

КИЇВСЬКА ШКОЛА ЕКОНОМІКИ
МАГІСТЕРСЬКА ПРОГРАМА З ПУБЛІЧНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ВРЯДУВАННЯ

ДИПЛОМНА РОБОТА
**“Битва за київську культурну спадщину: вплив форми власності
на нерухомі пам’ятки”**

Студентка: Шемшученко Валерія
Науковий керівник: PhD, доцент Київської школи економіки
Брік Тимофій

Для здобуття освітнього ступеня: Магістр
за спеціальністю: 281 Публічне управління та адміністрування

Київ 2022

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ	3
ВСТУП	4
ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ	6
АНАЛІТИЧНА РАМКА	10
ДИЗАЙН ДОСЛІДЖЕННЯ	15
РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ	21
ВИСНОВКИ ТА ДИСКУСІЯ	25
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	29
Додаток 1	35
Додаток 2	38

АНОТАЦІЯ

У цьому дослідженні вивчається питання того, яка форма власності на нерухомі культурні пам'ятки є більш ефективною для розвитку міст: приватна, комунальна чи державна. Дослідження базується на двох теоріях – неоліберальній і марксистській. Я збрала наявні та власні емпіричні дані щодо стану 100 культурних пам'яток в усіх районах міста Києва з метою перевірки відповідних гіпотез. Регресійні моделі підтверджують, що існує зв'язок між формою власності й станом будівлі, а саме у комунальній власності пам'ятки історії, архітектури та містобудування є найбільш збереженими. Спираючись на аналіз даних, ця робота звертає увагу на те, що приватні власники часто не зацікавлені у збереженні пам'яток, якими вони володіють. У той же час місто має належати його жителям і така політика має увійти в порядок денний.

Ключові слова: культурна спадщина, пам'ятки, форма власності, архітектура, міська політика.

Кількість слів: 6371

ВСТУП

Нерухомі пам'ятки архітектури, містобудування та історії – те, без чого складно уявити міський простір. Вони мають унікальну цінність та є визначними для історії міста і загалом держави. Особливо це відчутно під час повномасштабного вторгнення росії на територію України: за даними Українського культурного фонду, серед повністю зруйнованих та частково пошкоджених будівель є і пам'ятки, які були (і попри все залишаються) нашою культурною спадщиною (УКФ, 2022).

У цьому дослідженні мова піде про стан нерухомих пам'яток у місті Києві. За даними громадської організації “Мапа Реновації”, у 2021 році лише у Шевченківському районі міста Києва знаходяться 62 закинуті пам'ятки архітектури, історії та містобудування. Серед цих 62 об'єктів у Шевченківському районі у приватній власності знаходиться 39 закинутих пам'яток, у комунальній – 17, у державній – 6. У публічній дискусії фігурує аргумент, що занедбаних будівель у рази менше ніж тих, які перебувають у задовільному стані, тому вони не можуть становити проблему. Тим не менш попередні дослідження вказують, що наявність непоодиноких закинутих будівель як у історичному ареалі міста Києва, так і за його межами, згубно впливає на міський розвиток (Boneva, 2016, p.4; Сич, 2016, p.27). Якщо залишити все у статусі кво з точки зору регулювання, то ситуація може стати ще гіршою.

На сьогодні відсутнє чітке розуміння того, хто несе відповідальність за доведення пам'яток у місті Києві до занедбаного стану: держава, приватні чи комунальні власники (територіальна громада міста Києва)? Тоді за яких умов та у якій власності пам'ятка матиме більше шансів на збереження? Щодо цих питань тривають дебати.

Сучасні дослідники урбанізму намагаються відшукати баланс між володінням приватним власником заради забезпечення власних інтересів та втручанням держави заради забезпечення колективного блага, який міг би дозволити економічний розвиток і унеможливить бідність та нерівність. На жаль, в сучасній Україні бракує актуальних досліджень того, які наслідки має форма власності (приватна, комунальна, державна) для міського простору. З одного боку, існують докази того, що приватизовані об'єкти стають більш ефективними (Міністерство фінансів, 2019; Панченко, 2020). З іншого боку, відсутність регулювання, міської політики у вигляді генерального плану та контролю уможливорює незаконну забудову (Ваннек, 2021; Панченко, 2021), створює неефективні та корупційні схеми (Стасюк, 2022).

В Україні найбільша увага дослідників, активістів та медіа прикута до питання приватизації державних підприємств (Музика, 2021). Тим не менш, існують і інші сфери, які є важливими для розвитку міст та громад, які часто залишаються поза увагою. В цій дипломній роботі я буду досліджувати нерухомі об'єкти культурної спадщини. Досліджень саме цієї сфери крізь призму публічної політики дуже мало, але вони є важливими, тому що вони містять у собі як економічну, суспільну, так і культурно-історичну складову.

Моя мета полягає в тому, щоб перевірити гіпотезу, чи форма власності впливає на стан нерухомих об'єктів культурної спадщини. Для того, щоб перевірити цю гіпотезу, я збрала випадкову вибірку з 100 об'єктів із 2206 в базі даних інформаційно-аналітичної системи "Майно". Після цього я відвідала ці будівлі та збрала інформацію про їх стан (пошкоджені фасади, вікна, стіни тощо). Я використала регресійний аналіз, щоб перевірити чи дійсно форма власності має статистичний зв'язок із станом об'єктів. Вибірка об'єктів була сформована випадковим чином у програмному середовищі для статистичних обчислень R (код у Додатку 1).

Моє **дослідницьке питання** звучить наступним чином: в якій мірі форма власності впливає на стан нерухомих об'єктів культурної спадщини?

Відповідь на це питання має і наукову, і суспільну цінність. З точки зору наукової цінності, моя робота пропонує тест гіпотез, які витікають з наукової дискусії між теоріями: інституційним (неоліберальним) підходом та марксистським підходом.

Щоб відповісти на це дослідницьке питання, я піду за такою структурою: (1) огляд літератури, (2) опису аналітичної рамки (концептуалізація і теоретична рамка), (3) методологічний дизайн дослідження, (4) опис результатів дослідження, (5) висновки та дискусія. Формування першої частини дослідження, збір та аналіз даних проводилися з 9 жовтня 2021 року до 21 лютого 2022 року. Опис результатів дослідження зроблений у квітні-травні 2022 року. Часові рамки зібраних даних вказані у частині методологічного дизайну дослідження.

До початку повномасштабної війни спостерігалася посилена увага до теми збереження архітектурної спадщини у міському середовищі. Зокрема, у Києві досі існує проблема доведення історичних об'єктів до занедбаня та подальше їх знесення (Мельник, 2022; Сардалова & Петрук, 2021; Колесніченко, 2021). Будинки 18-20 століття побудови мають різний "анамнез", але здебільшого вони перебувають на балансі приватних компаній. Проте з іншої сторони можна емпірично помітити, що у місті також знаходяться занедбані історичні об'єкти, які відносяться до комунальної чи державної форми власності. Моя робота тестує

гіпотези на прикладі культурної спадщини в країні, що розвивається і таким чином співставляє теорії і практику на локальному рівні.

Робота над дослідженням розпочалася ще за півроку до початку повномасштабної війни. Тоді ж у публічному дискурсі часто піднімалась проблема руйнування історичної забудови, зокрема у Києві. Зараз (весна 2022 року) нерухомі пам'ятки на території України, які раніше використовувались як релігійні споруди, об'єкти цивільної інфраструктури – освітні заклади, адміністративні будівлі, заклади культури тощо – нещадно нищаться ворогом. Війна – це завжди руйнівний чинник і це завжди про свідоме знищення ворогом культури, історії, національної ідентичності. Разом з тим, у часи воєнного стану в Україні продовжується випадки руйнування історичних споруд їхніми законними власниками (Поліцейська дільниця на Цимлянському провулку, 3, Садиба Бахарєва на вулиці Львівській, 3, Садиба Маліна на вулиці Тургенєвській, 22). Ці факти свідчать про те, що проблема дослідження досі актуальна.

З точки зору суспільної цінності, внесок цієї роботи полягає у дослідженні та пошуку дієвих моделей для збереження історичної та архітектурної нерухомої спадщини. У цьому відношенні дане дослідження відрізняється від усіх попередніх досліджень, які відомі. Отже, як мінімум, результати цього дослідження можна інтерпретувати як доповнення до наявної літератури, як максимум – використати результати дослідження для якісних змін. Це матиме вплив не тільки на збереження історичної основи міста та відновлення закинутих історично-цінних об'єктів, але й на збереження міського простору від хаотичної забудови та перевантаження міста.

Мотивацією для мене у проведенні даного дослідження є бажання покращити стан архітектурно та історично цінних будівель нерухомих пам'яток у міському просторі. У цьому плані я вбачаю за важливе проілюструвати проблему трьом основним сторонам – держави, громади та приватних фізичних чи юридичних осіб – до цінності об'єктів культурної спадщини. Не мале значення займає бажання зробити вклад у наукову літературу, розглядаючи саме український локальний контекст, а також у формування порядку денного.

Дане дослідження матиме підтверджувальний характер (confirmatory research). Такий формат було обрано з огляду на те, що наукові дослідження в цій сфері вже існують, але вони не охоплюють і не враховують український контекст. Крім того, наявна література дозволяє сформулювати гіпотезу для статистичної перевірки. Мої дані можуть підтвердити чи спростувати гіпотезу, що є частиною підтверджувального дизайну. Дослідження буде базуватися на кейсі становища нерухомої спадщини міста Києва. Існує прогалина між теорією та її застосуванням на практиці: яка форма власності є більше сприятливою для збереження пам'яток і розвитку міста?

