного електорату, демонструють виконання вимог керівних державних структур, є свідченням практичної реалізації курсу на євроінтеграцію, з іншого – саме ці дії підвищують політичний рейтинг державних управлінців, які здійснюють модернізаційні процеси.

Але у цій сфері невикористаних можливостей та ресурсів ще багато. Зокрема, перебуваючи в ситуації коли починаючи з прийняття у 2013 році Закону України «Про індустріальні парки» лише 3 з 70 індустріальних парків мають учасників, а з моменту прийняття у 2020 році Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» розпочато реалізацію лише 2 інвестиційних проектів, які відповідають вимогам зазначеного закону, будь-який реалізований промисловий проект буде успішною практикою. Однак найбільший вплив на формування політичних переваг матимуть отримані надходження до бюджетів різних рівнів, які можуть формувати основу видатків на реалізацію соціальних та інфраструктурних рішень. Політичні переваги також полягатимуть у збільшенні рівня підтримки населенням через властивий українському суспільству патерналізм та поширений у громадській думці стереотип про відповідальність держави за всі запити суспільства включно зі створенням робочих місць.

Досягнення успіху у створенні та розвитку територій для реалізації промислових інвестиційних проектів та отримання описаних комплексів переваг ускладнюється проблемами, які можуть виникнути у ході реалізації подібних проектів.

Найбільшою проблемою може стати відсутність ресурсів для розвитку інженерно-транспортної інфраструктури. Сформовані у Розділі 2 методи розширення територій для реалізації інвестиційних проектів передбачають створення нових промислових територій, яке у свою чергу потребує підведення всіх необхідних інженерних мереж. Вкладення коштів місцевого бюджету в такі території можна розглядати як інвестицію в майбутнє, яка як показує практика Вінницької та Львівської

міських рад може бути досить успішною. Витративши упродовж 2016–2022 років 212 млн грн у розвиток нової промислової зони «Сигнівка» Львівська міська рада отримала 271 млн грн від продажу земельних ділянок у цій промисловій зоні залучивши таким чином 6 промислових інвесторів [8]. А Вінницька міська рада витративши 13 млн грн у розвиток транспортної інфраструктури у нову промислову зону поруч з міським летовищем залучила керуючі компанії для 4 індустріальних парків [2]. Але проблема виділення ресурсів з міського бюджету ускладнюється умовами воєнного стану, які створюють значні загрози. Так можна виділити основні загрози, який унеможливають здійснення подібних видатків з місцевих бюджетів в умовах війни:

- нерозуміння з боку суспільства витрат на будівництво доріг та інженерних мереж в умовах існування екзистенційних загроз;
- фактична відсутність коштів на зазначені видатки через недоотримання окремих видів податків, зокрема військового ПДФО місцевими бюджетами;
- поширення у медіа образу місцевих чиновників, які витрачають кошти на бруківку та благоустрій [4];
- відсутність підтримки проектів з розвитку промислових майданчиків на рівні держави, а саме відсутність співфінансування та компенсацій для подібних проектів;
- фокусування держави та міжнародних донорів на проектах відбудови.

Всі ці загрози змушують шукати нетипові рішення розв'язання проблем, одними з таких рішень може бути залучення грантових або кредитних коштів, а також формування соціальних партнерств з приватним бізнесом, які можуть стати потенційними резидентами нових територій.

Однією із проблем також може бути зниження попиту на нові промислові території у зв'язку із погіршення ситуації на фронті та посиленням мобілізації, яка може призвести до відсутності кадрів.

Також проблемою є концентрація органів державної та місцевої влади у тому числі тих, які відповідають за економічний розвиток на поточних проблемах. При цьому питання економічного повоєнного відновлення відкладається у «довгий ящик», а рішення, які продукуються на рівні центральних органів влади мають на меті підтримку діючих підприємців, а не створення умов для залучення нових. Відсутність вчасної ідентифікації зазначених проблеми та ризиків, а також напрацювань щодо шляхів їх вирішення та подолання може призвести до глобальної проблеми втрати Україною конкурентоздатності в залученні іноземних інвесторів загалом. Україна може перестати бути конкурентом навіть серед держав-кандидатів у члени Європейського Союзу через краху

безпекову ситуацію у цих країнах, приблизно однаковий рівень заробітних плат, кращі позиції у рейтингах легкості ведення бізнесу, менший рівень корупції та більший рівень відкритості органів державної влади.

