

Антон МОГОЛІВЕЦЬ,

канд. екон. наук

ORCID: 0000-0002-8138-2041

Яна ЛОКТИОНОВА,

канд. екон. наук, доцент

ORCID: 0000-0001-5634-4900

Сергій ГОРБЕНКО,

аспірант

ORCID: 0009-0005-9939-3645

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

АНАЛІЗ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ БУДІВНИЦТВА ТА РЕЙДЕРСЬКИХ ЗАХОПЛЕНЬ В КОНТЕКСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА СОЦІАЛЬНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

У статті здійснено комплексний багатоаспектний аналіз українського ринку будівництва в контексті економічної безпеки учасників інвестиційно-будівельних проєктів та соціальної відповідальності. Особлива увага приділяється вивченню впливу рейдерських захоплень на окремі підприємства будівельного сектору, учасників інвестиційно-будівельних проєктів та саму будівельну галузь. Визначено, що рейдерські захоплення підприємств та окремих будов є одним із найбільш загрозливих явищ для стабільності бізнес-середовища та інвестиційної привабливості сектору, які у довоєнний період суттєво впливали на розвиток будівельного сектору та стабільну роботу учасників будівництва. У роботі розглядаються ключові чинники, що сприяють виникненню рейдерства, включаючи недоліки в законодавчій базі, корупцію, недостатню ефективність правоохоронних органів і низький рівень правової культури в суспільстві.

Автори аналізують сучасні тенденції на будівельному ринку України, зокрема його динаміку, основних гравців, обсяги капіталовкладень і регіональну специфіку. У статті акцентовано увагу на критичних проблемах, таких як нерівномірний розвиток регіонів, ризики для малих і середніх підприємств, а також вплив воєнного стану та післявоєнного відновлення країни на розвиток будівельної галузі.

В рамках дослідження розглянуто роль соціальної відповідальності в будівництві, зокрема необхідність дотримання етичних норм, екологічних стандартів і врахування потреб громад під час реалізації будівельних проєктів. Окремо висвітлено питання державного регулювання галузі, реформування економічних відносин власників нерухомості, у тому числі і земельних ділянок, захисту прав власників і орендарів нерухомості, а також необхідність створення механізмів запобігання рейдерським атакам.

У висновках статті представлені рекомендації для підвищення економічної безпеки будівельного ринку України, зокрема шляхом вдосконалення законодавства, впровадження прозорих механізмів управління, посилення співпраці між державою, бізнесом і громадянським суспільством, а також стимулювання соціально відповідальних практик.

Ключові слова: економічна безпека, соціальна відповідальність, рейдерство, учасники інвестиційно-будівельних проектів, ризики, економічна стійкість, прогнозування розвитку, ринки будівництва, конкурентоспроможність.

Вступ. Український ринок будівництва є однією з ключових галузей національної економіки, яка формує значну частину внутрішнього валового продукту та відіграє вирішальну роль у розвитку інфраструктури, житлового фонду й інвестиційної привабливості країни. Проте поряд із потенціалом для економічного зростання, галузь стикається із серйозними викликами, такими як корупція, недосконале правове регулювання та загроза рейдерських захоплень, що підривають економічну безпеку та соціальну довіру. Аналіз цих явищ має критично важливе значення для розробки ефективних стратегій їх подолання та забезпечення стійкого розвитку.

Рейдерські захоплення стали однією з найбільш болючих проблем для будівельного сектору в Україні. Вони включають незаконне заволодіння активами, маніпуляції з правами власності, підробку документів та використання "чорного PR". Основними причинами цього явища є недосконалість законодавства, слабкість судової системи, корумпованість правоохоронних органів і низька правова культура. Тому теоретичне узагальнення та практичні рекомендації щодо забезпечення економічної безпеки будівельних підприємств та протидії рейдерським захопленням є актуальним напрямком дослідження.