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

Існує дискусія щодо переваг та недоліків приватної, комунальної чи державної форми власності на майно у спільному міському просторі, включно з історичною нерухомістю. Деякі дослідники стверджують, що приватна власність сприяє економічному розвитку та є дуже важливою для розвитку громад і країн (неоліберальний підхід), а інші – навпаки вбачають у приватній власності згубну фрагментацію міста та занедбання історичної забудови.

Економісти стверджують, що приватна форма власності є дуже важливою для розвитку громад і країн. Згідно інституційного підходу, діяльність економічних еліт може сприяти економічному розвитку країн саме через інститут приватної власності (Acemoglu & Robinson, 2008). У таких умовах економічні еліти здатні робити довготривалі інвестиції. Науковці додають до дискусії, що приватна сфера цінується як місце індивідуальності, свободи та автономії, тоді як сильне втручання держави в перерозподіл ресурсів є потенційною загрозою свободі (Blomley, 2005, p.126). Крім цього, інші прибічники цього підходу вказують на негативний досвід соціалізму, коли панувало централізоване державне планування згори донизу, що призвело до уповільнення розвитку міст (Flierl & Marcuse, 2012, p.202). На додаток, право власності охороняється на державному рівні. У контексті сучасної України у статті 13 Конституції України вказано: “держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом”.

Дослідники з інших наукових течій також погоджуються, що приватна власність є історично основоположною для утворення міст та держав. При цьому економічний розвиток можливий тоді, коли існують чіткі межі здатності держави «втручатися» у приватну власність (Blomley, 2005, p.126).

Але з іншого боку, доступ широких верств населення, а не тільки економічних еліт, забезпечує довгостроковий сталий розвиток (Acemoglu, 2007, p.33). Дослідження показують, що необмежена приватна власність та відсутність втручання держави має і негативні наслідки. Як вказує у своїй роботі “Бунтівні міста: від права на місто до міської революції” Harvey (2012), неоліберальний захист права приватної власності та цінностей саме заможних верств населення стає панівною формою політики в міському просторі. Це стається через те, що урбанізація стає формою реінвестування надлишкового капіталу (Harvey, 2012). Тобто власники капіталу реінвестують його у будівництво нових об'єктів для подальшого його нарощування. Розміщення надлишку капіталу в процесі урбанізації призводить до того, що у країнах, які розвиваються, міста перебувають в процесі розколу на окремі

розрізнені частини (Balbo, 1993). Це створює суттєві нерівності всередині одного міста, а його частинки іноді називають “мікродержавами” (Caldeira 2001; Holston 1989). За таких обставин складно дотримуватися і провадити послідовну політику розвитку та включеності для різних груп населення саме в містах. Забудовники просувають свої концепції, підтримувані прибутками, корпоративним надлишковим капіталом та місцевою владою, який більше мислить категоріями підприємництва (Harvey, 2012).

Капіталістичні міста (останні десятиліття до них відносять і Київ) – це не лише майданчики для стратегій нагромадження капіталу; вони також є аренами, на яких виражаються та борються конфлікти та протиріччя, пов'язані з історично та географічно специфічними стратегіями накопичення (Brenner, 2012). Це несе руйнівний характер для історичних будівель. Адже їх наявність у місті, згідно теорії, може не задовольняти бізнес і не відповідати умовам ринку. Залишення у закинутому стані може також бути специфічною стратегією нагромадження та примноження капіталу. Тоді чи існує альтернативний розвиток міста – збереження архітектурної спадщини Києва?

Деякі дослідники стверджують, що комунальна форма власності може бути більш ефективними в питаннях міського розвитку (Harvey, 2012, Lefebvre 1968). Адже для досягнення колективної і індивідуальної вигоди індивіди зацікавлені краще розпоряджатися ресурсами у спільній власності (Ostrom, 1990).

У той же час питання спільної власності контроверсійне. Індивід скоріше діятиме у власних інтересах ніж у колективних (Hardin, 1968). За системою спільних прав кожен, хто утримується від користування комунальними правами, робить це не на свою користь, а на користь інших, які продовжуватимуть користуватися (Alchian & Demsetz, 1973). Тому є ризик інтенсивного та навіть надмірного й безконтрольного використання спільних ресурсів. Приватні права можна легко контролювати, а також вони можуть бути суспільно корисними саме тому, що вони спонукають людей враховувати соціальні витрати (Alchian & Demsetz, 1973). Тому прихильники цього підходу вдаються до твердження, що ототожнення приватних прав з антигромадською поведінкою є хибною і у той же час популярною доктриною.

Але приватизація може бути проблемою збереження нерухокої культурної спадщини (Siehr, 2014). Усі приватні власники мають сильні стимули використовувати свої права власності найціннішим та найраціональнішим чином (Alchian & Demsetz, 1973). Замість проведення складних та вартісних реставраційних робіт з відновлення й пристосування історичного будинку, приватному власнику простіше побудувати на його місці новий об'єкт та мати з нього більшу ренту. З огляду на це, теорія стверджує, що у цілях збереження історичної забудови саме держава має охороняти нерухомі культурні пам'ятки (Siehr, 2014). Стаття 54

Конституції України передбачає наступне: “держава забезпечує збереження історичних пам'яток та інших об'єктів, що становлять культурну цінність...”.

На практиці через фінансові проблеми країни часто вирішують припинити подальше субсидування відновлення пам'яток і провести політику приватизації об'єктів (Siehr, 2014). Як наслідок право на місто стає все більше переходить у розпорядження представників приватних інтересів (Harvey, 2012). На думку деяких дослідників урбанізму приватизація, комерціалізація та руйнування культурної спадщини становлять на сьогодні глобальну міську кризу і займають чільне місце серед загроз сталого розвитку міст і громад (Brenner et al., 2012, p.59; Gražulevičiūtė, 2006, p.75-76). Такі дослідники використовують гасло «міста для людей, а не для отримання прибутку» (Brenner et al., 2012, p.3). Майбутнє великих міст залишається локальною проблемою, яку можна і потрібно вирішувати спільно на місцевому рівні.

В цілому, можна сказати, що головні дискусії ведуться між представниками марксистської та неоліберальної течіями. Обидва підходи формують певні очікування щодо ролі власності, але вони до сих пір не були протестовані на емпіричних даних в Україні. Спираючись на ці два підходи, я буду рухатись далі в своєму аналізі.

АНАЛІТИЧНА РАМКА

Більшість існуючих досліджень розглядає питання збереження пам'яток в залежності від права власності суто з точки зору нормативного регулювання (de Clippele & Lambrecht, 2015; Pickard, 2002). Юридична парадигма є досить об'ємною і цікавою сферою для дослідження. Потребують вивчення певні негативні тенденції у імплементації законодавства, нормативно-правових актів різних органів влади, а також ті тенденції, які виникають з судової практики. Наприклад, важливим видається питання, які правові обмеження для різних власників створюють пам'яткоохоронні статуси та як виконавчим органам влади вдосконалити процес захисту культурних пам'яток на нормативно-правовому рівні. Проте це варте декількох окремих наукових робіт із застосуванням інших методів дослідження: case study з порівнянням практик у різних країнах, аналіз документів, глибинні інтерв'ю з представниками органів влади тощо). Інші роботи на цю тематику стосуються або суто художньої та естетичної цінності пам'яток для певних спільнот (Snowball, 2008, Denison, 2012), або такі роботи перебувають в архітектурному контексті. Останнє буде застосовано лише з метою концептуалізації поняття “нерухомої культурної спадщини”.

Збереження нерухомих пам'яток також досліджують кризь призму моделей фінансування, економічної доцільності й економічного розвитку міста або країни загалом (Tönkö et al., 2021). До цих питань я буду побіжно вертатися у частині дискусії та висновків. Проте у даній роботі я хочу більше зосередитися на питанні наслідків панування різних власників на стан пам'яток у міських просторах на прикладі Києва.

У рекомендаціях Ради Європи визначені обмеження у використанні приватними власниками своїх нерухомих активів (COE, 2009). Такі обмеження можуть призводити до того, що інвестиції у відновлення пам'ятки можуть перевищувати інвестиції в будівництво нової будівлі. При цьому кредитні установи неохоче надають кредити на відновлення старих будівель через супутні ризики (Tönkö et al., 2021, p.2). Також існують правові обмеження, зокрема у сфері пам'яткоохоронної діяльності (COE, 2009). Разом з результатами неоліберальної політики щодо права власності це призводить до занепаду пам'яток, що в свою чергу погіршує якість життя громади. І знову це породжує питання, за якої форми власності нерухома пам'ятка матиме більші шанси бути збереженою? І чи саме форма власності грає важливу роль у збереженні чи занедбанні об'єкту?

Виходячи з огляду літератури, моя теоретична рамка спирається саме на дискусію між прибічниками теорій, які стверджують, що саме колективна власність

має бути більш ефективною для розвитку міст (Harvey, 2012; Brenner et al., 2012, Lefebvre, 1968), та інституційним підходом, який навпаки запевняє, що приватна власність є дієвим рішенням для розвитку міст (Acemoglu & Robinson, 2008; Blomley, 2005; Alchian & Demsetz, 1973). Моя мета зібрати емпіричні дані та перевірити гіпотези, які витікають з цих двох теорій.