Висновки

Проведений у дослідженні аналіз попиту інвесторів на виробничі площі, а також земельні ділянки вказує на потребу створення нових територій для реалізації інвестиційних проєктів. Разом з тим дослідження вимог іноземних інвесторів до територій для реалізації проєктів будівництва промислових об'єктів вказує, що такі проєкти будуть реалізуватися поруч з великими містами західних областей України, де сконцентровані кадрові ресурси та є розвиненою логістична складова. Варто підкреслити, що ситуація на ринку земельних ділянок вказує на відсутність вільних ділянок промислового призначення придатних для реалізації великих інвестиційних проєктів, це своєю чергою є критичним у зв'язку з потенційним «бумом інвестицій», який може статися у контексті повоєнної відбудови та європейської інтеграції України.

Саме тому методи розширення територій для реалізації інвестиційних проєктів, які сформовані у Розділі 2 є цінними практичними рекомендаціями для органів місцевого самоврядування. Проте розвиток подібних територій суттєво ускладнюється загрозами та внутрішніми викликами, які характерними виключно для українських реалій. Однак не зважаючи на відсутність ресурсів, екзистенційні загрози державності, українським громадам надзвичайно важливо здійснити принаймні «м'які» заходи зі створення територій для реалізації інвестиційних проєктів, а саме здійснити підготовку всією необхідної містобудівної та земельної документації. Окрім того, у контексті європейської інтеграції України необхідно на центральному та регіональному рівнях здійснити організаційну підготовку у сфері ефективного використання доступу України до європейських структурних фондів, у ході якої українським громадам слід навчитися професійно та кваліфіковано готувати проєктну документацію з розвитку нових інвестиційних територій для подальшої успішної участі у відборах європейських програм.

Однак ретроперспективний огляд намагань українських центральних органів державної влади створити умови для залучення нових інвестицій в Україну дозволяє дійти висновку про погану взаємодію у цьому питанні з регіональними структурами та на неналежний рівень розв'язання загальнодержавних проблем таких як розвиток інженерно-транспортної інфраструктури індустріальних парків. У свою чергу активна робота органів місцевого самоврядування у створенні індустріальних парків

демонструє бажання та готовність органів місцевого самоврядування створювати умови для залучення інвестицій на нові території.

Отже, враховуючи всі ризики, які стоять перед державою та узагальнений портрет запиту інвестора до території для реалізації інвестиційних проектів доцільним є концентрація ресурсів держави довкола розвитку територій, які найбільше відповідають потенційним запитам. Але для цього також варто змінити загальний підхід держави до бізнесу та сформувані загальне стратегічне бачення стосовно того, а) як має виглядати підтримка бізнесу в кризових умовах, б) які стимулюючі фактори задіяти для переконання існуючого бізнесу для того, щоб він залишався в Україні; в) як створити оптимальні умови для залучення іноземних інвестицій шляхом розвитку нових промислових територій та ін.

Список використаних джерел:

1. Військові частини ЗСУ розформовані в 1992–2020 роках. URL: https://www.ukrmilitary.com/2020/05/disbanded-units-1992-2020.html#google_vignette (дата звернення: 09.03.2024).

2. Вінницька промислова революція. Як місто створило діючий індустріальний парк. URL: <https://zmist.pl.ua/publications/vinnicka-promislova-revoluciya-yak-misto-stvorilo-diyuchii-industrialnii-park> (дата звернення: 10.03.2024).

3. Генератори збитків: як працюють державні підприємства. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/03/31/658781/> (дата звернення: 24.02.2024).

4. Зеленський: «Не час для перекладання бруківки». Хто не почув президента? URL: <https://www.epravda.com.ua/weeklycharts/2023/10/5/705126> (дата звернення: 10.03.2024).

5. Земельний Кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 07.03.2024).

