

## РЕВІТАЛІЗАЦІЯ: ІСТОРІЯ, ДОСВІД І ПЕРСПЕКТИВИ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

*О. В. Левченко, В. В. Біркенале*

*Анотація.* Дане дослідження розкриває сутність поняття «ревіталізація», висвітлює історію виникнення і поширення проектів відновлення колишніх промислових зон. Аналізується сучасний стан даного напрямку просторового розвитку в Україні, в цілому, та у місті Вінниця зокрема. Ревіталізація є перспективним напрямком просторового розвитку міст, активне впровадження проектів якого матиме позитивний вплив на соціально-економічний розвиток міст і регіонів. Співробітництво між державою, місцевою владою, приватним сектором та громадою є запорукою підвищення ефективності використання територій та інфраструктури колишніх промислових об'єктів.

*Ключові слова:* ревіталізація, промислові об'єкти, просторовий розвиток, сталий розвиток.

*Актуальність.* На етапі розвитку постіндустріального суспільства кількість великих підприємств, які виводяться з експлуатації, зростає. Такі підприємства часто розташовуються в середмісті. У результаті створюються цілі райони з нефункціонуючими підприємствами, внаслідок чого виникає проблема раціонального використання даних зон. Однак, в основі місцевого економічного розвитку лежать два принципи, керуючись якими можна значно збільшити ефективність використання даних територій. Цими принципами є творчість і гнучкість – місцева громада разом з місцевою владою, пристосувавшись до відповідних умов, може ефективніше використовувати території колишніх промислових об'єктів для задоволення суспільних потреб.

*Аналіз останніх досліджень та публікацій.* Вчені та практики стверджують, що ревіталізація є одним з інструментів вирішення екологічних та інфраструктурних проблем міст і регіонів. Вони відзначають загрозу економічній безпеці міст через наявність слабого соціально-культурного потенціалу, монофункціональність колишніх промислових районів міст та техногенне навантаження на навколишнє середовище [1–2, 7, 11]. В даний час Україна, хоч і не є провідною країною в сфері ревіталізації, але випереджає за рівнем розвитку даного напрямку інші пострадянські країни. Українське суспільство лише розпочало опановувати механізми ревіталізації протягом останнього десятиріччя, тому даний напрям просторового розвитку є новим видом господарської діяльності у межах взаємодії бізнесу, громади і місцевої влади.

*Метою дослідження є* вивчення історії і досвіду реалізації проектів ревіталізації у світі, аналіз стану поширення даного напрямку просторового розвитку в Україні та визначення критеріїв оцінки ефективності проектів ревіталізації в контексті сталого місцевого економічного розвитку.

*Виклад основного матеріалу.* Ревіталізація (з латини означає «ге – відновлення» та «vita – життя») – поняття у науковій та практичній діяльності, яке тлумачиться як оживлення (відновлення) минулого, поєднання сьогодення з минулим, повернення до життя [3–4, 7]. Через активні процеси урбанізації або з історичних причин певні території опинилися близькими до центральних районів міст і доволі часто мають достатньо розбудовану інфраструктуру навколо. Впровадження інструментів ревіталізації необхідне для того, щоб відновити території, котрі були структурно деградовані та ускладнюють розвиток міст і районів.

Перші процеси ревіталізації розпочалися в 50–60-х роках ХХ століття в США та країнах Європи. Найбільш вдалим прикладами ревіталізації в країнах світу є: потужний діловий центр Лондона, котрий був збудований на місці колишнього морського порту; Хай-Лайн Парк в Нью-Йорку – на місці старої міської колії та деякі інші. Найбільш масштабним проявом позитивного впливу процесів ревіталізації на розвиток території є досвід оновлення Гонконгу – він був промисловим центром Китаю, але наприкінці ХХ

століття було вирішено перенести промислові потужності на материкову частину Китаю, оскільки вона була більш забезпечена необхідними ресурсами для розвитку промисловості. Після цього в Гонконзі залишилась велика кількість колишніх промислових приміщень і постала проблема ефективного їх використання. Влада вирішила шляхом впровадження активної ревіталізації перетворити напівзруйновані приміщення на сучасні бізнес-центри та виставкові зали. Як результат – сучасний Гонконг є одним з потужніших фінансових та торгівельних центрів світу та лідером за кількістю штаб-квартир міжнародних компаній в Азійському регіоні [5–6].