Існує прогалина в дослідженні українського контексту на академічному рівні, адже попередні дослідження розглядають досвіди інших країн (Hadzic et al., 2016; Siehr, 2014) або дають загальну теорію (Harvey, 2012). Таким чином, в сучасній науковій літературі бракує саме прикладних емпіричних досліджень та адаптації теорії до українського контексту. Такі дослідження не просто розглядали б історичні чи юридичні аспекти, а перевіряли гіпотези щодо впливу форми власності на збереження пам'яток та відповідали на запитання: кому належить місто?

З огляду на вищезгадане аналітичне питання я сформулювала відповідні **гіпотези:**

H0: Не має зв'язку між формою власності і станом пам'ятки.

Нульова гіпотеза є базовою та підтверджує або спростовує сам зв'язок стану будівлі та форми власності. Далі я детальніше опишу, які компоненти складають H0 та як гіпотези будуть тестуватися.

Основні гіпотези є взаємовиключними між собою:

H1: Незадовільний і непридатний стан нерухомої пам'ятки (y) у м.Києві частіше виникає у приватній формі власності (x).

H2: Незадовільний і непридатний стан нерухомої пам'ятки (y) у м.Києві частіше виникає у комунальній формі власності (x).

H3: Незадовільний і непридатний стан нерухомої пам'ятки (y) у м.Києві частіше виникає у державній формі власності (x).

Для концептуалізації основних понять цього дослідження я звертаюся до різних джерел: наукової літератури, законодавства, енциклопедій-словників для вичерпного опису цих понять. За Законом України "Про охорону культурної спадщини" (ст.1) нерухомою культурною спадщиною є успадковані людством від попередніх поколінь об'єкти, які не можуть бути перенесені на інше місце без втрати їх цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності.

Рекомендація ЮНЕСКО щодо збереження культурних цінностей, які знаходяться під загрозою суспільних або приватних робіт, схожим чином дефініціює

культурну спадщину як археологічні та історичні чи наукові об'єкти, споруди чи інші об'єкти історичної, наукової, художньої чи архітектурної цінності, релігійні чи світські. До цього переліку включають групи традиційних споруд, історичні квартали в міських чи сільських населених пунктах та етнологічні структури попередніх культур, які досі збереглися в дійсному вигляді (Ahmad, 2006).

Додатковою характеристикою нерухомих об'єктів культурної спадщини слугуватиме те, що вони є публічними благами з позитивними зовнішніми ефектами для спільноти (Snowball, 2008). Нерухомі об'єкти становить духовну, культурну й історичну цінність народу. Що важливо, вони формують колективну ідентичність через "культурну пам'ять" (Nikonova, 2009). Такі об'єкти належать до суспільного блага. Вищевказані цінності часто не мають грошового вираження, проте вони можуть бути корисним показником суспільного розвитку (Snowball, 2008).

Об'єктом даного дослідження є нерухомі капітальні споруди (тобто у яких наявний фундамент і які не є тимчасовими), які перебувають у задовільному, незадовільному чи непридатному стані (далі буде концептуалізація цих понять).

Таким спорудам присвоєний статус щойновиявленої пам'ятки, пам'ятки місцевого і національного значення (фрейм). Це об'єкти культурної спадщини, які занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкти культурної спадщини, які взято на державний облік (ст. 1 Закону України "Про охорону культурної спадщини"). Такий статус надає Департамент охорони культурної спадщини при Київській міській державній адміністрації (стосується щойновиявлених пам'яток виключно міста Києва), Міністерство культури та інформаційної політики (стосується пам'яток місцевого значення) та Кабінет Міністрів (стосується пам'яток національного значення). Рамка у вигляді наявності пам'яткоохоронного статусу застосовано як юридично та офіційно визначена оцінка цінності будівлі.

Занедбані пам'ятки – це об'єкти, які, маючи культурну цінність упродовж певного часу зазнали занепаду та руйнувань, а їх відновлення ігнорується та навіть загострюється) суспільством (Boneva, 2016, р.4). Такий занепалий стан робить неможливим або суттєво ускладнює нормальний економічний розвиток на певній території (Сич, 2016).

За Законом України "Про охорону культурної спадщини" (ст.17) пам'ятка, крім пам'ятки археології, може перебувати у державній, комунальній або приватній власності. Ці форми власності будуть предметом цього дослідження і незалежною змінною.

Енциклопедія сучасної України дає таке визначення державній власності: це форма власності, при якій майно, зокрема засоби та продукти виробництва, належать державі повністю або на основі часткової чи спільної власності (Федулова,

2007). За юридичною енциклопедією, приватна власність характеризується тим, що фізичні або юридичні особи мають виключне право на володіння, користування та розпоряджання майном на підставах, не заборонених законом (Шемшученко et al., 2003). Комунальна власність – форма суспільної (публічної) власності на майно, суб'єктами якої є територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування місцевих рад (Шемшученко et al., 2001). В рамках цього дослідження до комунальної власності я прирівнюю Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, тому що під цим об'єднанням мається на увазі спільне управління житловим будинком. У Києві власником об'єкту виступатиме територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради. У деяких дослідженнях державну і комунальну власність ототожнюють між собою для дихотомічного протиставлення приватній власності (Alchian & Demsetz, 1973, p.18).

В рамках дослідження будівля має перебувати у певній формі власності мінімум 3 року. Я презюмую, що саме за цей час є можливим акумулювати ресурси і реставрувати пам'ятку або навпаки, піддати будівлю руйнівним чинникам і довести її до занедбаного та непридатного стану.

Для концептуалізації залежної змінної – стану будівель – я звернулась до Правил визначення фізичного зносу житлових будинків за Стандартами житлово-комунального господарства України. Так, правила стосуються лише житлових будинків, але у цілях дослідження і зважаючи на універсальний характер правил їх можна застосувати до всіх типів будівель. За цими правилами стан оцінюють таким чином:

- 1) Добрий – пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту;
- 2) Задовільний – елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії;
- 3) Незадовільний – експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту;
- 4) Ветхий – стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій;
- 5) Непридатний – елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані.

У рамках дослідження я скомпіювала з цього Переліку три стани будівель: задовільний (поєднання доброго і задовільного стану), незадовільний (реплікує з Переліку незадовільний стан) та непридатний (поєднання ветхого і непридатного

стану). Таке рішення обумовлено тим, щоб не ускладнювати процес збору та аналізу даних.

Також за класифікацією громадської організації “Мапа Реновації” є такі категорії занедбаності: закинута будівля, пошкоджена будівля, руїна, знесена будівля, заселена будівля, недобудова. Проте ця категорійність не є цілком придатною для цілей цього дослідження, адже я беру до уваги ще ті об’єкти, які перебувають у задовільному стані.

ДИЗАЙН ДОСЛІДЖЕННЯ

Для початку я сфокусувалась на Києві, оскільки саме в цьому місті зосереджена найбільша кількість нерухомих пам'яток. Крім того, моя робота передбачала польовий етап з відвідуванням об'єктів та фіксацією їх стану, тож я не могла аналізувати об'єкти в інших містах. З інформаційно-аналітичної системи "Майно" я випадковим чином відібрала 100 об'єктів і особисто відвідала всі ці об'єкти для опису їх пошкоджень та стану.

Для визначення стану будівель я використовую чотири метрики (за класифікацією ГО "Мапа Реновації"):

- (1) пошкоджені або відсутні прорізи, тобто вікна чи двері;
- (2) пошкоджений або відсутній дах;
- (3) частково пошкоджені або відсутні зовнішні конструкції та фасад – відсутні суттєві фрагменти будівлі, облущена штукатурка, великі за об'ємом графіті перекривають фасад;
- (4) наявні небажані рослини (не декоративні), що ростуть на фасаді або зверху будівлі.

Я ввожу метрику "наявні небажані рослини" для заміни метрики "відсутність внутрішніх конструкцій". Під час польових досліджень останнє визначити самотужки було неможливо (порушення прав третіх осіб на недоторканність житла) чи небезпечно (ветхий стан конструкцій, паркани, що унеможлилювали проходження до будівлі тощо). "Наявність небажаних рослин" є хорошою альтернативою для доповнення метрик занедбаності.

Враховуючи метрики, я "індексувала" стани будівель таким чином:

- 1) Стан "задовільний" – не спрацьовує жодна з метрик або спрацьовує лише метрика "частково пошкоджені або відсутні зовнішні конструкції та фасад" або тільки "наявні небажані рослини (не декоративні), що ростуть на фасаді або зверху будівлі". Це пояснюється тим, що спрацювання однієї з таких метрик не є достатніми для погіршення стану будівлі.
- 2) Стан "незадовільний" – спрацьовують одразу дві чи три метрики.
- 3) Стан "непридатний" – спрацьовують усі чотири метрики.

Такі індикатори є якісними (наявність певної характеристики чи її відсутність). Дані, які будуть отримані, матимуть категорійний тип.

Для того, щоб опрацювати нульову гіпотезу і спростувати чи підтвердити зв'язок між станом будівлі і формою власності, я ввожу додаткові контрольні змінні:

- 1) Вік будівлі. Можна навести припущення, що чим старіша будівля, тим вона цінніша і тим більше вона буде збереженою (числовий тип);
- 2) Приналежність чи не принадлежність до меж історичної частини міста – у центральній історичній частині міста будівлі будуть більш збережені, ніж у інших районах (бінарний тип).