6. Земельний ринок в Україні: аналітичний огляд Київської школи економіки. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/10/Analitichnii---oglyad-stanu-zemelnogoginku-v-Ukrai--ni.-Tretii---kvartal-2023.pdf> (дата звернення: 04.03.2024).

7. Земельний ринок в Україні: аналітичний огляд Київської школи економіки за 4 квартал 2023 року. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/01/Land-Market-in-Ukraine-Q423.pdf> (дата звернення: 04.03.2024).

8. Звіт щодо Програми перспективного розвитку промислових зон м. Львова. URL: [https://city-adm.lviv.ua/lmr/lmrdownloads/22\(1\).pdf](https://city-adm.lviv.ua/lmr/lmrdownloads/22(1).pdf) (дата звернення: 21.01.2024).

9. Індустріальні парки в Україні – 2022 рік. URL: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=47454ed4-b60a-4f37-bb77-b7f3127742f8&title=IndustrialniParkiVUkraini2022-Rik> (дата звернення: 20.01.2024).

10. Культурні відмінності в міжнародних контактах та елементи бізнес-етикету PAIH. URL: <https://drive.google.com/file/d/1e4ReWjHKC8JetcCqqN2GMbuQUdbarQ81/view?usp=sharing> (дата звернення: 10.03.2024).

11. Лях В.М. Проблеми створення та розвитку міських агломерацій в Україні: досвід Республіки Польща. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. 2024. № 1.

12. Міноборони і виробник Ваурактар домовилися про будівництво в Україні сервісного центру для обслуговування БпЛА. URL: <https://forbes.ua/news/minoboroni>

i-virobnik-bayraktar-domovilisa-pro-budivnitstvo-v-ukraini-servisnogo-tsentru-dlya-obslu-govuvannya-bpla-31072023-15146 (дата звернення: 24.02.2024).

13. Могила Ю. А., Пекарчук О. П. Приспособлення промислових територій Львова до сучасних умов. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Архітектура*. 2019. № 1. С. 63–69.

14. Обсяг реалізованої промислової продукції за видами діяльності. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 12.03.2024).

15. Порядок проведення земельних торгів. URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BA_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D1%96%D0%B2 (дата звернення: 12.03.2024).

16. Презентація-обговорення проекту концепції розвитку потенційних промислових територій. URL: https://www.facebook.com/investinlviv/posts/pfbid0ip7c2zRE2x8m6jjFr6zHhTBYAjCFrsThq46XFfKVHHLyQJUGo3EcwyYkartTCgDbI?loc_ale=uk_UA (дата звернення: 04.03.2024).

17. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

18. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні : Закон України від 17 грудня 2020 року № 1116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text> (дата звернення: 01.03.2024).

19. Про затвердження проекту інвестиційного договору щодо інвестиційного проекту «Реконструкція трамвайного депо з метою створення інноваційно-креативного простору», проекту договору оренди та надання ТОВ «Лем Стейшн» в оренду об'єкта інвестування, будівель, споруд та їх частин на вул. Д. Вітовського, 57 та вул. Братів Тимошенків, 4: ухвала Львівської міської ради від 20.09.2018 № 3868. URL: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/4A6011A0681D0592C225831C003F5008?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/4A6011A0681D0592C225831C003F5008?OpenDocument) (дата звернення: 03.03.2024).

20. Про затвердження Програми перспективного розвитку промислових зон м. Львова : ухвала Львівської міської ради від 20.12.2018 № 4399. URL: [https://www8.cityadm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/36BBF2B7206A2A61C22583700046E855?OpenDocument](https://www8.cityadm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/36BBF2B7206A2A61C22583700046E855?OpenDocument) (дата звернення: 07.03.2024).

21. Про індустріальні парки: Закон України від 21 червня 2012 року № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text> (дата звернення: 01.03.2024).

22. Реєстр договорів про співробітництво територіальних громад. URL: <https://mtu.gov.ua/content/reestr-dogovoriv-pro-spivrobitnictvo-teritorialnih-gromad.html> (дата звернення: 10.03.2024).