Аналіз реалізованих проектів ревіталізації у світі показав, що більшість промислових об'єктів перетворюються на поліфункціональні центри, тобто такі, які виконують не одну суспільно корисну функцію. Хоча зустрічаються й вдалі монофункціональні центри, як-от зерновий елеватор в Норвегії, котрий перетворено на багатоповерховий дім [7].

Якщо країни-лідери «перевикористання» колишніх промислових районів займаються цим вже 30–40 років, то Україна розпочала діяльність у цій сфері лише протягом останніх 10 років (таб.1).

Таблиця 1 – Найбільш відомі проекти ревіталізації у світі та в Україні\*

Назва	Місце знаходження та рік ревіталізації	Колишнє використання	Результат ревіталізації – сучасне призначення
«Salts Mill»	Бредфорд, Англія (1980 р.)	Текстильна фабрика XIX ст.	Художній центр
«Wunderland Kalkar»	Калькар, Німеччина (1995 р.)	Атомна електростанція	Парк розваг
«Gasometer Town»	Відень, Австрія (2001 р.)	Газометри	Поліфункціональні центри (кінотеатр, архів, гуртожиток)
«Sio silo»	Осло, Норвегія (2001 р.)	Зерновий елеватор	226 квартир
«manufaktura»	Лодзь, Польща (2006 р.)	Бавовняна мануфактура	Найбільший торгово-розважальний комплекс східної Європи
«Kaapelitehdas»	Гельсінкі, Фінляндія (2008 р.)	Фабрика з виробництва кабелів	Поліфункціональний центр (3 музеї, 12 галерей, радіостанції, кафе, концерт-холи)
«Хай-Лайн Парк»	Нью-Йорк, США (2009 р.)	Міська колія	Декоративний парк довжиною в 2 км
«IZONE» («Ізоляція»)	Донецьк (2010 р.), Київ (2015 р.), Україна	Виробництво мінеральної вати; Київський суднобудівний завод	Галерея, виставковий центр, простір для конференцій та концертів, майстерні, магазини, кафетерії
Арт-завод «Платформа»	Київ, Україна (2014 р.)	Шовковий комбінат	Коворкінг, майстерні, галереї, простір для проведення концертів та фестивалів
«ReZavod»	Львів, Україна (2015 р.)	Завод медичної апаратури	Офіси, майстерні, галереї, триповерхова фотостудія
«Зелений театр»	Одеса, Україна (2015 р.)	Амфітеатр під відкритим небом	Еко-ферма (вирощування овочів), відкритий лекторій, майданчик для дітей.
«Urban CAD»	Херсон, Україна (2017 р.)	Машино-будівний завод	Простір для проведення фестивалів, виставок, концертів, конференцій та благодійних акцій
«Unit city»	Київ, Україна (2017 р.)	Київський мотозавод	Платформа для розвитку креативного бізнесу
«Промприлад. Реновація»	Івано-Франківськ, Україна (2018 – тепер. час)	Завод промислового обладнання	Простір для реалізації комерційних та соціальних ініціатив

\*систематизовано і укладено авторами за [7–8, 11]

Як бачимо, на території України вже є декілька вдалих прикладів ревіталізації – створення поліфункціональних центрів на базі колишніх промислових приміщень: «Зелений театр», «ReZavod», Арт-завод «Платформа» та «URBAN CAD».

В той же час, слід зауважити, що проекти такого типу наразі реалізуються лише у великих містах України, хоча занедбані території, котрі потенційно можна ефективно використати, є і в малих, і в середніх населених пунктах [7–10].

У світовій практиці доволі поширеним є державно-приватне партнерство в процесі реалізації проектів ревіталізації, які мають певне соціальне значення. В таких проектах покриття необхідних витрат на втілення проекту поділяються між державою та громадою/підприємцями, стимулюється просторовий розвиток та заохочується населення до співпраці з державою.

