

К. С. Жидков,

аспірант кафедри публічної політики, навчально-науковий інститут "Інститут державного управління" Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4279-5353>

DOI: 10.32702/2306-6814.2022.22.115

СТВОРЕННЯ СТАЛИХ СУСІДСТВ ЯК ЧИННИК МІСЦЕВОГО РОЗВИТКУ

K. Zhydkov,

Postgraduate student of the Department of Public Policy, Educational and Scientific Institute "Institute of Public Administration" of V.N. Karazin Kharkiv National University

CREATION OF SUSTAINABLE NEIGHBORHOODS AS A FACTOR OF LOCAL DEVELOPMENT

У статті досліджено сутність сталих сусідств як чинників місцевого розвитку. З'ясовано, що створення сталих сусідств вимагає широкого спектру змін у традиційній практиці розвитку — деякі з цих змін є менш, деякі більш глибокими. Хоча сталий розвиток сусідства може мати більші ризики, ніж звичайний розвиток, але й переваги можуть бути значними для всіх учасників.

Визначено, що для того, щоб створити сталі сусідства, місцевим органам влади необхідно підтримувати життєздатну модель розвитку, зосереджену на створенні довготривалої екологічної, соціальної та економічної цінності.

Визначено, що в процесі розвитку сталого сусідства слід використовувати такі кроки. Перший крок передбачає розвиток навичок і знань, необхідних для підтримки та впровадження сталого розвитку. Другий і третій стосуються усунення фінансових та регуляторних бар'єрів. Далі йдуть кроки, пов'язані з плануванням та проектуванням, які можуть підвищити ймовірність успіху планування/проектування та довгострокову ефективність. Останніми є два допоміжних кроки: використання маркетингу і укладання контрактів для підтримки та розвитку сталих сусідів.

The article examines the essence of sustainable neighborhoods as factors of local development. It was determined that creating sustainable neighborhoods requires a wide range of changes in traditional development practices. These changes have their challenges and risks, but they also bring significant benefits and opportunities. While sustainable neighborhood development may have greater risks than conventional development, the benefits can be significant for all involved.

It found that in order to create sustainable neighborhoods, local authorities need to support a viable development model focused on creating long-term environmental, social and economic value. Sustainable neighborhoods come in many forms, but they share some common characteristics: they are relatively compact, mixed-use communities with good access to transport infrastructure and include a range of options for housing, work, leisure, amenities, shops and services. They also ensure a high saving of natural resources and a high quality of life for all residents.

It was noted that not only local authorities, but also of the private sector actors should play a role in the transition to sustainable neighborhood development. They take on a certain risk and in return receive a financial return. Meanwhile, local governments support the public good by shaping the regulatory environment and influencing market and financial factors. In some cases, they advocate for changes in development practices through regulations, incentives, and other initiatives. That is, to create sustainable neighborhoods, representatives of the private sector adjust their practices, and local authorities encourage and facilitate this adjustment. This relationship enables them to work together to break down barriers between the private and public sectors and to implement new practices in their operations.

It was determined that the following steps should be used in the process of developing a sustainable neighborhood. The first step involves developing the skills and knowledge needed to support and implement sustainable development. The second and third relate to the removal of financial and regulatory barriers. Next are steps related to planning and design that can increase the likelihood of planning/design success and long-term effectiveness. The last two are supporting steps: using marketing and contracting to support and develop sustainable neighbors.

Ключові слова: місцевий розвиток, сталий розвиток, сталі сусідства, чинники місцевого розвитку, публічне управління, органи публічної влади.

Key words: local development, sustainable development, sustainable neighborhoods, factors of local development, public administration, public authorities.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Сталі сусідства — це сусідства майбутнього. Оскільки світ стає все більш урбанізованим, зростає потреба у створенні населених пунктів, які сприятимуть здоровому довкіллю та підтримуватимуть сильну громаду. Якщо місцеві органи влади хочуть будувати сусідства, які задовольняють ці потреби, вони мають здійснювати їхній розвиток, щоб ці сусідства, які у сукупності утворюють громади, були життєздатними.