У фаховій науковій літературі є думка, що вікова цінність є важливою, адже тоді будівля є унікальним відображенням епохи, яка все більше стає віддаленою від сьогодення (Ruskin, 1849, p.2; Lehne et al., 2010). Отже, є припущення, що чим старіша будівля, тим більше за нею будуть доглядати зважаючи на її цінність і тим більше буде збережених будівель саме за віком.

Що стосується приналежності до меж історичної частини міста: центральні історичні райони є більш туристично привабливими за віддалені райони. Більше того, в історичній частині концентрується капітал від економічної діяльності різних сторін, тому ці сторони є більш спроможними до фінансування підтримки будівель у задовільному стані. Також це виражається ще й у нормативно-правовому регулюванні: наприклад у 2021 році був прийнятий Історико-архітектурний опорний план Києва, а також зареєстрований проект рішення щодо мораторію на будівництво у центрі міста. З цього впливає припущення, що у історичній частині Києва будівлі більш збережені, ніж у інших районах.

Дані віку будівлі та приналежності до історичної частини міста є доступними у аналізованій базі даних. Дані щодо зони історичного ареалу перебувають у форматі бінарного фактору та віку будівлі у неуніфікованому числовому форматі. Я уніфікувати різні формати дати забудови наступним чином: якщо стоять роки початку та кінця побудови, для розрахунку віку береться рік початку будівництва. Якщо вказане лише століття побудови або “середина століття” – ставиться середнє значення (наприклад, 18 століття або “середина 18 століття” – 1750 рік). Якщо вказано “початок століття” чи “кінець століття” – ставиться відповідно 10 та 90 рік століття (наприклад, “початок 19 століття – 1910 рік”). Якщо вказано “кінець ... століття – початок ... століття”, вказується рік початку наступного століття (наприклад, кінець 19 – початок 20 століття – 1900 рік). Якщо вказано “перша половина ... століття” або “друга половина ... століття”, вказується 25 та 75 рік відповідно (наприклад, “перша половина 19 століття” – 1825 рік, “друга половина 19 століття” – 1875 рік). Роки перебудов, надбудов та реконструкцій не беруться до уваги у цілях розрахунку віку будівлі.

Для тестування гіпотез я проведу кількісне дослідження через аналіз даних щодо нерухомої культурної спадщини у інформаційно-аналітичній системі “Майно” (<https://gis.kyivcity.gov.ua/>) – муніципальному реєстрі міста Києва. З однієї сторони,

цей метод є найбільш релевантним для цього дослідження, адже аналіз даних надасть найбільш повні та репрезентативні результати порівняно, зокрема, з аналізом окремих кейсів або проведенням опитування/інтерв'ю. Моя база даних має 2206 нерухомих об'єктів (генеральна сукупність), що є перевагою для забезпечення варіативності.

Проте цей метод має також низку обмежень. Дані у цьому реєстрі не оновлювалися з 2020 року. Через це об'єкти, які набули статусу щойновиявленої пам'ятки, місцевого та національного значення у 2020-2021 роках, не внесені до реєстру. Відповідно реєстр не оновлювався згідно з тим, які пам'ятки за цей час втратили свій охоронний статус. Також деякі показники стану будівлі та права власності є не актуальними чи взагалі відсутні у реєстрі. Це викликало потребу у зборі додаткових даних:

- емпірично – проведення польових досліджень, фотофіксація стану будівлі;
- шляхом платних витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – інформація про форму власності. Записи у реєстр почали вносити з 2013 року, що є часовим обмеженням цього джерела збору даних;
- через запити про доступ до публічної інформації Міністерству культури та інформаційної політики (щодо пам'яток місцевого та національного значення), Київської міської ради (щодо щойновиявлених пам'яток);
- через інформацію з відкритої мережі інтернету.

Такі обмеження у дослідженні та потреба у додатковому зборі даних можна обернути на перевагу для наукової роботи. Адже такий ретельний збір даних дає можливість більш глибоко ознайомитись з об'єктами дослідження.

Із загальної бази даних випадковим чином обрано 100 об'єктів для детального дослідження форми власності та стану будівлі. Хоча варіативність не є високою, але рандомізована вибірка зі 100 об'єктів репрезентує загальну вибірку. Я перевірила це шляхом співвідношення пам'яток за районами міста Києва до і після формування вибірки (Додаток 1).

Таблиця 1: порівняння значень вибірки зі 100 об'єктів та генеральної сукупності з 2206 об'єктів за районами.				
Назва району	вибірка	% від вибірки	сукупність	% від сукупності
Дніпровський	1	1	38	1.7
Голосіївський	7	7	129	5.9
Оболонський	1	1	18	0.8
Печерський	33	33	691	31.3
Подільський	11	11	275	12.5
Шевченківський	46	46	982	44.5
Солом'янський	1	1	29	1.3
Дарницький	0	0	3	0.1
Деснянський	0	0	1	0.1
Святошинський	0	0	40	1.8

Примітка: Кількість пам'яток у певному районі міста Києва, яка увійшла у вибірку, співвідноситься з загальною кількістю пам'яток з датасету у цих районах.

Розподіл по кожній формі власності став таким: 15 об'єктів – у державній власності, 63 – у комунальній, 22 – у приватній.

Першочергова база даних інформаційно-аналітичної системи “Майно” мала 3442 об'єктів, у яких наявний статус щойно виявленої пам'ятки, пам'ятки місцевого і національного значення. Але для проведення дослідження беруться до уваги лише ті об'єкти, які мають наступні параметри:

- 1) Є спорудами (витворами), комплексами (ансамблями). Не є об'єктами дослідження визначні місця, поховання.
- 2) Тип пам'ятки:
 - містобудування;
 - архітектури;
 - історії;
 - окремі пам'ятки монументального мистецтва, які одночасно є і пам'ятками історії та архітектури;
 - окремі пам'ятки науки і техніки, які одночасно є і пам'ятками історії та архітектури.

При цьому не беруться до уваги пам'ятки археології, ландшафту, садово-паркового мистецтва.

3) Враховуючи вищезазначені параметри, об'єкти могли називатися по різному:

- флігелі;
- садиби;
- особняки, дачі;
- будинки, меморіальні будинки;
- церкви та прицерковні споруди (трапезни, дзвіниці, келії);
- корпуси, фабрики, заводи;
- павільйони, комплекси;
- готелі, палаци, гуртожитки.

Не є об'єктами дослідження могили, меморіальні плити, надгробки, склепи-надгробки, кладовища, скульптури, пам'ятники, пам'ятний бюст, пам'ятний знак, кургани, меморіальні комплекси, ДОТи, стели, брами, підземні споруди, печери, льохи, тунелі, брами, парки, сади, фонтани, мозаїки. Таким чином, з 3442 об'єктів після фільтрування у програмі Microsoft Excel вийшло 2206 об'єктів генеральної сукупності.

Як фіксувався стан будівлі, враховуючи вищезазначені метрики? Спочатку я оцінювала дані, які містилися у відкритих мережах та Google Maps. Але часто Street view у Google Maps знімався у 2015 році, що могло бути не актуальним. Якщо фотографії та street view були не актуальними (зроблені до 2018 року), я додатково проводила польові дослідження з фотофіксацією будівель і подальшою оцінкою їх стану.

Назви змінних, які використовуються у аналізі, наведені нижче у таблиці 2.

Таблиця 2. Назви змінних	
Змінна	Опис
place	об'єкт, адреса
dated	рік побудови
ownership_name	форма власності
state_name	стан
historical_area	приналежність до історичного ареалу міста Києва (1 – належить, 0 – не належить)
borough	район
grass	наявні небажані рослини (не декоративні), що ростуть на фасаді або зверху будівлі (1 – так, 0 – ні)
windows	пошкоджені або відсутні прорізи, тобто вікна чи двері (1 – так, 0 – ні)
roof	пошкоджений або відсутній дах (1 – так, 0 – ні)
facade	частково пошкоджені або відсутні зовнішні конструкції та фасад – відсутні суттєві фрагменти будівлі, облущена штукатурка, великі за об'ємом графіті перекривають фасад (1 – так, 0 – ні)

Для спрощення обробки даних та отримання результатів, я переназвала значення змінної “state_name” та “ownership_name” з кирилиці на латиницю:

Приватна – private

Державна – state

Комунальна – communal

задовільний – normal

незадовільний – notnormal

непридатний – destroyed

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Я закодувала змінні щодо стану об'єктів як бінарні, де 1 – коли метрика пошкодження будівлі у певному випадку спрацьовує, а 0 – коли не спрацьовує. Самі метрики занедбаності названі як facade (коли пошкоджений фасад), roof (коли пошкоджений або відсутній дах), windows (коли пошкоджені або відсутні вікна чи двері), grass (будівля поросла небажаними рослинами). Це фінальний індекс є залежною змінною в моєму аналізі. З них я склала фінальний індекс від 0 до 4.

У програмному середовищі для статистичних обчислень R я використала статистичний метод і провела регресійний аналіз, завантаживши дані, попередньо опрацьовані та доповнені у Microsoft Excel. Регресійний аналіз даних показує, що найчастіше занедбаний стан виникає за приватної власності, потім у державній, а найменше – в комунальній (Таблиця 3). При цьому частота зіпсованих фасадів будинків у комунальній власності все одно висока. Таким чином, гіпотеза H1 підтверджується і автоматично спростовуються гіпотези H2 та H3.