23. Реєстр індустріальних парків. URL: <https://data.gov.ua/dataset/8206ed0c-5911-4b88-9c7f-56c6fcd08660/resource/7c91f8d0-f153-4197-b47b-da8f65c6e800> (дата звернення: 11.03.2024).

24. Середня зарплата за категорією «Робочі спеціальності, виробництво» в Україні. URL: <https://www.work.ua/salary-production-engineering/> (дата звернення: 12.03.2024).

25. Складський ринок України: «вітер» релокації. URL: <https://commercialproperty.ua/analytics/skladskiy-rinok-ukraini-viter-relokatsii/> (дата звернення: 04.03.2024).

26. Стандарти обслуговування інвестора: PAIH. URL: <https://drive.google.com/file/d/10opGOREDSN3erjbEwvYZkUqMTRUxrbM4/view?usp=sharing> (дата звернення: 10.03.2024).
27. Стратегія розвитку Миколаєва. URL: <https://www.mda.mk.ua/wp-content/uploads/2016/03/Mykolaiv-Development-Strategy-2016-2021.pdf> (дата звернення: 07.03.2024).
28. Територіальні громади. URL: <https://decentralization.ua/newgromada> (дата звернення: 05.03.2024).
29. Фінансово-економічні наслідки війни. URL: https://lb.ua/blog/tetiana_bohdan/550614_finansovoekonomichni_naslidki.html (дата звернення: 24.02.2024).
30. Через війну 840 підприємств переїхали в більш безпечні місця. Які регіони обирає бізнес. URL: <https://forbes.ua/news/chezez-viynu-840-pidpriemstv-pereikhali-u-bilsh-bezpechni-mistsya-yaki-regioni-vibirae-biznes-23102023-16831> (дата звернення: 03.03.2024).
31. Чинні будівельні норми. URL: <https://mtu.gov.ua/content/chinni-budivelni-normi.html> (дата звернення: 12.03.2024).
32. Як зробити реновацію знакової для міста будівлі правильно. Кейс KYIVPROEKT City Space. URL: <https://forbes.ua/lifestyle/yak-zrobiti-renovatsiyu-znakovoi-dlya-mista-budivli-pravilno-keys-kyivproekt-city-space-01032024-19506?fbclid=IwAR1bpCmInlTdsMAAejnJI-rg4JFQ50Rl6dkcchb2wObaz0xrsaHnNMZzBDQ> (дата звернення: 03.03.2024).
33. Commission staff working document Ukraine 2023 report. URL: https://neighbourhood-enlargement.ec.europa.eu/system/files/2023-11/SWD_2023_699%20Ukraine%20report.pdf (дата звернення: 24.02.2024).
34. Dziemianowicz W., Rola władz samorządowych w przyciąganiu kapitału zagranicznego. URL: https://www.researchgate.net/figure/Factors-determining-the-location-of-a-company-Source-Dziemianowicz-W-Rola-wladz_fig1_325194788 (дата звернення: 07.03.2024).
35. Foreign direct investment, net inflows (BoP, current US\$) – Bulgaria, Romania: World bank. URL: <https://data.worldbank.org/indicator/BX.KLT.DINV.CD.WD?locations=BG-RO> (дата звернення: 24.02.2024).
36. O szczególnych rozwiązaniach związanych ze specjalnym przeznaczeniem gruntów leśnych: Ustawa z dnia 23 lipca 2021 r. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210001623> (дата звернення: 07.03.2024).
37. \$147.5 млрд – загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну на квітень 2023 року: Київська школа економіки. URL: https://kse.ua/ua/about-the-school/news/147-5-mlrd-zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-chezez-viynu-na-kviten-2023-roku/?utm_source=sendpulse&utm_medium=email&utm_campaign=controversial-naratives-concer (дата звернення: 24.02.2024).

References:

1. Viiskovi chastyny ZSU rozformovani v 1992–2020 rokakh [Military units of the Armed Forces were disbanded in 1992–2020]. Available at: https://www.ukrmilitary.com/2020/05/disbanded-units-1992-2020.html#google_vignette (accessed March 9, 2024).
2. Vinnytska promyslova revoliutsiia. Yak misto stvorylo diuchyi industrialnyi park [Vinnytsia industrial revolution. How the city created a working industrial park]. Available

at: <https://zmist.pl.ua/publications/vinnicka-promislova-revoluciya-yak-misto-stvorilodiyuchii-industrialnii-park> (accessed March 10, 2024).