Створення сталих сусідств вимагає широкого спектру змін у традиційній практиці розвитку — деякі з цих змін є менш, деякі більш глибокими. Ці зміни мають свої проблеми та ризики, але вони також приносять значні переваги та можливості. Хоча сталий розвиток сусідства може мати більші ризики, ніж звичайний розвиток, але й переваги можуть бути значними для всіх учасників. Інвестування в екологічно чисті райони зараз може означати зниження витрат у майбутньому. Місцева влада отримує вигоду від зниження витрат на інфраструктуру, енергію, використання води та обслуговування. Ці нижчі витрати означають більш рентабельне надання публічних послуг з можливістю зниження місцевих податків, відтак, залучення нового бізнесу та резидентів. У свою чергу, жителів може приваблювати потенціал для більш здорового способу життя, більший вибір способів пересування та кращий доступ до зелених насаджень.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання сталого місцевого розвитку та його чинників розглядаються у працях багатьох українських і зарубіжних науковців, зокрема, таких як Г. Балюк, Х. Бартон, Дж. Бекер, Р. Гіз, М. Грант, В. Загорський, Дж. Кортрайт, Е. Кемпбелл, Ю. Куц, М. Лахижа, В. Мейю, В. Попова, Ю. Саханенко та ін. Проте все ще недостатньо уваги приділено такому чиннику місцевого розвитку як сталі сусідства.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є розгляд створення та підтримки сталих сусідств як чинника місцевого розвитку у сучасних умовах.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Говорячи про сусідства, слід зробити деякі пояснення щодо цього терміну. Якщо розглядати мешканців міст, то в українській традиції сусідства у нашому розумінні — це мікрорайони. Проте поняття "мікрорайон" не використовується стосовно сільських територій, тому саме "сусідство" є найкращим узагальнюючим поняттям, що означає людей, які мешкають разом на невеликій території, що має спільні проблеми. Нижче розглядається поняття "сталі сусідства".

Для того, щоб створити сталі сусідства, місцевим органам влади необхідно підтримувати життєздатну модель розвитку, зосереджену на створенні довготривалої екологічної, соціальної та економічної цінності. Але через багато різних контекстів, у яких відбувається розвиток, важко чітко визначити стале сусідство. Сталі сусідства бувають різних форм, але вони мають деякі спільні характеристики: вони є відносно компактними, багатофункціональними громадами з хорошим доступом до транспортної інфраструктури та включають низку варіантів житла, робочих місць, місць відпочинку, зручностей, магазинів і послуг. Вони також забезпечують високу економію природних ресурсів і високу якість життя всіх мешканців [8]. З іншої точки зору, справді стале сусідство можна визначити за амбітними цілями, які воно досягає, такими як нульовий рівень відходів і чистий нульовий викид вуглецю, високий рівень доступності та різноманітності житла, а також нейтральний або позитивний фінансовий вплив на муніципальний бюджет.

Не лише місцеві органи влади, а і представники приватного сектору мають відігравати певну роль у переході до сталого розвитку сусідств. Як показує практика інших країн, представники приватного сектору ініціюють проєк-

ти та реагують на регуляторний, ринковий та фінансовий контекст, у якому вони працюють [2]. Вони беруть на себе певний ризик і в обмін отримують фінансову віддачу. Тим часом органи місцевого самоврядування підтримують суспільне благо, формуючи регуляторне середовище та впливаючи на ринкові та фінансові чинники. У деяких випадках вони відстоюють зміни в практиці розвитку за допомогою нормативних актів, стимулів та інших ініціатив. Тобто для створення сталих сусідств представники приватного сектору коригують свою практику, а місцеві органи влади заохочують та сприяють цьому пристосуванню. Ці відносини дають їм можливість співпрацювати разом, щоб усунути бар'єри між приватним і публічним сектором та впроваджувати нові практики у свою діяльність.

Але є і третій, мабуть, найважливіший, партнер — громада, що є джерелом політичної підтримки місцевих органів влади, даючи при цьому цінні ідеї та знання про те, що найкраще підходить для неї. Тому стратегії, які відповідають потребам громадян, місцевих органів влади та представників приватного сектору у подоланні ключових проблем, будуть найбільш ефективними для просування місцевих громад, відтак, і сусідств, до сталих результатів.

Нижче, ґрунтуючись на досвіді зарубіжних країн, ми наводимо усталені рішення загальних проблем, що допомагають отримати доступ до переваг сталих сусідств. При цьому підкреслюються додаткові ролі, які відіграють місцеві органи влади та представники приватного сектору у впровадженні комплексних рішень. Для цього використовуються спеціальні позначки, які показують, чи рішення застосовне до місцевих органів влади, чи до представників приватного сектору, чи до обох: ОВ — органи влади, ПС — приватний сектор.