Таблиця 3: Частота ознак будинків, які перебувають у незадовільному та непридатному стані			
пошкодження/форма власності	державна	комунальна	приватна
рослини	13%	8%	32%
побиті вікна	13%	6%	36%
пошкоджений дах	13%	2%	27%
пошкоджений фасад	13%	38%	55%

Примітка: розрахунки отримані з аналізу даних інформаційно-аналітичної системи "Майно" (<https://gis.kyivcity.gov.ua/>)

Для того, щоб підтвердився зв'язок між формою власності і станом будівлі, я провела тест нульової гіпотези (H0) з її контрольними змінними – зв'язком стану будівлі з її віком та приналежністю до історичного частини (ареалу) міста Києва. Вік я розрахувала відносно року побудови будівлі, віднявши від поточного 2022 року. Так само як залежна змінна, у бінарному форматі перебувають дані приналежності до історичного ареалу міста Києва, де 1 – так, будівля знаходиться у історичному ареалі, а 0 – ні.

Я побудувала три моделі у лінійній регресії: 1 – перевіряється тільки зв'язок між станом будівель і формою власності (Таблиця 4); 2 – до цього додається контрольна змінна “вік будівлі” (Таблиця 5); 3 – до змінних “форма власності” і “вік будівлі” додається змінна “історичний ареал” (Таблиця 6).

Тест нульової гіпотези свідчить про те, що між контрольними змінними і залежною змінною немає достатньої статистичної значущості. Хоча місцезнаходження теж дещо значиме – якщо пам'ятка в історичному ареалі, то більша ймовірність що будинок буде в задовільному стані.

Остання модель 3 показала, що факт перебування пам'ятки у приватній власності доволі значуще впливає на те, що будинок буде в незадовільному чи непридатному стані.

Результати кожної моделі наведені нижче.

Таблиця 4: Модель 1, зв'язок залежної і незалежної змінної

	<i>Залежна змінна:</i>
	Стан будівлі
Приватна власність	-1.884*** (0.610)
Державна власність	-0.379 (0.872)
Константа	2.251*** (0.429)
Спостереження	100
Log Likelihood	-40.587
Akaike Inf. Crit.	87.173
<i>Примітки:</i>	*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

Таблиця 5: Модель 2, зв'язок залежної змінної з незалежною і контрольною змінною (вік будівлі)

<i>Залежна змінна:</i>	
	Стан будівлі
Приватна власність	-2.037*** (0.633)
Державна власність	-0.508 (0.890)
Вік будівлі	-0.010 (0.008)
Константа	20.471 (15.812)
Спостереження	100
Log Likelihood	-39.812
Akaike Inf. Crit.	87.624
<i>Примітки:</i>	*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

Таблиця 6: Модель 3, зв'язок залежної змінної з незалежною (вік будівлі + приналежність до історичного ареалу міста Києва)

<i>Залежна змінна:</i>	
	Стан будівлі
Приватна власність	-2.494*** (0.739)
Державна власність	-0.127 (0.919)
Вік будівлі	0.003 (0.009)
Історичний ареал	1.540** (0.783)
Константа	0.995 (1.079)
<hr/>	
Спостереження	100
Log Likelihood	-37.716
Akaike Inf. Crit.	85.433
<hr/>	
<i>Примітки:</i>	<i>*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01</i>

Отже, можна констатувати зв'язок стану щойновиявлених пам'яток, пам'яток місцевого та національного значення саме з формою власності на них. У той же час значного зв'язку між віком будівлі та місцем її знаходження не знайдено.

ВИСНОВКИ ТА ДИСКУСІЯ

Перша гіпотеза (H1) полягає у тому, що незадовільний і непридатний стан нерухомих пам'яток у місті Києві частіше виникає у приватній формі власності. За результатами регресійних моделей, проведених у межах дослідження, перша гіпотеза підтвердилася.

Три основні гіпотези були взаємовиключні між собою. Тому якщо перша гіпотеза підтвердилася, то друга (H2) і третя (H3), де були припущення про найвищу кількість випадків занедбаності пам'яток в комунальній і державній власності відповідно – не мали свого підтвердження.

Це дослідження базується на дискусії між двома теоріями – інституційною (неоліберальною) і марксистською. Acemoglu & Robinson (2008), Blomley (2005) – прибічники першої теорії вказують на те, що приватна власність сприяє економічному розвитку. На противагу цьому Harvey (2012), Balbo (1993), Siehr (2014) наголошують, що приватна власність згубно впливає на місто, а також на збереження пам'яток. Попередні дослідження розглядали аналітичне питання в теорії. На практиці моє дослідження дало результат, що найліпше пам'ятки архітектури, історії та містобудування перебувають у комунальній власності, а найвища частота занедбаних пам'яток – за приватної власності.

Результати дослідження можуть свідчити про те, що інституційний підхід у контексті міського розвитку міста Києва не працює. Підтвердження першої гіпотези слугує продовженням наукової дискусії про те, що приватні власники мають сильні стимули використовувати свої права власності найціннішим чином (Alchian & Demsetz, 1973, p.22). Наукова література підтверджує, що заходи охорони нерухомої культурної спадщини можуть йти всупереч і обмежувати приватного власника, а підтримувати в належному стані пам'ятку, яка внесена до відповідного переліку, є фінансовим тягарем (de Clippele & Lambrecht, 2015). Справа в тому, що підтримувати стару історичну будівлю у належному і придатному стані є нетривіальною задачею. Приватні власники та забудовники не готові інвестувати у реставрацію своєї власності, яка належить до малоповерхової історичної забудови міста Києва. Ця неготовність знаходить своє підтвердження у проаналізованих даних. Натомість бізнес часто вдається до окупнішого з точки зору збору ренти з нерухомості варіанту: знесення будівлі та побудова на її земельній ділянці багатоповерхового бізнес-центру або житлового будинку (Ваннек, 2021; Тяхту, 2022). Стримуючим фактором для приватних власників є пам'яткоохоронний статус будівлі, якою він володіє. Цей статус значно обмежує у діях щодо перебудов, надбудов тощо (Фомічов, 2021). Але тоді приватному власнику вигідніше нічого не робити зі своїм нерухомим

майном, а воно у свою чергу буде поступово занепадати. З плином часу і під дією природних чинників та людського діяння пам'ятка може стати аварійною і це стане підставою для анулювання охоронного статусу. Мої очікування і емпіричні спостереження збігаються з підтвердженою гіпотезою.

Результати дослідницької роботи можуть стати поштовхом для основних стейкхолдерів – громади міста Києва, бізнесу, органів влади – для переосмислення спільного міського простору та активізації їх дій у збереженні історичної і архітектурної міської спадщини. Моя робота може доповнити наукову літературу українського контексту і тематичні дискусію. Окрім того, моя робота робить внесок у посилення позиції громади при вирішенні міських питань. Також метод цього дослідження можна екстраполювати і на інші міста, щоб зрозуміти, які тенденції спостерігаються там та запропонувати відповідний перелік рекомендацій. Адже до проведення цього дослідження всі інші роботи з обраної сфери базувалися лише на окремих яскравих кейсах, які могли не репрезентувати загальну картину.

Основним обмеженням моєї роботи є розмір вибірки. На основі вибірки зі 100 об'єктів спостереження можу зробити лише початкові припущення, а не узагальнення. На моє переконання, для винесення остаточних висновків та кінцевих рекомендацій в рамках міської політики треба мати повну картину про стан нерухомих пам'яток у місті Києві.

Варто було б всебічно проаналізувати всі нерухомі пам'ятки у місті Києві, але це потребує більше часу та ресурсів, а в рамках цього дослідження не було можливим до виконання однією людиною. Функція збору цієї інформації знаходиться у віддані Департаменту культурної спадщини Київської міської ради. Однак їхній датасет лишається не повним та не до кінця достовірним. Моя дослідницька робота – це перший крок до вивчення проблеми на основі даних. Робота окреслює загальну тенденцію, але прийняття рішення та дизайн ефективних заходів для збереження культурної спадщини може здійснюватися лише після ретельного вивчення повного датасету. І вивчати його мають дослідники, органи виконавчої влади, містяни, які є стейкхолдерами питання збереження пам'яток.

У цій роботі недостатньо відображене питання державної форми власності на пам'ятки архітектури, історії та містобудування. Вони є недостатньо репрезентованими у вибірці, бо вони складають найменшу частку серед приватної і комунальної нерухомості як у моїй вибірці, так і загалом. Тому є сенс проводити окреме дослідження саме з питанням державних пам'яток: чи є ефективна така модель власності.

Також за обмеження свого дослідження я вбачаю недостатню кількість змінних. У наступних дослідженнях я б більше приділила увагу пошуку причинно-наслідкових зв'язків. Під різними формами власності приховані обмеження

правового, економічного, політичного характеру і їх також варто брати до уваги. І це можливо вивчити у наступних дослідженнях із застосуванням різних методів.

Протягом дослідження мої очікування і акценти зі згубного впливу приватної власності на простори міст змістилися на вивчення стану комунальної власності та роль громади у захисті історичної нерухомості. Але при тому дискурс дослідження лишався таким самим. Від набуття незалежності України вся власність, яка на той час була державною і перебувала на території країни, поступово приватизувалась. Майно віддавалось за безцінь (Шурхало, 2013) та не було особливого контролю за поведінням як з пам'ятками, так і з іншими об'єктами. На початку 90-х держава виступала як такою, що не спроможна утримувати та контролювати все наявне майно. Тоді ж вкорінилося панування приватних власників та нагромадження їх капіталу на основі отриманого нерухомого майна. Зараз суспільство і держава стають більш свідомими у контексті збереження історії, покращення міського простору та розвитку громад. З однієї сторони, ці три компоненти можуть бути не пов'язані між собою, а з іншою – цілком. Далі хочеться сконцентруватись на розвитку спільної власності саме в контексті збереження нерухомої спадщини як альтернативи приватної.

