

## **ПРОБЛЕМИ КОМПЛЕКСНОЇ ЗАБУДОВИ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

Ракицька С.О., к.е.н., доцент  
*(кафедра економіки та підприємництва)*

Поняття «комплексність забудови» оцінюється за наявністю і доступністю громадянам елементів інфраструктури – об'єктів освіти, охорони здоров'я, фізкультурно-оздоровчого призначення, соціального забезпечення, культурно-просвітницьких установ та театральновидовищних підприємств, а також об'єктів комерційного сектору нерухомості. Оптимально спроектовану територію формує і ландшафтно-рекреаційна зона, яка задовольняє потреби людини у відпочинку, психологічному розвантаженні, релаксації, спілкуванні з природою. Складові оточення об'єкту житлової нерухомості включають певний набір послуг, необхідний для задоволення фізичних, економічних, соціальних, психо-емоційних та духовних потреб людини.

Проте прагнення забудовників забезпечити привабливість об'єкта нерухомості за місцем розташування спричиняє хаотичну забудову в історико-архітектурних центрах, зонах рекреаційного призначення, де житло користується високим попитом і відповідно вищими цінами. При цьому навіть цільовий статус території як рекреаційної зони не завжди спроможний змінити цю ситуацію. Житловий комплекс маскують під «готель» або «санаторій», при цьому «номера» в будові продаються в повну приватну власність. Фактично будують житловий будинок, який за документами є рекреаційним об'єктом. Це можна виявити за наступними ознаками: в проекті комплексу відсутні якісь лікувально-діагностичні чи інші подібні приміщення; на сайті об'єкта він іменується саме житловим комплексом без будь-якої згадки про його санаторно-курортної функції; квартири в комплексі продають через звичайні агентства нерухомості.

Тобто документальне оформлення такого будівництва під виглядом курортно-оздоровчого комплексу для дітей з батьками є лише прикриттям незаконного будівництва багатоповерхового житлового будинку. Такі порушення набувають масового характеру за умови відсутності належного контролю з боку державних та суспільних інституцій за процесами забудови і веде до порушення принципу рівної доступності населення до основних соціальних благ, розшарування соціального середовища й дисбалансу факторів розвитку міських і приміських територій.