Хоча рішення можна застосовувати майже в будь-якому порядку, вони представлені як певні кроки в процесі розвитку сталого сусідства. Перший крок передбачає розвиток навичок і знань, необхідних для підтримки та впровадження сталого розвитку. Другий і третій стосуються усунення фінансових та регуляторних бар'єрів. Далі йдуть кроки, пов'язані з плануванням та проектуванням, які можуть підвищити ймовірність успіху планування/проектування та довгострокову ефективність. Останніми є два допоміжних кроки: використання маркетингу і укладання контрактів для підтримки та розвитку сталих сусідів.

Розглянемо наведені кроки, а також пов'язані з ними проблеми і пропонувані рішення докладніше.

1. Розвиток навичок і знань.

Навички створення сталих сусідств, а також рівень розуміння їх необхідності та їх підтримки відрізняються від місця до місця. Місцеві органи влади повинні знати про поточну спроможність створювати сталі сусідства на своїй території та ставлення громади до запровадження та зміцнення практики сталого розвитку. Деякі громади мають сильний прихований попит на сталі сусідства, тоді як в інших громадськість не може уявити необхідність у них та їхні переваги. Так само у деяких населених пунктах мало розробників, які мають досвід у сфері сталого розвитку. Також слід зважати на відсутність/нааявність нормативно-правових актів, які обмежують сталий розвиток або заважають отримати необхідні навички у цій сфері.

Проблеми

1) Члени громади не розуміють особливостей та переваг сталих сусідств.

2) Посадовим особам місцевих органів влади не вистачає знань чи рівня комфорту стосовно запровадження практик сталого розвитку.

3) Розробникам і виконавцям бракує необхідних навичок.

Рішення

1) Підвищення обізнаності (ОВ, ПС). Програми, які допомагають змінити свідомість громадськості щодо особливостей та переваг сталого розвитку, можуть закласти основу для успішного схвалення відповідної політики, положень і планів, які підтримують стале сусідство. Щоб бути ефективними, ці програми мають виходити за рамки вузьких консультацій; вони повинні охопити широке коло громадян та використовувати підходи культурних змін.

2) Навчання (ОВ, ПС). Як активні представники громади, так і місцеві органи влади можуть забезпечити навчання. Але спільна реалізація навчальних програм дала б додаткову користь, оскільки допомагає учасникам краще зрозуміти потреби інших.

3) Стимулювання (ОВ). Використання стимулів для заохочення розробників або виконавців запроваджувати нові підходи — це спосіб заохочення навчання на практиці.

2. Усунення фінансових бар'єрів.

"Це коштує занадто дорого" — це рефрен, який зазвичай чують про сталий розвиток: ми всі хочемо це зробити, але не можемо знайти способи, щоб вкластися у бюджет розвитку. Однак для цього існує ряд рішень, деякі з яких напрощуд прості в реалізації. Їхня загальна мета — узгодити фінансові механізми зі структурою витрат і вигод. І хоча інвестиції у сталий розвиток часто окупаються довше, ніж традиційні проекти розвитку [5], однак, якщо все зроблено "правильно", вони також забезпечують набагато більшу цінність з часом, оскільки створюють процвітаючу, придатну для життя спільноту, яка приваблює людей і підприємства в довгостроковій перспективі. Тому хорошим рішенням є знайти додаткові джерела фінансування, які шукають стабільну прибутковість із меншим ризиком у довгостроковій перспективі.

Проблеми

1) Вищі капітальні витрати на ефективні, "зелені", технології.

2) Розділене стимулювання, коли капітальні витрати несуть розробники, а операційні заощадження реалізуються покупцями.

3) Бізнес-моделі не фіксують потенційну цінність, напр., дохід від операційної економії енергії.

4) Проекти чітко визначені, через що упускаються ключові можливості для отримання цінності завдяки синергії з найближчими сферами використання або системами.

5) Модель для поступового вдосконалення зазвичай передбачає додаткові зміни та збільшення вартості.

6) Дизайн і планування зазвичай зосереджуються на стандартних продуктах або підходах, які є дорогими способами задоволення потреб громади.

Рішення

1) Налагодження партнерських відносин (ОВ, ПС). Партнерство може залучати багатьох акторів, об'єдну-

ючи розробників з місцевими органами влади, комунальними підприємствами та іншими публічними організаціями. Наприклад, партнерство між забудовником і місцевим органом влади може створити доступне житло, яке жодна зі сторін самотійно не зможе забезпечити.