Зараз, здебільшого, балансоутримувачами комунального майна є комунальні установи. Їм часто не вистачає коштів для проведення якісних ремонтно-реставраційних робіт. До прикладу, у Києві на вулиці Рейтарській, 22 розташована історична Садиба Товариства швидкої медичної допомоги початку 20-го століття побудови, яка є пам'яткою архітектури місцевого значення. Це – комунальна власність, а балансоутримувач – Київський міський клінічний ендокринологічний центр. Як зазначив Департамент охорони здоров'я Київської міської ради (розпорядник інформації) у своїй відповіді на запит про доступ до публічної інформації, будівля перебуває у аварійному стані, а з міського бюджету не виділяються кошти медичному закладу для проведення протиаварійних робіт та повноцінного функціонування будівлі. Поки з міськими розпорядниками майна зберігається багато бюрократії, представники влади, які ухвалюють рішення, часто змінюються, а комплексна програма розвитку міста відсутня.

Проте є альтернативний варіант, який цілком реально впровадити як політику: передача комунальної власності в управління громади. Приміщення у будівлях-пам'ятках можуть стати місцем їх збору для вирішення нагальних проблем та питань розвитку громади. Також у таких просторах можливі публічних подій різного характеру: освітні лекції, розважальні заходи, виставки тощо. Про це йдеться у публічній дискусії "Потенціал цінної закинутої архітектури, яка перебуває у комунальній власності" від громадської організації "Мапа Реновації". Така політика значно б розвинула публічні простори міста, зробила їх відкритішими. Також

політика щодо міської спадщини підсилила б участь громадян у процесі прийняття рішень та була б здатна протидіяти нерівності (De Cesari & Herzfeld, 2015, p.171). Проекти з відновлення спадщини можуть стати динамічними генераторами цінності для навколишніх територій та їхніх громад (Tönkő et al., 2021, p.1).

Депутатка Київської міської ради Ксенія Семенова вважає, що за своєю природою держава і місто мають володіти зовсім невеликою кількістю нерухомого майна, адже їх утримання є специфічною і невласивою для них функцією та несе за собою великі витрати. Проте є будівлі, які мають або претендують на охоронний статус, є історично-значущими, в комплексі пов'язані з певними подіями та мають культурну цінність, не можуть бути приватизованими і використовуватись лише у інтересах приватних власників. Такі будівлі і є об'єктом цього дослідження. При тому право на приватну власність фізичних та юридичних осіб не може обмежуватися в інших випадках.

Як приклад, Марк Вілкінс, підприємець та режисер, під час публічної дискусії "Потенціал цінної закинутої архітектури, яка перебуває у комунальній власності" запропонував варіант підтримки історичних будівель: громадська організація, членами якої є місцеві жителі і яка не має на меті отримання прибутку, винаймала б за помірну плату у міста будівлю на довготривалий термін. Після того ця громадська організація здавала б половину будівлі у суборенду з метою виходу на самоокупність. З отриманої від суборенди ренти балансоутримувач (громадська організація) ремонтував би всю будівлю та відновлював простори іншої половини будівлі для потреб громади. Під потребами громади розуміються публічні зібрання, обговорення тощо. Також Марк Вілкінс запропонував формат керування комунальною власністю юридичною особою на кшталт об'єднання всіх ОСББ конкретної вулиці чи декількох вулиць.

З огляду на це впливає ряд рекомендацій. По-перше, пілотувати політику участі громади як балансоутримувача комунального нерухомого майна. Це потребуватиме внесення змін в профільні закони ("Про оренду державного та комунального майна") та постанови Кабінету Міністрів щоб легалізувати та зафреймувати такі дії громади. По-друге, регулювати чи обмежувати у різний спосіб приватних власників історичних будинків, тільки які мають статус пам'ятки і тому є важливими для міського розвитку. При передачі такого майна у приватну власність мають бути висунуті чіткі вимоги до поведження утримання пам'ятки. Якщо приватний власник не виконує такий ряд зобов'язань, мають послідувати відповідні санкції навіть до позбавлення права власності на користь громади. По-третє, можна залишити статус-кво між різними стейкхолдерами питання.

У переважній більшості випадків ми не можемо обмежувати право на приватну власність на нерухоме майно, але ми можемо промотувати позитивні

тенденції підтримання нерухомої спадщини громадою, якщо про це свідчитимуть дослідження та результати аналізу політики, якщо така впровадиться.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Acemoglu D. (2007) *Oligarchic versus democratic societies*. Working Paper No. 47. <https://paperzz.com/doc/8451168/oligarchic-versus-democratic-societies>
2. Acemoglu D., Robinson J. (2008) *The Role of Institutions in Growth and Development*. Working Paper No.10. Commission on Growth and Development. <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/28045/577100/NWP0Box31UBLIC10gc1wp10101web.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
3. Ahmad Y. (2006) *The Scope and Definitions of Heritage: From Tangible to Intangible*. *International Journal of Heritage Studies* 12(3), pp.292-300. <https://doi.org/10.1080/13527250600604639>
4. Armen A., Demsetz A. and H.(1973) *The Property Right Paradigm*. *The Journal of Economic History* 1(33), pp. 16-27. <https://www.jstor.org/stable/2117138>
5. Balbo M. (1993) *Urban Planning and the Fragmented City of Developing Countries*. *Third World Planning Review*, 15(1). <https://doi.org/10.3828/twpr.15.1.r4211671042614mr>
6. Blomley N. (2005) *Remember property?* *Progress in Human Geography*, 29(2), pp. 126-129. <https://doi.org/10.1191/0309132505ph535xx>
7. Brenner N., Marcuse P., Mayer M. (2012) *Cities for People, Not for Profit. Critical Urban Theory and the Right to the City*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203802182>
8. Boneva, M. (2016) *Abandoned Cultural Heritage and Identity: The Rehabilitation of the Prince of Wales Bridge*. CURVE. <https://curve.carleton.ca/0a671ff2-c9dc-43ab-8f70-3b2c9ad7b515>
9. Caldeira, T. (2001) *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*. Berkeley: University of California Press. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.24.2.183>
10. Cesari de C. , Meskell L. (2016) *Urban Heritage and Social Movements, in 'Global Heritage: A Reader'*. Academia.edu. https://www.academia.edu/22800778/Urban_Heritage_and_Social_Movements_in_Global_Heritage_A_Reader_ed._Lynn_Meskell
11. Clippele de M. , Lambrecht L. (2015) *Art Law & Balances. Increased Protection of Cultural Heritage Law vs. Private Ownership: Towards Clash or Balance?* *International Journal of Cultural Property* 22(2-3), pp. 259-278. <https://doi.org/10.1017/S0940739115000119>
12. Denison E. (2018) *Modern Heritage, the Other, and the Anthropocene*. *Built Heritage* 2, 31–41. <https://doi.org/10.1186/BF03545682>

13. Grazuleviciute-Vileniske I. (2006) *Cultural Heritage in the Context of Sustainable Development*. Environmental research, engineering and management, 3(37), pp.74-79. https://www.researchgate.net/profile/Indre-Grazuleviciute-Vileniske/publication/228466259_Cultural_Heritage_in_the_Context_of_Sustainable_Development/links/575e77ec08ae414b8e52796c/Cultural-Heritage-in-the-Context-of-Sustainable-Development.pdf
14. Hadzie L., Arapin N., Bllaci M.(2016) *The owner and the final user: condition for maximizing the impact of immovable*. Heritage counts. pp.281-285. https://books.google.com.ua/books?hl=en&lr=&id=VBKVCwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA281&dq=abandoned+immovable+heritage&ots=XvhnsMe7uo&sig=bW45bRjKG Pmn3h7tBaZgChKe4E0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
15. Hardin G. (1968) *The Tragedy of the Commons*. Science, New Series, Vol. 162. <http://www.jstor.org/stable/1724745?origin=JSTOR-pdf>
16. Harvey D. (1935) *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso. http://abahlali.org/files/Harvey_Rebel_cities.pdf
17. Holston, J. (1989) *The Modernist City: An Anthropological Critique of Brasilia*. Chicago, IL: University of Chicago Press. <https://doi.org/10.1525/ae.1990.17.4.02a00140>
18. Lefebvre, H. (1968) *Le Droit à la ville [The right to the city]* (2nd ed.). Paris, France: Anthropos.
19. Lehne A. (2010) *Georg dehio, Alois Riegl, Max Dvorák— a threshold in theory development*. Polistoma. <https://www.torrossa.com/en/resources/an/2429618>
20. Ruskin, J. (1849) *The Seven Lamps of Architecture*. Bulletin of the American Art-Union, 2(6), pp.11-21. <https://doi.org/10.2307/20646641>
21. Nikonova A. (2009) *Cultural Heritage and Constructing Identity*. Bulletin of the St. Petersburg University. 6(2), pp. 203–209
22. Ostrom, E. (1990) *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511807763>
23. Pickard R. (2010) *A Comparative Review of Policy for the Protection of the Architectural Heritage of Europe*. Taylor & Francis Online. <https://doi.org/10.1080/1352725022000037191e>
24. Pickard R. (2009) *Funding the architectural heritage: A guide to policies and examples*. Council of Europe. <https://book.coe.int/en/cultural-heritage/4242-funding-the-architAectual-heritage-a-guide-to-policies-and-examples.html>
25. Siehr K. (2014) *Immovable Cultural Heritage at Risk: Past – Present – Future*. International Journal of Cultural Property , 3(21), pp. 267 - 279. <https://doi.org/10.1017/S094073911400023X>