Аналіз досліджень і публікацій. Аналіз українського ринку будівництва та проблеми рейдерських захоплень викликає значний інтерес у науковців, економістів і практиків через стратегічну важливість галузі для економіки країни. Літературні джерела на цю тему охоплюють кілька ключових напрямів, зокрема оцінку будівельного ринку, особливості рейдерства в Україні, його вплив на економічну безпеку та роль корпоративної соціальної відповідальності у подоланні цих викликів.

У дослідженнях науковців та економістів висвітлюється стан будівельної галузі, яка традиційно забезпечує суттєвий внесок у ВВП України. Наприклад, праці таких авторів, як І. Й. Малий, К. В. Загребельна [24], акцентують увагу на зниженні обсягів будівництва та зростання потреб у розвитку галузі, яка демонструє нерівномірність інвестицій.

Проблема рейдерських захоплень у будівництві широко обговорюється в юридичній та економічній літературі. У роботах С.А. Тюленева [4, 8], Г. Струдинської [7], А. Мельника [9], О.Ю. Беленкової, А.А. Моголівця, Я.Ф. Локтіонової, О.В. Мацапури [10, 12, 13], Л.В. Сорокіної, С.П. Стеценка, А.Ф. Гойка [11] детально розглядаються механізми рейдерських схем, такі як підробка документів, корупційний тиск на реєстраторів та використання судової системи для захоплення активів. Дослідники зазначають, що рейдерство особливо вразливе для забудовників, які працюють із великими проектами та тривалими інвестиційними циклами, виділяючи такі засоби як екорейдерство серед головних тенденцій недружньої конкуренції в будівництві. Серед проблем будівельного сектору автори виділяють такі ключові проблеми, як недосконалість законодавчої бази щодо захисту прав власності, слабкість судової системи та низька ефективність правоохоронних органів, високий рівень корупції у реєстраційних процесах.

Праці, присвячені економічній безпеці, роботи таких авторів як Н.С. Згадова, Л.П. Рогатина, В.І. Губко [1], В. Дем'янин, В. Костецький [2], В.В. Гурочкіна, В.О. Пустіва [3], М.О. Муха [5], В.О. Гусева [6], С.П. Стеценка, К.В. Ізмайлової, Н.В. Болілої, Л.В. Гусарової [14-19], О.А. Бурбело, С.К. Рамазанова, О.М. Заєць, Т.С. Гудіма, О.М. Кузьменко [23] наголошують на впливі рейдерських атак на загальну інвестиційну привабливість окремих підприємств, секторів або країни. Автори підкреслюють, що ризик рейдерства значно знижує довіру як внутрішніх, так і зовнішніх інвесторів до українського будівельного сектору. У роботах також наголошується на необхідності реформ у судовій та реєстраційній системах для підвищення безпеки бізнесу, посилення захисту підприємств із боку інформаційного забезпечення, підтримання ефективної корпоративної політики.

Роль корпоративної соціальної відповідальності у протидії рейдерським атакам також розглядається в економічній та соціологічній літературі. У публікаціях, наприклад, Я.Ф. Локтіонової [26] та О.Ю. Беленкової [25], наголошується на тому, що соціально відповідальні забудовники, які співпрацюють із громадами, демонструють прозорість та дотримуються соціальних стандартів, отримують більший захист у разі рейдерських атак. Авторки також виділяють позитивний вплив соціальної відповідальності на формування довіри з боку громад, запобігання конфліктам через екологічні або соціальні аспекти будівництва, підвищення репутації компанії на ринку.

У статті З.С. Варналія й І.І. Мазур [27] зазначається: «Сумнівна передісторія приватизації об'єктів, повна відсутність ринкової інфраструктури, сприяла появі незадоволених міноритарних акціонерів. А це – практично весь необхідний набір умов, необхідних для успішного рейдерського захоплення. Рейдер не може здійснити захоплення об'єкта, якщо його корпоративна історія бездоганна, і немає ані найменших причин для судових позовів.»

У дослідженнях [20-23] розглядається досвід боротьби з рейдерством у країнах ЄС та США. Наприклад, обговорюється впровадження цифрових систем реєстрації власності, механізмів страхування бізнесу та корпоративного комплаєнсу.