2) Зв'язок між системами та масштабами (ОВ, ПС). Бачення окремих районів і сусідств як частини більшої спільноти має вирішальне значення. Наприклад, повна енергетична стратегія розглядає інвестиції в масштабах міста (наприклад, газопроводи), району (філія енергетичного підприємства) та окремого будівництва (виробництво відновлюваних джерел та енергоефективність), а також знаходить рішення, які поєднують найкращі варіанти щодо інвестування. Інтеграція в різних масштабах — це спосіб знайти нові можливості та нову цінність, і план розвитку сталих сусідств є гарною можливістю визначити та вирішити, як реалізувати ці зв'язки.

3) Зелені позики (ПС). Вони усувають вищезгадане розділене стимулювання для житлових забудов. Збудовник визначає додаткові капітальні витрати на зелені об'єкти та бере довгострокову позику від імені кондомініуму/власників нерухомості на цю суму. Зниження споживання енергії та води зазвичай перевищує витрати на обслуговування кредиту, тому власники ОСББ мають чисту фінансову вигоду. Ця вигода збільшується після погашення позики.

4) Фінансові стимули, плата за розвиток та інвестиції (ОВ). Місцеві органи влади можуть використовувати ряд фінансових стимулів, які відрізняються залежно від законодавчої бази. Вони можуть включати позики, гранти, винагороди, диференційовану плату за розробки тощо. Муніципальні інвестиції, такі як покращення громадської сфери, можуть зменшити витрати для забудовників та/або підвищити вартість нерухомості, функціонуючи як непрямий стимул до розвитку.

5) Комунальні партнерства (ОВ, ПС). У багатьох країнах енергетичні підприємства пропонують значні стимули для компенсації витрат, пов'язаних з проектуванням та будівництвом більш енергоефективних будівель. Деякі з них також почали пропонувати супутні послуги, які знижують ризики для забудовників або муніципалітетів. Наприклад, Fortis BC у Канаді пропонує інтегровану послугу для централізованих енергетичних систем, пропонуючи модель фінансування/побудови/власності/експлуатації [7]. У цій моделі їхні послуги включають за рахунок щомісячної плати користувачів систем.

6) Зосередження на кінцевому використанні з найменшими витратами (ОВ, ПС). Район, у якому можна дістатися до роботи, послуг, відпочинку та житла за декілька хвилин ходьби, дозволяє людям задовольняти свої потреби без витрат і небезпеки регулярного водіння або пересування громадським транспортом. Встановлення принципу кінцевого використання та найменших витрат як принципу проектування може забезпечити пріоритет інвестицій набагато більшої вартості.

3. Усунення регуляторних бар'єрів.

У дослідників і практиків часто виникає запитання: якщо сталі сусідства мають так багато переваг, чому вони не є розповсюдженими? Тому є декілька причин. Так, деякі існуючі норми можуть перешкоджати цьому.

Або нормативні акти недостатньо гнучкі, щоб дозволяти реалізацію інновацій, потрібних для створення сталих сусідств. І хоча належним чином збалансувати визначеність і гнучкість є складним завданням, місцеві органи влади мають низку інструментів для подолання регуляторних бар'єрів на шляху змін. Їх слід використовувати з належним урахуванням конкретних проблем і контексту.

Щоб підтримувати та стимулювати практику сталого розвитку, місцеві органи влади повинні вибирати рішення, які відповідають конкретним викликам, з якими стикається громада, з акцентом на практиках, які ринок і громада можуть прийняти. При цьому місцеві органи влади можуть підвищити ймовірність успіху за допомогою такої "стратегії трансформації":

— Коли практика є новою, слід надавати підтримку дослідженням та розробкам.

— Після того, як практика довела свою ефективність, слід навчати ключових акторів цій практиці, демонструвати успіх у каталізаторських проектах, зменшувати бар'єри витрат за допомогою позик та грантів та знімати регуляторні бар'єри.

— Після того, як практика стане більш поширеною та життєздатною, слід усунути непотрібні фінансові стимули та закріпити передовий досвід шляхом прийняття нових правил і стандартів.

Місцеві органи влади можуть застосовувати цю стратегію трансформації до місцевих політик, програм і нормативно-правових актів.