3. Heneratory zbytkiv: yak pratsiuut derzhavni pidpriemstva [Loss generators: how public enterprises practice]. Available at: <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/03/31/658781/> (accessed February 24, 2024).

4. Zelenskyi: «Ne chas dlia perekladannia brukivky». Khto ne pochuv prezidenta? [Zelensky: «It's not time to move paving stones». Who did not hear the president?]. Available at: <https://www.epravda.com.ua/weeklycharts/2023/10/5/705126/> (accessed March 10, 2024).

5. Zemelnyi Kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku № 2768-III [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine dated October 25, 2001 No. 2768-III]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (accessed March 7, 2024).

6. Zemelnyi rynek v Ukraini: analitychnyi ohliad Kyivskoi shkoly ekonomiky [The land market in Ukraine: an analytical review of the Kyiv School of Economics]. Available at: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/10/Analitichnii---oglyad-stanu-zemelnogo-rinku-v-Ukrai--ni.-Tretii---kvartal-2023.pdf> (accessed March 4, 2024).

7. Zemelnyi rynek v Ukraini: analitychnyi ohliad Kyivskoi shkoly ekonomiky. [The land market in Ukraine: an analytical review of the Kyiv School of Economics for the 4th quarter of 2023]. Available at: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/01/Land-Market-in-Ukraine-Q423.pdf> (accessed March 4, 2024).

8. Zvit shchodo Prohramy perspektyvnoho rozvytku promyslovykh zon m. Lvova [Report on the Program for the Prospective Development of Industrial Zones of the City of Lviv]. Available at: [https://city-adm.lviv.ua/lmr/lmrdownloads/22\(1\).pdf](https://city-adm.lviv.ua/lmr/lmrdownloads/22(1).pdf) (accessed March 4, 2024).

9. Industrialni parky v Ukraini – 2022 rik [Industrial parks in Ukraine – 2022]. Available at: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=47454ed4-b60a-4f37-bb77-b7f3127742f8&title=IndustrialniParkiVUkraini2022-Rik> (accessed January 4, 2024).

10. Kulturni vidminnosti v mizhnarodnykh kontaktakh ta elementy biznes-etyketu RAIN [Cultural differences in international contacts and elements of RAIN business etiquette]. Available at: <https://drive.google.com/file/d/1e4ReWjHKC8JetcCqqN2GMbuQUdbarQ81/view?usp=sharing> (accessed March 10, 2024).

11. Liakh V.M. (2024) Problemy ctvorennia ta rozvytku miskykh ahlomeratsii v Ukraini: dosvid Respubliky Polshcha [Problems of creation and development of urban agglomerations in Ukraine: the experience of the Republic of Poland]. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Internauka»*, vol. 1.

12. Minoborony i vyrobnyk Bayraktar domovylysia pro budivnytstvo v Ukraini servisnoho tsentru dlia obsluhovuvannia BpLA [The Ministry of Defense and the manufacturer Bayraktar agreed on the construction of a service center for the maintenance of UAVs in Ukraine]. Available at: <https://forbes.ua/news/minoborony-i-virobnik-bayraktar-domovylisya-pro-budivnytstvo-v-ukraini-servisnogo-tsentru-dlya-obslugovuvannya-bpla-31072023-15146> (accessed February 24, 2024).

13. Mohyla Yu.A., Pekarchuk O.P. (2019) Prystosuvannia promyslovykh terytorii Lvova do suchasnykh umov [Adaptation of the industrial territory of Lviv to modern conditions]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politehnika». Serii: Arkhitektura*. vol. 1, pp. 63–69.

14. Obsiah realizovanoi promyslovoi produktsii za vydamy diialnosti [Volume of sold industrial products by types of activity]. Available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed March 12, 2024).