У Вінниці поки що ревіталізація, як напрям просторового розвитку, є недостатньо розвиненою, хоч наявність покинутих промислових об'єктів відкриває перспективи даного напрямку. Міська влада розпочала активну кампанію з відбудови занедбаних куточків міста для більш комфортного дозвілля містян. Відомим, в межах міста, прикладом ревіталізації є «Вінницький обласний молодіжний центр «Квадрат» - простір у центрі міста, котрий був створений для розробки, вдосконалення та реалізації наукових, соціальних та громадських ініціатив мешканців та гостей міста Вінниці. Даний простір був збудований на місці колишнього занедбаного громадського туалету. Хоч «Квадрат» і є прикладом ревіталізації, але це єдиний реалізований її міні-прояв на все місто. Діяльність «Квадрату» є підтвердженням раціональності впровадження механізмів ревіталізації, оскільки з його появою в місті з'явилося більше інтерактивних та інформаційних заходів. Діяльність простору має яскраво виражений акцент на впровадженні проектів для молоді, оскільки саме люди молодого віку забезпечують прогресивний розвиток міста. Міська влада також заохочує заходи, що спрямовані на інтереси молоді, тому що одним із ключових завдань влади міста є підвищення інтересу молодих людей залишатися у Вінниці та працювати на її добробут. Саме у «Квадраті» влаштовують значну частину лекцій, тренінгів та форумів, особливо тих, які проводяться у неофіційному форматі. Впродовж двох років діяльності даного центру було реалізовано близько 1,5 тисячі проектів, які відвідало майже 50 тисяч учасників та було започатковано 41 постійно діючий проект. Функціонування даного закладу має позитивний вплив на соціально-економічне становище міста, тому що сприяє розвитку місцевої громади та створює умови для розробки і втілення нових проектів.

На початку 2019 року міською радою був затверджений список з 51 цілі інтегрованого розвитку міста, серед яких є декілька проектів з ревіталізації. Одним з таких проектів є відновлення концерт-холу «Росія», котрий знаходиться в центральному районі міста, але не виконує жодних функцій та не приносить користі жителям міста. Також перспективними для впровадження процесів ревіталізації є територія заводу тракторних агрегатів, який знаходиться в щільному міському просторі з великими пішохідними та транспортними потоками [8].

Нині районом міста, де будуть впроваджуватися проекти ревіталізації, є територія навколо залізничного вокзалу, вздовж вулиць Академіка Янгеля та Батозької. Вже розпочалося втілення першого етапу проекту з благоустрою даного району міста, який включає побудову двох торгових центрів, розбудову дорожньої мережі та створення майже 3000 паркомісць. Також передбачене місце і для скверів, зон відпочинку містян і гостей міста. Після втілення цієї частини даного проекту, настане черга другого етапу, який полягатиме в будівництві чотирьох житлових будинків на місці покинутих складів. Зазначений проект пройшов процедуру громадського обговорення, отримав зауваження і поради та, в цілому, був схвалений громадою [9].

Хоч даний проект є доволі масштабним, але на території міста ще залишаються достатньо великі площі занедбаної території – близько 10 % від усіх забудов потребують впровадження проектів ревіталізації. Такі території іменують «браунфілдом» (англ. – «коричнева земля») і вважають вигідними для «перевикористання», оскільки вони вже забезпечені ключовими необхідними комунікаціями – електро-, водо-, газопостачанням і транспортним сполученням [10].

Незважаючи на очевидну важливість місцевого економічного та просторового розвитку, доволі важко здійснювати оцінку його ефективності. Ускладнює даний процес ще й той факт, що результати проектів ревіталізації переважно створюють зміну якісних показників, а не кількісних. Оцінку в місцевому економічному розвитку зосереджено на чотирьох фундаментальних критеріях будь-якого заходу: його актуальності, ефективності, результативності та сталості його впливу. Сталий розвиток означає такий розвиток світової спільноти, що відповідає потребам сучасності, не впливаючи на здатність майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби [12]. Реалізація принципів сталого розвитку передбачає поєднання трьох важливих компонентів – економічного, екологічного і соціального. При вирішенні економічних завдань мають враховуватися питання ресурсозбереження, зменшення антропологічного навантаження на природу, створення умов для комфортного існування людства.