Проблеми.

1) Прийняття зонування території може завадити розвитку сталих сусідств.

2) Занадто жорсткі стандарти можуть стати перешкодою для інновацій.

3) Слабка підтримка відповідних політик може створити невизначеність для розробників.

Рішення.

1) Запровадження підтримуючої політики, планів та стандартів (ОВ). У міру того, як концепція сталості стає все більш поширеною, вона просувається від широких політичних заходів до конкретних регуляторних інструментів. Але між політикою, місцевими планами та стандартами розвитку часто виникають внутрішні конфлікти. Щоб заохочувати сталий розвиток сусідств, місцеві органи влади повинні зосередитися на найважливіших перешкодах, які перебувають під їхнім контролем: оновити плани розвитку для існуючих сусідств, щоб забезпечити громадську та політичну підтримку сталого розвитку; оновити правила зонування, паркування та відповідні правила проектування, щоб забезпечити кращий розвиток та зменшити витрати; оновити стандарти розвитку інфраструктури.

2) Створення контрольних списків затвердження (ОВ). Контрольні списки можуть використовуватися для перетворення політики в практичні рекомендації. Вони можуть бути більш директивними, визначаючи методи, або більш гнучкими, визначаючи KPI або дозволяючи розробникам розставляти пріоритети серед різних практик і підходів.

3) Впровадження прискорених процесів ухвалення (ОВ). Прискорене ухвалення проектів, які відповідають певним критеріям (наприклад, демонстрація певних

практик або відповідність очікуванням ефективності), функціонує як фінансовий стимул у громадах, де вартість утримання землі є високою. Іншим варіантом є прискорення затвердження практик сталого розвитку, які не відповідають поточним стандартам, що зменшує витрати та ризики для розробників сталого розвитку.

4) Надання переваги більш сталим об'єктам (ОВ, ПС). Підтримуюча політика та нові нормативи і правила можуть бути недостатньо сильними, щоб спонукати приватних акторів здійснити необхідні зміни. У такому випадку комбінація оподаткування, зборів, зонування, напрямків місцевих політик та інших регуляторних інструментів може сприяти цьому зрушенню.

4. Планування та проектування.

Переосмислення традиційного процесу розвитку є критичним елементом успішного сталого розвитку сусідств [1]. Це приносить нову інформацію, підтримуючи креативні, високопродуктивні рішення. Наведені нижче рішення найкраще застосовувати разом, оскільки кожне з них відповідає різним потребам: зосередження на кінцевих цілях для підвищення ефективності; інтегрований процес для більш ефективних рішень, які відповідають кільком цілям; і пілотні програми, які роблять інновації менш ризикованими. Усі три рішення можуть застосовувати як реалізатори, так і розробники розвитку.

Проблеми.

1) Процеси планування та розвитку є лінійними, а не міждисциплінарними.

2) Системи регулювання ускладнюють інновації.

3) Часто існуючі підходи до консультацій органів влади з іншими акторами акцентують увагу на схваленнях на пізніх етапах процесів, а не на ранньому створенні цінності та побудові відносин.

Рішення.

1) Розробки, орієнтовані на продуктивність (ОВ, ПС). Цей підхід ставить цілі наперед, а потім спонукає команду розробників досягати їх. Це нормально для фінансових показників, але не для екологічних чи соціальних показників (за винятком відповідності нормативним вимогам). Встановлення низки цілей, а потім виклик команді знайти творчі рішення, які б відповідали всім, є важливим для сталого розвитку. Хорошим прикладом є підхід One Planet до сталого розвитку, який визначає 10 принципів (або цілей високого рівня), а потім розробляє стратегії для їх досягнення [6].

2) Інтегровані процеси проектування за участі кінцевих користувачів (ОВ, ПС). Однією з найбільш важливих проблем, з якими сьогодні стикається сталий розвиток сусідства, є розділення процесу. Фахівці, які працюють над різними аспектами або різними етапами розвитку, рідко співпрацюють у тісному контакті. Як наслідок, вони часто не знають про цілі, які не є їхніми безпосередніми інтересами (і можуть бути не готові реагувати на них). Таким чином, звичайний процес планування та проектування втрачає багато можливостей для творчого вирішення проблем. Інтегровані процеси проектування пов'язують планування проекту між фазами проекту, а також між фахівцями та кінцевими користувачами. Команди розробників можуть швидше визначати кращі рішення, досягаючи більшої кількості цілей та усвідомлюючи переваги сталого розвитку. Інтегрований дизайн також є більш економічно ефективним, оскільки іноді одне інноваційне рішення замінює набір традиційних методів [4]. Такі інтегровані підходи також можна застосовувати до управління капітальними активами місцевого самоврядування, пропонуючи рішення, які поєднують цілі у різних сферах розвитку. Одним з ключових аспектів інтегрованого процесу є залучення кінцевих користувачів, таких як потенційні резиденти та орендарі нерухомості, що допомагає визначити відповідні ринкові ніші та потреби громади.