Аналіз літературних джерел свідчить про те, що український ринок будівництва має значний потенціал для розвитку, однак стикається з серйозними викликами, пов'язаними з рейдерськими атаками. Ефективна протидія цим загрозам вимагає комплексного підходу, що включає вдосконалення законодавчої бази, впровадження технологічних рішень, розвиток корпоративної соціальної відповідальності та адаптацію міжнародного досвіду. Літературні джерела підкреслюють важливість подальших наукових досліджень, метою яких є створення прозорого та безпечного бізнес-середовища.

Постановка задачі. Метою даної статті є аналіз українського ринку будівництва та рейдерських захоплень та надання будівельним підприємствам рекомендації для посилення економічної безпеки та розвитку соціальної відповідальності.

Основна частина. Будівельна галузь в Україні до війни демонструвала нерівномірний розвиток, що залежав від низки чинників, таких як економічна ситуація, державна політика, іноземні інвестиції. Війна, яка розпочалася у 2022 році, суттєво вплинула на галузь, – з одного боку, вона призвела до масового руйнування інфраструктури й житла, а з іншого – створила величезний попит на відновлення та реконструкцію. У післявоєнний період очікується значне зростання

Шляхи підвищення ефективності будівництва, вип. 54(1). 2024

активності в будівництві, зокрема завдяки міжнародній фінансовій допомозі та розвитку внутрішнього підприємництва.

Основними гравцями на ринку залишаються великі будівельні компанії, що спеціалізуються на житлових і комерційних проектах, а також інфраструктурних об'єктах. Проте малі й середні підприємства відіграють важливу роль у регіональних проектах, хоча їх діяльність часто ускладнюється відсутністю доступу до фінансування, бюрократією та високим ризиком рейдерства.

Рейдерство має кілька негативних наслідків для економіки:

1. Втрати для бізнесу - підприємства втрачають не тільки активи, а й можливість продовжувати діяльність, що призводить до скорочення робочих місць і зниження податкових надходжень.

2. Зменшення інвестиційної привабливості - іноземні та внутрішні інвестори уникають вкладень у регіони та галузі, де є високий ризик рейдерства.

3. Підрив довіри до правової системи - відсутність ефективного захисту прав власників негативно впливає на стабільність бізнес-середовища.

Для боротьби з рейдерством необхідно посилити державний контроль за реєстрацією прав власності, удосконалити процедури розгляду судових спорів, запровадити цифрові механізми для перевірки документів і гарантувати прозорість процесів.

Для забезпечення економічної безпеки будівельного ринку України та подолання проблеми рейдерства необхідно вжити комплексних заходів (табл. 1).

Таблиця 1

Комплексні заходи для подолання рейдерства

Заходи	Опис	Очікувані результати
Удосконалення законодавства	Внесення змін до нормативних актів для посилення відповідальності за рейдерські дії, чітке визначення прав власності, встановлення прозорих правил реєстрації бізнесу та нерухомості.	Зменшення кількості рейдерських атак, правова визначеність у питаннях власності, посилення захисту бізнесу.
Реформа реєстраційної системи	Впровадження цифрових механізмів для реєстрації та перевірки документів (електронні реєстри, блокчейн), посилення контролю за діями реєстраторів.	Зменшення ризику підробки документів, підвищення прозорості реєстраційних процесів.
Боротьба з корупцією	Створення незалежних антикорупційних органів, прозорість роботи судів та правоохоронних структур, автоматизація державних процесів.	Зниження впливу корупції на судові рішення, зменшення можливості незаконного впливу на держслужбовців.
Судова реформа	Забезпечення швидкого розгляду справ, створення спеціалізованих судів для розгляду корпоративних конфліктів, впровадження обов'язкової публічності рішень.	Підвищення ефективності судового захисту, зменшення затягування справ у судовій системі.