15. Poriadok provezhdennia zemelnykh torhiv [Procedure for conducting land auctions]. Available at: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BA_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D1%96%D0%B2 (accessed March 12, 2024).

16. Prezentatsiia-obhovorennia proektu kontseptsii rozvytku potentsiinykh promyslovykh terytorii [Presentation-discussion of the project concept of development of potential industrial territories]. Available at: https://www.facebook.com/investinlviv/posts/pfbid0ip7c2zRE2x8m6jjFr6zHhTBYAjCFrsThq46XFfKVHHLyQJUGo3EcwyYkartTCgDbI?locale=uk_UA (accessed March 4, 2024).

17. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatcii u sferi zemelnykh vidnosyn: Zakon Ukrainy vid 28 kvitnia 2021 roku № 1423-IX [On amendments to some legislative acts of Ukraine regarding the improvement of the management system and deregulation in the field of land relations: Law of Ukraine dated April 28, 2021 No. 1423-IX]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (accessed March 5, 2024).

18. Pro derzhavnu pidtryмку investytsiinykh proektiv iz znachnymy investytsiiami v Ukraini : Zakon Ukrainy vid 17 hrudnia 2020 roku № 1116-IX [On state support of investment projects with significant investments in Ukraine: Law of Ukraine dated December 17, 2020 No. 1116-IX]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text> (accessed March 1, 2024).

19. Pro zatverdzhennia proektu investytsiinoho dohovoru shchodo investytsiinoho proektu «Rekonstruktsiia tramvainoho depo z metoiu stvorennia innovatsiino-kreatyvnoho prostoru», proektu dohovoru orendy ta nadannia TOV «Lem Steishn» v orendu obiekta investuvannia, budivel, sporud ta yikh chastyn na vul. D. Vitovskoho, 57 ta vul. Brativ Tymoshenkiv, 4: ukhvala Lvivskoi miskoi rady vid 20.09.2018 № 3868 [On the approval of the draft investment agreement regarding the investment project "Reconstruction of the tram depot with the aim of creating an innovative and creative space", the draft lease agreement and the lease of the investment object, buildings, structures and their parts to "Lem Station" LLC on the street D. Vitovsky, 57 and St. Brativ Tymoshenkiv, 4: resolution of the Lviv City Council dated September 20, 2018 No. 3868] Available at: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/4A6011A0681D0592C225831C003F5008?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/4A6011A0681D0592C225831C003F5008?OpenDocument) (accessed March 3, 2024).

20. Pro zatverdzhennia Prohramy perspektyvnoho rozvytku promyslovykh zon m. Lvova : ukhvala Lvivskoi miskoi rady vid 20.12.2018 № 4399 [On the approval of the Program for the Prospective Development of Industrial Zones of the City of Lviv: Resolution of the Lviv City Council dated 12.20.2018 No. 4399]. Available at: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/\(SearchForWeb\)/36BBF2B7206A2A61C22583700046E855?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.NSF/(SearchForWeb)/36BBF2B7206A2A61C22583700046E855?OpenDocument) (accessed March 7, 2024).

21. Pro industrialni parky: Zakon Ukrainy vid 21 chervnia 2012 roku № 5018-VI [On industrial parks: Law of Ukraine dated June 21, 2012 No. 5018-VI]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text> (accessed March 1, 2024).

22. Reiestr dohovoriv pro spivrobitnytstvo terytorialnykh hromad [Register of agreements on cooperation of territorial communities]. Available at: <https://mtu.gov.ua/content/reestr-dogovoriv-pro-spivrobitnictvo-teritorialnih-gromad.html> (accessed March 10, 2024).

23. Reiestr industrialnykh parkiv [Register of industrial parks]. Available at: <https://data.gov.ua/dataset/8206ed0c-5911-4b88-9c7f56c6fcd08660/resource/7c91f8d0-f153-4197-b47b-da8f65c6e800> (accessed March 11, 2024).