У результаті вивчення проектів ревіталізації та наслідків їх втілення, можемо виділити ключовими показниками оцінки ефективності того чи іншого проекту наступні показники: кількість новостворених робочих місць; збільшення обсягу інвестицій у регіон; динаміка кількості відвідувань регіону туристами та збільшення сплачуваних податків бізнесом (якщо проект ревіталізації передбачає наявність площ для комерційних проектів). Україна вже має яскравий приклад залучення додаткових інвестицій саме завдяки проектам ревіталізації: Івано-Франківський проект «Промприлад.Renovation» залучив більш, ніж 4 мільйони доларів інвестицій в своє місто впродовж 2019 року. Дані інвестиції були залучені від 304 інвесторів та завдяки даним ресурсам було створено один з наймасштабніших проектів ревіталізації в Україні. Варто зауважити, що не в останню чергу саме завдяки створенню даного проекту м. Івано-Франківськ впродовж останніх чотирьох років входить до рейтингу міст-лідерів, що найбільш привабливі для інвестицій. Показовим прикладом загальносвітової практики впровадження проектів ревіталізації є «Gasometer town» (Відень, Австрія). Цей проект мав на меті створити максимально ефективний план використання чотирьох газометрів, котрі вже були виведені з експлуатації. Процес перебудови тривав 5 років і в 2001 році всі бажаючі могли користуватися результатами вдалого проекту з просторового розвитку території колишнього промислового об'єкту. Результатами перебудови стало створення: 616 апартаментів, в яких і до цього часу проживають мешканці Відня; концертної зали на 3,5 тисячі місць, яка вже впродовж двадцяти років приймає масові заходи; студентський гуртожиток та дитячий садок задля більш комфортного проживання мешканців апартаментів. Також було виділено площі для розвитку бізнесу: в газометрах розмістилися офіси місцевих австрійських та загальноєвропейських компаній. Задля залучення туристів в дану місцевість було побудовано кінотеатр та торгово-розважальний центр [5, 7].

Варто зазначити, що часто метою впровадження проектів ревіталізації є підвищення (а в деяких випадках – створення) регіональної ідентичності. З цієї точки зору показовим є приклад впливу вдало втіленого проекту ревіталізації в невеликому німецькому містечку Дуйсбург. Основою історії міста були шахти та металургійний завод, з плином часу використання шахт та заводу вичерпало себе і вони були законсервовані. Але через 4 роки дані об'єкти потрапили в сферу інтересів тих, хто втілював проекти ревіталізації, і шахти та завод стали прикрасою міста, туристичною родзинкою та темою розповідей про минуле міста саме після вдалого впровадження проекту.

В основі розробки і втілення проектів ревіталізації лежить, як правило, ідея досягнення певної мети:

- збільшити сферу можливостей для створення нового (або розвитку вже існуючого) бізнесу через реалізацію власних продуктів, нових ідей та послуг;
- перетворити території, які занедбані і не використовуються, у місця громадського відпочинку, місця втілення різноманітних проектів та проведення широкого спектру заходів;

– підвищити рівень конкурентоспроможності регіону, комфортність та якість життя його мешканців, оскільки по завершенню проекту об'єкт стає одним з ключових місць контакту між різними групами населення даного регіону та підвищує туристичну привабливість території.