Продовження табл. 1

Заходи	Опис	Очікувані результати
Посилення відповідальності за рейдерство	Запровадження жорстких санкцій для осіб, що причетні до рейдерських схем, включаючи кримінальну відповідальність, обов'язкову компенсацію завданих збитків.	Зниження мотивації до участі у рейдерських діях, підвищення рівня захищеності бізнесу.
Освіта та підвищення правової культури	Проведення інформаційних кампаній для бізнесу, створення навчальних програм для підприємців щодо захисту прав власності та боротьби з рейдерством.	Підвищення обізнаності власників бізнесу про механізми захисту, зниження вразливості до шахрайських схем.
Створення публічних реєстрів власності та прав на нерухомість	Відкриття доступу до державних реєстрів для перевірки прав власності, обмежень та судових рішень щодо активів.	Зменшення ризику укладення угод із сумнівними активами, підвищення прозорості ринку нерухомості та бізнесу.
Співпраця між державою, бізнесом і громадянським суспільством	Створення платформ для комунікації між підприємцями, державними органами та громадськими організаціями, розробка спільних ініціатив щодо боротьби з рейдерством.	Підвищення довіри до державних інституцій, формування колективного підходу до вирішення проблем.
Підтримка міжнародних стандартів і практик	Впровадження рекомендацій міжнародних організацій щодо запобігання рейдерству, співпраця з іноземними інвесторами для забезпечення прозорості інвестиційного середовища.	Підвищення інвестиційної привабливості, гармонізація українського законодавства з європейськими стандартами.

Розроблено авторами

Головні заходи, які пропонуються запровадити для подолання проблеми рейдерства, серед запропонованих вище є наступними:

1. Удосконалення законодавства. Необхідно терміново внести зміни до нормативних актів для посилення відповідальності за рейдерські атаки, унеможливити зловживання у сфері реєстрації власності та здійснити спрощення механізмів захисту прав власності.

2. Реформування судової системи дозволить захистити підприємства від атак. Для цього потрібно забезпечити прозорість судових процесів, відкрити їх освітлення для громадськості, вести реєстр справ про рейдерство, осіб, які булз задіяні в рейдерських атаках і мінімізувати корупцію.

3. Стимулювання соціальної відповідальності. Для цього необхідно запровадити державні програми та програми місцевого розвитку, які дозволять підтримувати екологічно чисті та соціально орієнтовані ініціативи й проекти, що дозволить позиціонувати підприємства як суспільно важливі й дозволить

сформувати позитивну ділову репутацію, яка спиятиме боротьбі з негативними PR компаніями..

4. Розвиток партнерства між державою та бізнесом. Спільні ініціативи спиятимуть швидкому відновленню будівельного сектору, який є драйвером розвитку інших секторів економіки, створенню сприятливого бізнес-клімату та захисту від недружніх дій з боку рейдерів.

Реалізація зазначених заходів дозволить значно знизити рівень рейдерства в Україні, підвищити захищеність бізнесу та сприяти формуванню прозорого і стабільного економічного середовища. Це спиятиме не лише економічній безпеці, а й загальному підвищенню довіри до інституцій держави.

Серед економічних заходів протидії рейдерським атакам у сфері будівництва також можна виділити ряд заходів, які наведено у табл. 2.

Таблиця 2

Економічні заходи для подолання рейдерства будівельних об'єктів та блокування будівельних майданчиків і їх результати