26. Snowball J.D. (2008) *Measuring the Value of Culture. Methods and Examples in Cultural Economics*. <https://doi.org/10.1007/978-3-540-74360-6>
27. Texty.org.ua (2021) *Садиба Барбана. Попри заяви Клечка і РНБО, забудовник знову пробує її знести*. texty.org.ua <https://texty.org.ua/fragments/105421/v-kyuevi-vidkryvsya-novyj-sezon-rujnuvannya-istorychnoyi-spadshyny/>
28. Tönkö A., Szemző H., Xydia S. (2021) *Financing the adaptive reuse of cultural heritage Enabling complementary financing instruments for bottom-up initiatives*. Policy Brief #03. The OpenHeritage project. <https://openheritage.eu/wp-content/uploads/2021/11/Open-Heritage-policy-brief-03-final.pdf>
29. Ваннек Л. (2021) «Активісти бідкаються, а прокуратура розводить руками». *Як і чому зносили будинок Уткіна?* Радіо Свобода. <https://www.radiosvoboda.org/a/yak-i-chomu-znosyly-budynok-utkina-v-kyuevi/31201936.html>
30. Верховна Рада України. Конституція України. № 254к/96-ВР. (2020). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#top>
31. Верховна Рада України. Про затвердження Порядку обліку об'єктів культурної спадщини: наказ міністерства культури України № 158. (2013). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0528-13#Text>
32. Верховна Рада України. Про охорону культурної спадщини : закон України № 39 (2021). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
33. Відповідь на запит про доступ до публічної інформації. Доступ до правди. https://dostup.pravda.com.ua/request/80652/response/224819/attach/3/538.PDF.pdf?cookie_passthrough=1
34. Державні будівельні норми України. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. Стандарт житлово-комунального господарства України. Житлові будинки СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009 https://dbn.co.ua/load/normativy/61-1-0-931#google_vignette
35. Колесніченко О. (2021) *Історичні будинки Києва, що перебувають під загрозою знищення*. Економічна правда. <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/11/10/679605/>
36. Мапа Реновації. (2021) *Метрики занедбаності*. Teletype. <https://teletype.in/@renovationmap/fa60eBrAWO3>
37. Мапа Реновації. *Садиба Товариства швидкої медичної допомоги*. Renovation Map website. <https://renovationmap.org/building/6DjB7>
38. Мельник С. (2022) *Забудовник продовжує зносити історичну будівлю на Подолі у Києві – депутатка*. Економічна правда. <https://www.epravda.com.ua/news/2022/04/4/685201/>

39. Міністерство фінансів (2019) *Укргазбанк продав корпус заводу «Арсенал» за півмільярда*. Мінфін. <https://minfin.com.ua/ua/2019/03/12/37042278/>
40. Музика І. (2022) *АМКУ дозволив Хмельницькому та партнерам придбати "Більшовик"*. LB.ua. https://lb.ua/pravo/2021/12/29/502070_amku_dozvoliv_hmelnitskomu.html
41. Панченко, О. (2021) *Що залишилося від останньої довоєнної будівлі на Либідській площі*. The Village Україна. <https://www.the-village.com.ua/village/city/city-news/316085-scho-zalishilosya-vid-ostannoyi-dovoennoyi-budivli-na-libidskiy-ploschi>
42. Панченко, О. (2020) *Як змінилася історична будівля «Арсеналу», де зараз працює коворкінг Creative States?* Хмарочос. <https://hmarochos.kiev.ua/2020/06/23/yak-zminylasya-budivlya-de-zaraz-pratsyuje-kovorking-creative-states/>
43. Сардалова Е., Петрук Н. (2021) *Битви за Київ, частина 2: будинки, які ми втратили (і ще можемо)*. Радіо Свобода. <https://www.radiosvoboda.org/a/bytvy-za-kyiv-chastyna-2-stari-budynky/31579295.html>
44. Сич О. (2016) *Ревіталізація як механізм забезпечення сталого розвитку міст*. https://financial.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2015/10/evpe_2016_1_6.pdf
45. Стасюк І. (2022) *Тендер на будівництво Президентського університету оголосили без конкурсу на проектування*. Хмарочос. <https://hmarochos.kiev.ua/2022/02/10/tender-na-budivnyctvo-prezydentskogo-universytetu-ogolosyly-bez-konkursu-na-proyektuvannya/>
46. Український культурний фонд. (2022) *Мана культурних втрат*. <https://uaculture.org/culture-loss/>
47. Федуллова Л. І. (2007) *“Державна власність.”* Енциклопедія Сучасної України, ред. Дзюба І. М., Жуковський А. І., Железняк М. Г. та ін. Інститут енциклопедичних досліджень НАН України. https://esu.com.ua/search_articles.php?id=26123
48. Фомічов В. (2021) *Київський спадок. Як і хто руйнує центр столиці?* Українська Правда, <https://www.pravda.com.ua/columns/2021/08/18/7304121/>
49. Шемшученко Ю. С. [та ін.] (2003). *Юридична енциклопедія*. НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана. Т. 5. 736 с.

50. Шемшученко Ю. С. [та ін.] (2001). *Юридична енциклопедія*. НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана. Т. 3. 792 с.
51. Шурхало Д. (2013) *Від ваучерної приватизації виграв той, хто був близький до влади*. Радіо Свобода. <https://www.radiosvoboda.org/a/24912098.html>

Додаток 1

Код, написаний мовою програмування R для перевірки гіпотез.

```
#uploading libraries and datasets
```

```
install.packages("readxl")  
install.packages("dplyr")  
install.packages("tidyr")  
install.packages("stargazer")
```

```
library(readxl)  
library(dplyr)  
library(tidyr)  
library(stargazer)
```

```
#creating randomized sample
```

```
randomized_data <- read_excel("~/Desktop/Diploma/majno_2206.xlsx")  
majno_100 <- randomized_data[sample(1:nrow(randomized_data),100),]
```

```
#opening two datasets (with full population and sample) to compare
```

```
sample <- read_excel("~/Desktop/Diploma/majno_100.xlsx")  
population <- read_excel("~/Desktop/Diploma/majno_2206.xlsx")
```

```
#count the distribution by districts
```

```
sample_aggregated <- sample %>%  
  group_by(borough) %>%  
  summarise(num=n_distinct(number)) %>%  
  mutate(pct=100*num/sum(num))
```

```
population_aggregated <- population %>%  
  group_by(borough) %>%  
  summarise(num=n_distinct(number)) %>%  
  mutate(pct=100*num/sum(num))
```

```
joined <- left_join(  
  population_aggregated,
```

```

sample_aggregated,
by="borough",
suffix=c(".population", ".sample")
)

#creating table
joined %>% select(borough, num.sample, pct.sample, num.population, pct.population)

#opening dataset
majno <- read_excel("~/Desktop/Diploma/majno_100.xlsx")
dim(majno)

colnames(majno)

#calculating how many and what metrics of damage in each form of ownership
df <- majno[,c(14:17)]

apply(df,2,mean,na.rm=T)
apply(df,2,sum,na.rm=T)

df$on <- majno$ownership_name

dfs <- split(df,df$on)

table(df$on)
dim(dfs[[1]]);dim(dfs[[2]]);dim(dfs[[3]])

#probability of damage for each form of ownership
data.frame(communal=apply(dfs[[1]][,-5],2,mean,na.rm=T),
            private=apply(dfs[[2]][,-5],2,mean,na.rm=T),
            state=apply(dfs[[3]][,-5],2,mean,na.rm=T))

# preparing data for linear regression
prep_data <- sample %>%
mutate(age = 2022-dated) %>%
mutate(Y = ifelse(state_name == "normal", 1, 0))

# linear regression

```

```
model1 <- glm(Y ~ factor(ownership_name),
  data = prep_data,
  family = "binomial")
summary(model1)
```

```
model2 <- glm(Y ~ factor(ownership_name) + age,
  data = prep_data,
  family = "binomial")
summary(model2)
```

```
model3 <- glm(Y ~ factor(ownership_name) + age + historical_area,
  data = prep_data,
  family = "binomial")
summary(model3)
```

visualization tables

```
stargazer(model1, type = "html",
  title="Таблиця 4: Модель 1, зв'язок залежної і незалежної змінної",
  align=TRUE,
  out = "model1.html")
```

```
stargazer(model2, type = "html",
  title="Таблиця 5: Модель 2, зв'язок залежної змінної з незалежною і
контрольною змінною (вік будівлі)",
  align=TRUE,
  out = "model2.html")
```

```
stargazer(model3, type = "html",
  title="Таблиця 6: Модель 3, зв'язок залежної змінної з незалежною (вік будівлі
+ приналежність до історичного ареалу міста Києва)",
  flip=TRUE,
  out = "model3.html")
```

Додаток 2

База даних інформаційно-аналітичної системи “Майно”, яка налічує 3442 об’єкта: [majno with osm short.xlsx](#)

Дані генеральної сукупності (2206 об’єктів): [majno 2206.xlsx](#)