*Висновки.* Проведене дослідження довело, що ревіталізація є перспективним напрямом просторового розвитку міст, оскільки саме проекти ревіталізації надають можливість повторного використання вже забудованих та, з часом, законсервованих територій, задовольняючи ряд суспільних потреб та виконуючи ряд суспільно необхідних функцій. Як показує зарубіжний досвід, найбільш ефективною є практика державно-приватного партнерства, коли обидва сектори розподіляють між собою певні обов'язки та витрати. Підприємці розглядають ревіталізацію як засіб для розвитку власної справи, що позитивно впливатиме на економіку регіону; місцева влада досліджує шляхи максимально ефективного використання земель та «відпрацьованих» споруд для задоволення потреб громади; ініціативні громадяни, творчі люди, молодь розглядають проекти ревіталізації як платформу реалізації власних креативних ідей та талантів, місце вираження себе та власних здібностей, демонстрації їх більш широкому загалу. Проведений аналіз дозволяє зробити висновки, що у Вінниці лише розпочинається діяльність у сфері ревіталізації – «Вінницький обласний молодіжний центр «Квадрат» та проект реконструкції привокзальної території на місці зруйнованих «М'ясокомбінату», «Хімпрому» та складських приміщень – яскравий приклад можливості «повторного життя» місцевого простору. Зарубіжний досвід доводить нам, що послідовна, поміркована та постійна робота в даному напрямку дозволяє одночасно і усувати «нефункціонуючі» території, і створювати місця та умови розвитку бізнесу, сприяти розвитку суспільства шляхом відкриття нових талантів та налагодження нових зв'язків між членами різних соціальних груп громади.

*Аннотация.* Данное исследование раскрывает сущность понятия «ревитализация», освещает историю происхождения и распространения проектов восстановления бывших промышленных зон. Анализируется современное состояние данного направления пространственного развития в Украине, в целом, и в городе Винница в частности. Ревитализация является перспективным направлением пространственного развития городов, активное внедрение проектов которого окажет положительное влияние на социально-экономическое развитие городов и регионов. Сотрудничество между государством, местными властями, частным сектором и обществом является залогом повышения эффективности использования территорий и инфраструктуры бывших промышленных объектов.

*Ключевые слова:* ревитализация, промышленные объекты, пространственное развитие, устойчивое развитие.

*Abstract.* This study reveals the essence of the concept of "revitalization", highlights the history of the emergence and spread of projects to restore the former industrial zones. The current state of this direction of spatial development in all Ukraine and in the city of Vinnytsia is analyzed. Revitalization is a promising area of spatial development of cities, the active implementation of projects which will have a positive impact on the socio-economic development of cities and regions. Cooperation between the state, local authorities, the private business and the community is the key to improving the efficiency of land use and infrastructure of former industrial facilities.

*Key words:* revitalization, industrial sites, spatial development, sustainable development.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Соскін О. І. ЄС та місцеве самоврядування: досвід вишеградських міст та українська перспектива: науково-методичний посібник. Київ: Вид-во Інституту суспільної трансформації, 2008. 56 с. URL: [http://ist.osp-ua.info/doc/IST\\_IVF\\_manual.pdf](http://ist.osp-ua.info/doc/IST_IVF_manual.pdf)
2. Сич О. А. Ревіталізація як механізм забезпечення сталого розвитку міст. Львів: Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України, 2014. С. 208–214. URL: [https://financial.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2015/10/evpe\\_2016\\_1\\_6.pdf](https://financial.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2015/10/evpe_2016_1_6.pdf).
3. Тлумачення понять (словник). URL: <https://slovyk.ua>
4. Małgorzata Zofia Wilczkiewicz. Revitalization – definition, genesis, examples, In: University of Agriculture in Krakow, 2015. 10 с. URL: [https://www.researchgate.net/publication/282429541\\_Revitalization\\_-\\_definition\\_genesis\\_examples](https://www.researchgate.net/publication/282429541_Revitalization_-_definition_genesis_examples)
5. Приклади ревіталізації в Україні. URL: <https://euprostir.org.ua/practices/144084>