3) Реалізація пілотних програм (ОВ, ПС). Інновації несуть ризик, і те, що є "звичайним бізнесом" в одній спільноті, може бути дуже інноваційним в іншій. Пілотні програми дозволяють розробникам і виконавцям експериментувати, не створюючи очікувань, що експеримент обов'язково стане стандартною практикою.

4) Впровадження гнучкості та адаптивності (ОВ, ПС). Сучасний світ швидко змінюється: від технологій до демографії, від клімату до економіки. З огляду на те, що муніципальна інфраструктура діє 50-100 років, а сусідства існують для підтримання життя населеного пункту, гнучкість є важливою для забезпечення довгострокової цінності. На практиці це може означати розробку гнучких планів для будинків або забезпечення загальнодоступних тротуарів і зручного транспортного доступу для людей похилого віку. Це може означати навіть інтеграцію стратегії адаптації до клімату на ранніх етапах планування. Один із найпростіших та найефективніших способів нарощувати гнучкість — це використувати шаблони вулиць на основі сітки, які легко враховують зміну моделей руху, використання та щільності для забезпечення довгострокової сталості для сусідств.

5. Маркетинг.

Будучи "третім партнером" у сталому розвитку сусідства, громада має значний вплив на те, що може бути реалізованим, а що не може. Маркетинг може підвищити інтерес, якщо членам спільноти доступно "упакувати" інформацію про переваги сталого розвитку.

Проблеми.

1) Підходи до розвитку часто зосереджені на минулих тенденціях.

2) Члени громади та інші стейкхолдери не завжди усвідомлюють переваги сталого розвитку сусідств.

Рішення.

1) Альтернативні методи дослідження місцевого ринку (ОВ, ПС). Як правило, розробники та кредитори звертають увагу на останні продажі, щоб зрозуміти, що буде купувати ринок. Однак такий підхід є упередженим: нові продукти, які б відповідали потребам ринку, не розглядаються. Натомість аналіз цільового ринку, опитування щодо аналогів можна використовувати для ефективнішого визначення нових продуктів або функцій, які б зацікавили покупців на місцевому ринку. Проводячи такі дослідження самостійно, місцеві органи влади можуть допомогти розробникам визначити нові ніші продуктів, які відповідають муніципальним цілям [1].

2) Впровадження рейтингових систем та нагород (ПС). Незважаючи на свої особливості, такі системи рейтингів, як LEED® і BUILT GREEN®, поширені у США та Канаді [8], можуть бути важливими маркетинговими інструментами. Вони пропонують сторонню перевірку

ефективності та є доступними ринковими символами досконалості.

6. Укладання контрактів.

Контракти можуть бути використані для створення основи для сталого розвитку сусідств та для забезпечення виконання цілей сталості, наприклад, покупцями землі. У такому випадку як землевласник місцева влада може використовувати вимоги контрактів як потужний інструмент для формування сталого розвитку сусідства.

Проблема.

Контракти часто зосереджуються на юридичних та короткострокових фінансових міркуваннях.

Рішення.

1) Впровадження запитів пропозицій із підходом "потрійного результату" (ОВ, ПС). Запити пропозицій з потрійним результатом дозволяють землевласникам отримати більше, ніж просто фінансову вигоду від продажу землі. Цей процес є альтернативою традиційному процесу продажу землі. Потенційні покупці повинні доповнити свої фінансові пропозиції концептуальними проектами та зобов'язаннями щодо екологічних та соціальних цілей. Цей підхід пропонує велику гнучкість і визнає компроміс між економічними та іншими цілями, але зазвичай означає нижчу ціну продажу землі.

2) Встановлення особливих умов продажу землі (ОВ, ПС). Вимоги щодо сталого розвитку, які землевласник бажає встановити, можуть бути включені в договір купівлі-продажу землі, забезпечений заставою або іншими засобами.