Відфільтрована і рандомізована база зі 100 об’єктів: [majno 100.xlsx](#). Копія цієї бази даних наводиться нижче:

number	place	date	ownership_name	state_name	historical_area	borough	grass	windows	roof	facade
1798	Андріївський узвіз, 13-Б	1846	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1522	Андріївський узвіз, 38	1825	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
575	вулиця Антоновича, 4-Б	1938	Комунальна	Задовільний	1	Holosiivskiyi District	0	0	0	0
907	вулиця Багговутівська, 16	1890	Приватна	Непридатний	0	Shevchenkivskiyi district	1	1	1	1
11	вулиця Басейна, 15	1900	Комунальна	Незадовільний	1	Pecherskyyi district	0	0	0	1
70	вулиця Богомольця Академіка, 2	1920	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyyi district	0	0	0	0
1808	вулиця Боричів Тік, 23/3	1819	Приватна	Непридатний	1	Podilskiyi district	1	1	1	1
835	вулиця Бульварно-Кудрявська, 18/2	1901	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
941	вулиця Бульварно-Кудрявська, 32-Б	1911	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
2047	вулиця Вадима Гетьмана, 2-4	1890	Державна	Непридатний	0	Solomianskyyi district	1	1	1	1
22	вулиця Велика Васильківська, 29	1954	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyyi district	0	0	0	0
629	вулиця Велика Васильківська, 32	1890	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyyi district	0	0	0	1

862	вулиця Велика Житомирська, 26	1874	Приватна	Незадовільний	1	Shevchenkivskiyi district	1	1	0	1
845	вулиця Велика Житомирська, 6/11	1850	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1830	вулиця Воздвиженська, 10-В	1880	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1827	вулиця Воздвиженська, 1	1811	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
978	вулиця Володимирська, 24	1750	Державна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
979	вулиця Володимирська, 24	1722	Державна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
880	вулиця Володимирська, 28/3	1886	Державна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
993	вулиця Володимирська, 37/29	1860	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
884	вулиця Володимирська, 48	1862	Комунальна	Задовільний	0	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
605	вулиця Володимирська, 61/11	1910	Комунальна	Задовільний	0	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
2182	вулиця Володимирська, 7	1890	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1832	вулиця Волоська, 2/19	1871	Комунальна	Непридатний	1	Podilskiyi district	1	1	1	1
1532	вулиця Волоська, 37-А	1898	Комунальна	Задовільний	1	Podilskiyi district	0	0	0	0
1833	вулиця Волоська, 5/14	1874	Приватна	Непридатний	1	Podilskiyi district	1	1	1	1
1010	вулиця Герцена, 14	1893	Державна	Задовільний	0	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1006	вулиця Герцена, 6	1910	Комунальна	Задовільний	0	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
660	проспект Глушкова Академіка, 1	1958	Державна	Непридатний	0	Holosivskiyi District	1	1	1	1
1044	вулиця Гончара Олеся, 42-Б	1894	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
1046	вулиця Гончара Олеся, 43-А	1879	Комунальна	Незадовільний	1	Shevchenkivskiyi district	1	0	0	1
32	вулиця Городецького, 17/1	1909	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskiy district	0	0	0	0

1145	вулиця Желябова, 8/4	1956	Державна	Задовільний	0	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1150	вулиця Жилянська, 108	1910	Комунальна	Задовільний	0	Pecherskyi district	0	0	0	0
1151	вулиця Жилянська, 111	1935	Комунальна	Задовільний	0	Pecherskyi district	0	0	0	1
52	вулиця Заньковецької, 10/7	1901	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
244	вулиця Івана Мазепи, 10-А	1885	Приватна	Незадовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	1
381	вулиця Івана Мазепи, 11	1913	Приватна	Незадовільний	1	Pecherskyi district	1	1	1	1
380	вулиця Івана Мазепи, 6-Б	1836	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
1914	вулиця Ігорівська, 12	1843	Комунальна	Задовільний	1	Podilskiyi district	0	0	0	1
292	вулиця Інститутська, 16	1935	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
513	вулиця Інститутська, 29/3	1883	Приватна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
508	вулиця Інститутська, 11-А	1890	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
526	вулиця Квітки Цісик, 40 (Пуща-Водиця)	1950	Комунальна	Задовільний	0	Obolonskyi district	0	0	0	0
705	вулиця Китаївська, 15	1894	Комунальна	Задовільний	0	Holosivskiyi District	0	0	0	0
709	вулиця Китаївська, 32/2	1871	Комунальна	Задовільний	0	Holosivskiyi District	0	1	0	0
1849	вулиця Костянтинівська, 1/2	1895	Комунальна	Задовільний	1	Podilskiyi district	0	0	0	1
1181	вулиця Коцюбинського Михайла, 12	1899	Комунальна	Незадовільний	0	Shevchenkivskiyi district	1	1	0	1
1176	вулиця Коцюбинського Михайла, 8	1864	Комунальна	Задовільний	0	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
2206	вулиця Кудрявська, 16-А	1896	Приватна	Непридатний	0	Shevchenkivskiyi district	1	1	1	1
212	вулиця Лаврська, 14	1860	Державна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
189	вулиця Лаврська, 9	1720	Державна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
177	вулиця Лаврська, 9	1750	Державна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
247	вулиця Липська, 16	1910	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	1
360	вулиця Лютеранська, 6-8	1910	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	1
373	вулиця Лютеранська, 33	1890	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
1236	вулиця Малопідвальна, 2/9	1884	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
1086	вулиця Мельникова, 44	1899	Комунальна	Незадовільний	0	Shevchenkivskiyi district	0	1	0	1
1256	вулиця Мельникова, 75	1934	Комунальна	Задовільний	0	Shevchenkivskiyi	0	0	0	1

						district				
387	вулиця Мечнікова, 12	1950	Приватна	Непридатний	1	Pecherskyi district	1	1	0	1
1114	провулок Михайлівський, 12	1899	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0
402	вулиця Московська, 38	1914	Комунальна	Задовільний	0	Pecherskyi district	0	0	0	1
729	проспект Науки, 46	1953	Державна	Задовільний	0	Holosiivskyi District	0	0	0	0
730	проспект Науки, 47	1970	Державна	Задовільний	0	Holosiivskyi District	0	0	0	0
1944	вулиця Нижній Вал, 21	1889	Комунальна	Задовільний	1	Podilskyi district	0	0	0	1
1879	вулиця Нижній Вал, 33	1893	Комунальна	Задовільний	1	Podilskyi district	0	0	0	0
1628	вулиця Олени Теліги, 13/14	1960	Комунальна	Задовільний	0	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0
432	вулиця Орлика Пилипа, 4	1890	Державна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
2062	проспект Перемоги, 37	1898	Державна	Задовільний	0	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0
555	вулиця Попудренка, 42	1951	Комунальна	Незадовільний	0	Dniproviskyi district	1	0	0	1
1967	площа Поштова, 2	1850	Комунальна	Задовільний	1	Podilskyi district	0	0	0	1
1988	вулиця Притисько-Микільська, 7-Е	1850	Комунальна	Задовільний	1	Podilskyi district	0	0	0	0
1363	вулиця Пушкінська, 12-А	1890	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0
1391	вулиця Пушкінська, 36	1875	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0
1425	вулиця Рейтарська, 31/16	1900	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0
1871	вулиця Сагайдачного Петра, 29/3	1850	Комунальна	Задовільний	1	Podilskyi district	0	0	0	0
1560	вулиця Саксаганського, 112	1900	Комунальна	Задовільний	0	Pecherskyi district	0	0	0	1
1562	вулиця Саксаганського, 113-Б	1910	Комунальна	Задовільний	0	Pecherskyi district	0	0	0	0
1573	вулиця Саксаганського, 131-Б	1913	Комунальна	Задовільний	0	Pecherskyi district	0	0	0	0
615	вулиця Саксаганського, 44-Б	1898	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	1	0	0	0
619	вулиця Саксаганського, 72	1914	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
1600	вулиця Січових Стрільців, 22	1850	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0
811	вулиця Тарасівська, 16/1	1910	Комунальна	Задовільний	1	Holosiivskyi District	0	0	0	0
1645	вулиця Трьохсвятительська, 4	1907	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskyi district	0	0	0	0

1476	вулиця Трьохсвятительська, 8	1898	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
348	бульвар Українки Лесі, 25	1914	Комунальна	Задовільний	0	Pecherskyi district	0	0	0	0
1656	вулиця Франка Івана, 13	1900	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1480	вулиця Франка Івана, 20-Б	1914	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
1481	вулиця Франка Івана, 33	1875	Державна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1687	вулиця Хмельницького Богдана, 44	1850	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
280	вулиця Хрещатик, 17	1948	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
1719	вулиця Хрещатик, 48	1890	Приватна	Непридатний	1	Pecherskyi district	0	1	1	1
1720	вулиця Хрещатик, 50	1881	Приватна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
1722	провулок Чеховський, 3	1906	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
2142	провулок Шевченка, 7	1900	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
498	вулиця Шовковична, 39/1	1893	Комунальна	Задовільний	1	Pecherskyi district	0	0	0	0
1773	вулиця Ярославів Вал, 14-А	1910	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1774	вулиця Ярославів Вал, 14-Г	1908	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1
1776	вулиця Ярославів Вал, 16-Б	1897	Комунальна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	0
1789	вулиця Ярославів Вал, 33-А	1875	Приватна	Задовільний	1	Shevchenkivskiyi district	0	0	0	1