6. Albert P. C. Chan Impacts of the revitalizing industrial buildings (rib) scheme in Hong Kong, In: The Hong Kong Polytechnic University, 2015. P. 8. URL: [https://www.researchgate.net/publication/281629217\\_Impacts\\_of\\_the\\_Revitalizing\\_Industrial\\_Buildings\\_RIB\\_Scheme\\_in\\_Hong\\_Kong](https://www.researchgate.net/publication/281629217_Impacts_of_the_Revitalizing_Industrial_Buildings_RIB_Scheme_in_Hong_Kong)
7. Шутка І. Як і навіщо міста ревіталізують занедбані об'єкти. 2019. URL: <https://kufer.media/misto/drugyj-shans-yak-i-navishho-mista-revitalizovuyut-zanedbani-ob-yekty/>
8. Концепція інтегрованого розвитку м. Вінниця 2030. Вінницька міська рада, 2019. URL: <https://www.vmr.gov.ua>
9. Про затвердження Плану реалізації та каталогу стратегічних проектів «Концепції інтегрованого розвитку м. Вінниця 2030». Рішення ВМР. URL: <https://www.vmr.gov.ua>
10. Баталов О. А., Жук В. І. Аналітична записка поточного стану і проблем розвитку Дніпропетровської області, 2014. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/regionalniy-rozvitok/napryami-rozkrittya-prikhovanogo-potencialu-v-konteksti-zavdan>
11. Броневицький А. Ревіталізація промислових будівель Києва. Київ: Вид-во КНУБА, 2016. 8 с.
12. Цілі Сталого Розвитку: Україна. Національна доповідь, 2017. URL: [http://un.org.ua/images/SDGs\\_NationalReportUA\\_Web\\_1.pdf](http://un.org.ua/images/SDGs_NationalReportUA_Web_1.pdf)

УДК 657

## **ІДЕНТИФІКАЦІЯ ВИТРАТ НА ВІДНОВЛЕННЯ ТА ПОЛІПШЕННЯ ОСНОВНИХ ЗАСОБІВ ЯК ОСНОВА ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ НИМИ**

*Є. С. Лесік, Л. Л. Гевлич*

*Анотація.* За умов значної зношеності основних засобів у країні дослідження способів оптимізації управління їх відновленням та поліпшенням є практично значущими на рівні підприємства і національному рівні. Метою статті є дослідження методики та практики ідентифікації витрат на відновлення та поліпшення основних засобів при їх обліковому відображенні з точки зору розробки пропозицій оптимізації даної процедури. Проведений аналіз констатував відсутність чітких критеріїв розмежування вказаних витрат у науковій дискусії та облікових регламентах. Практичне застосування наданих авторських визначень поточного та капітального ремонтів, а також визначення межі істотності витрат при капіталізації на рівні підприємства здатне підвищити ефективність управління основними засобами.

*Ключові слова:* основні засоби, витрати, поточний ремонт, капітальний ремонт, поліпшення.

**Вступ.** Діяльність переважної більшості суб'єктів господарювання неможлива без основних засобів, якість управління якими напряму впливає на ефективність діяльності, прибутковість, конкурентну позицію та інші ключові показники підприємства, установи, організації. На жаль, зношеність основних фондів в Україні досягла критичного рівня: станом на 25.09.2020 р. за даними Державної служби статистики вона сягає по країні у середньому 60,6 %, а у такій галузі як діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування – 83 % [1]. За таких умов дослідження способів раціонального відновлення основних засобів є актуальними та практично значущими як на рівні окремо взятого підприємства, так і на національному рівні.

Одним із способів відновлення технічного стану основних засобів є їхній ремонт або поліпшення, тому дослідження шляхів оптимізації облікового відображення відповідних витрат може розглядатися в якості напряму підвищення ефективності управління необоротними активами.

Дослідженнями облікових та податкових аспектів управління основними засобами вітчизняних підприємств, зокрема, витрат на їх ремонт на модернізацію займалися такі вчені як Ю. О. Леонова, Т. Ф. Плахтій, Ю. Б. Скорнякова [2]. Однак вони не акцентували уваги на такому важливому аспекті як проблема віднесення витрат до поточного періоду або їх капіталізація. З урахуванням вартості подібних робіт та їхнього впливу на фінансові результати підприємства, а також відсутності чітких рекомендацій з цього питання в облікових регламентах дана проблема є важливою та актуальною.