24. Serednia zarplata za katehoriieiu «Robochi spetsialnosti, vyrobnytstvo» v Ukraini [Average salary for the category «Work specialties, loyalty» in Ukraine]. Available at: <https://www.work.ua/salary-production-engineering/> (accessed March 12, 2024).
25. Skladskiyi rynek Ukrainy: «viter» relokatsii» [Warehouse market of Ukraine: the «wind of relocation»]. Available at: <https://commercialproperty.ua/analytics/skladskiyi-rynok-ukraini-viter-relokatsii/> (accessed March 4, 2024).
26. Standarty obsluhovuvannia investora: PAIN [Investor service standards: PAIH]. Available at: <https://drive.google.com/file/d/10opGOREDSN3erjbEwvYZkUqMTRUxrbM4/view?usp=sharing> (accessed March 10, 2024).
27. Stratehiia rozvytku Mykolaieva [Mykolaiv development strategy]. Available at: <https://www.mda.mk.ua/wp-content/uploads/2016/03/Mykolaiv-Development-Strategy-2016-2021.pdf> (accessed March 7, 2024).
28. Terytorialni hromady [Territorial communities]. Available at: <https://decentralization.ua/newgromada> (accessed March 5, 2024).
29. Finansovo-ekonomichni naslidky viiny [Financial and economic consequences of the war]. Available at: https://lb.ua/blog/tetiana_bohdan/550614_finansovoekonomichni_naslidki.html (accessed February 24, 2024).
30. Cherez viinu 840 pidpriemstv pereikhaly v bilsh bezpechni mistsia. Yaki rehiony obyraie biznes [Because of the war, 840 enterprises moved to safer places. What regions does the business choose?]. Available at: <https://forbes.ua/news/cherez-viynu-840-pidpriemstv-pereikhali-u-bilsh-bezpechni-mistsya-yaki-regioni-vibrae-biznes-23102023-16831> (accessed March 3, 2024).
31. Chynni budivelni normy [Current building regulations]. Available at: <https://mtu.gov.ua/content/chinni-budivelni-normi.html> (accessed March 12, 2024).
32. Iak zrobyty renovatsiiu znakovoi dlia mista budivli pravylno. Keis KYIVPROEKT City Space [How to properly renovate a landmark building for the city. Case KIVPROEKT Chita Space]. Available at: <https://forbes.ua/lifestyle/yak-zrobiti-renovatsiyu-znakovoi-dlya-mista-budivli-pravilno-keys-kyivproekt-city-space-0103202419506?fbclid=IwAR1bpCmIn1TdsMAAejnjI-rg4JFQ50Rl6dkcchb2wObaz0xrSaHnNMZzBDQ> (accessed March 3, 2024).
33. Commission staff working document Ukraine 2023 report. Available at: https://neighbourhood-enlargement.ec.europa.eu/system/files/202311/SWD_2023_699%20Ukraine%20report.pdf (accessed February 24, 2024).
34. Dziemianowicz W., Rola władz samorządowych w przyciąganiu kapitału zagranicznego. Available at: https://www.researchgate.net/figure/Factors-determining-the-location-of-a-company-Source-Dziemianowicz-W-Rola-wladz_fig1_325194788 (accessed March 7, 2024).
35. Foreign direct investment, net inflows (BoP, current US\$) – Bulgaria, Romania: World bank. Available at: <https://data.worldbank.org/indicator/BX.KLT.DINV.CD.WD?locations=BG-RO> (accessed February 24, 2024).
36. O szczególnych rozwiązaniach związanych ze specjalnym przeznaczeniem gruntów leśnych: Ustawa z dnia 23 lipca 2021 r. Available at: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210001623> (accessed March 7, 2024).
37. \$147.5 mlrd — zahalna suma priamykh zbytkiv, zavdana infrastrukturi Ukrainy cherez viinu na kviten 2023 roku: Kyivska shkola ekonomiky [\$147.5 billion – the total amount of direct damage caused to the infrastructure of Ukraine due to the war as of April 2023: Kyiv School of Economics]. Available at: https://kse.ua/ua/about-the-school/news/147-5-mlrd-zagalna-suma-priamykh-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-cherez-viynu-na-kviten-2023roku/?utm_source=sendpulse&utm_medium=email&utm_campaign=controversial-narratives-concer (accessed February 24, 2024).