3) Укладання контрактів на виконання (ПС). Ці контракти винагороджують постачальників на основі результатів, а не на основі часу та матеріалів або у відсотках від вартості будівництва. Концепція має два відповідних застосування. По-перше, розробники, які бажають заохочувати гнучкість на ранніх етапах процесів проектування, можуть використовувати контракти, які винагороджують команди дизайнерів залежно від того, наскільки добре їхні проекти досягають цілей проекту. Друге застосування контрактів на виконання передбачає укладання контрактів з "енергетичними компаніями", які проектують, встановлюють, фінансують та можуть експлуатувати енергетичні системи, і які отримують додаткові виплати за рахунок операційної економії. При цьому можливі різні типи контрактів: контракт, у якому всі витрати підрядника погашаються за рахунок економії; контракт "спільних заощаджень", у якому заощадження розподіляються між підрядником та власником; і контракт на повні послуги, за яким підрядник бере на себе оплату рахунків за комунальні послуги та стягує регулярну плату протягом терміну дії контракту.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Створення та розвиток сталих сусідств має потенціал не лише покращити соціальні результати, але й зменшити ризики для місцевих органів влади, оскільки функції, які роблять сусідства більш ресурсоефективними та підтримують сильні громади, часто також є більш життєздатними та фінансово надійними [3]. Крім того, сталий розвиток, як правило, відображає широкий спектр інтересів, тому планування та проектування

для сталого розвитку мають хороший потенціал для забезпечення широкої підтримки громади та інших зацікавлених сторін щодо запропонованого розвитку, що підвищує ймовірність того, що плани розвитку будуть затверджені. Тому безпосередня участь громад у створенні сталих сусідств має стати подальшим напрямом досліджень з даної проблематики.

Література:

1. Barton, Hugh, Grant Marcus and Richard Guise. *Shaping Neighbourhoods: A Guide for Health, Sustainability and Vitality*. New York, NY: Routledge, 2003.
2. CEOs for Cities. Available at: <http://blog.walkscore.com/2009/08/new-study-shows-one-point-of-walk-score-worth-up-to-3000>
3. Cortright, Joe. *Walking the Walk: How Walkability Raises Home Values in U.S. Cities*. New York, NY: Routledge, 2009.
4. Mayhew, Will and Elisa Campbell *SUNLIVING: Developing neighbourhoods with a One Planet Footprint*. London: Routledge, 2009.
5. Mohamed, Rayman. "The Economics of Conservation Subdivisions: Price Premiums, Improvement Costs, and Absorption Rates." *Urban Affairs Review*. 2009. 41. Pp. 376—399.
6. One Planet Communities. Available at: www.bioregional.com/oneplanetliving/
7. United Nations. *The Future We Want (Resolution Adopted by the General Assembly on 27 July 2012) (A/RES/66/288)*. New York: United Nations, 2012.
8. Urban Land Institute (ULI). *Developing Sustainable Planned Communities*. Washington, DC: Urban Land Institute, 2007.

References:

1. Barton, H. Grant, M. and Guise, R. (2003), *Shaping Neighbourhoods: A Guide for Health, Sustainability and Vitality*, Routledge, New York, USA.
2. CEOs for Cities (2022), available at: <http://blog.walkscore.com/2009/08/new-study-shows-one-point-of-walk-score-worth-up-to-3000> (Accessed 8 December 2021).
3. Cortright, J. (2009), *Walking the Walk: How Walkability Raises Home Values in U.S. Cities*, Routledge, New York, USA.
4. Mayhew, W. and Campbell, E. (2009), *SUNLIVING: Developing neighbourhoods with a One Planet Footprint*, Routledge, London, UK.
5. Mohamed, R. (2009), "The Economics of Conservation Subdivisions: Price Premiums, Improvement Costs, and Absorption Rates", *Urban Affairs Review*, vol. 41, pp. 376—399.
6. One Planet Communities (2022), available at: www.bioregional.com/oneplanetliving/ (Accessed 8 December 2021).
7. United Nations (2012), *The Future We Want (Resolution Adopted by the General Assembly on 27 July 2012) (A/RES/66/288)*, United Nations, New York, USA.
8. Urban Land Institute (2007), *Developing Sustainable Planned Communities*, Urban Land Institute, Washington, DC, USA.

Стаття надійшла до редакції 14.11.2022 р.