Заходи	Опис	Очікувані результати
Запровадження страхування будівельних об'єктів від рейдерства	Створення обов'язкового страхування прав власності та інвестицій у будівельні проекти для захисту від рейдерських атак і втрати коштів через блокування майданчиків.	Підвищення рівня захищеності інвесторів та забудовників, зменшення фінансових втрат у разі незаконних дій.
Фінансова підтримка малого та середнього бізнесу	Надання пільгових кредитів і грантів для малих і середніх будівельних підприємств з метою підвищення їх фінансової стійкості перед ризиками рейдерства.	Підвищення фінансової стійкості підприємств, стимулювання розвитку будівельного ринку, зниження вразливості до атак.
Запровадження публічних аукціонів для реалізації будівельних проектів	Використання прозорих аукціонів для купівлі землі, прав оренди та реалізації проектів, що унеможливить маніпуляції і рейдерство через непрозорі угоди.	Підвищення прозорості бізнес-процесів, зменшення корупційних ризиків, збільшення доходів до бюджету.
Формування спеціального фонду для компенсації втрат забудовникам	Створення державного або приватно-державного фонду, який компенсує збитки забудовникам, постраждалим від незаконного блокування будівельних майданчиків.	Зменшення фінансових ризиків для забудовників, прискорення відновлення діяльності після блокування.
Запровадження системи електронного моніторингу будівельних проектів	Створення онлайн-платформи для моніторингу статусу будівельних об'єктів, прав власності, судових справ та інших ризиків, пов'язаних із проектом.	Зниження ризиків укладання угод із проблемними об'єктами, прозорість даних для всіх учасників ринку.

Продовження табл. 2

Заходи	Опис	Очікувані результати
Створення податкових стимулів для прозорих забудовників	Запровадження знижених податкових ставок або інших пільг для компаній, які працюють у межах законодавства, дотримуються соціальної відповідальності та прозорості.	Стимулювання доброчесного бізнесу, зменшення мотивації до незаконних дій, посилення конкуренції на ринку.
Запровадження системи застав для будівельних проєктів	Обов'язкове внесення забудовниками застави як гарантії законності їхніх дій та дотримання прав власності.	Підвищення відповідальності забудовників, зменшення ризику рейдерства через конфлікти інтересів.
Інвестиції у правову інфраструктуру	Спрямування частини податкових надходжень від будівельної галузі на фінансування судових реформ і створення антирейдерських груп із кваліфікованими юристами.	Підвищення ефективності судового розгляду спорів, зменшення тривалості судових процесів і втрат через затягування.
Розробка економічних санкцій проти учасників рейдерських схем	Впровадження значних штрафів, заборони на ведення бізнесу чи конфіскації активів для компаній і осіб, причетних до рейдерських захоплень.	Скорочення кількості незаконних схем, посилення дисципліни на ринку, підвищення довіри інвесторів.
Фінансування програм з медіації конфліктів у будівництві	Створення центрів медіації для вирішення спорів між забудовниками, громадами та інвесторами, що дозволить уникати блокувань і рейдерства.	Зниження кількості судових спорів, швидке вирішення конфліктів, підвищення ефективності реалізації будівельних проєктів.

Розроблено авторами

Запровадження економічних заходів сприятиме стабільності будівельного ринку, зниженню ризиків рейдерства та блокувань, покращенню інвестиційного клімату та прозорості галузі.

Корпоративна соціальна відповідальність забудовника або будь-якого іншого підприємства може стати важливим інструментом у запобіганні рейдерським атакам завдяки зміцненню довіри до компанії, підвищенню її репутації та створенню надійної мережі партнерських зв'язків (табл. 3).

Соціальна відповідальність у будівництві є не лише етичним стандартом, а й інструментом довгострокової стійкості галузі. Вона включає:

1. Дотримання екологічних норм. Використання енергоефективних технологій, мінімізація шкідливого впливу на навколишнє середовище.
2. Забезпечення безпеки працівників. Надання належних умов праці, страхування та дотримання трудового законодавства.
3. Взаємодію з громадами. Урахування потреб місцевого населення при плануванні проєктів, сприяння розвитку інфраструктури та підтримка соціальних ініціатив.

Аспекти КВС для запобігання рейдерським атакам (розроблено авторами)

Аспект КСВ	Напрямок	Приклад реалізації
Розбудова довіри з громадою	Відповідальна взаємодія із місцевими жителями формує позитивне ставлення та підтримку громади, яка протидіє рейдерським атакам.	Будівництво соціальної інфраструктури (школи, майданчики) в рамках проектів забудовника.
Підвищення репутації компанії	Висока репутація ускладнює дії рейдерів, які не можуть легко дискредитувати компанію.	Участь у благодійних акціях, підтримка екологічних ініціатив або допомога ветеранам.
Прозорість діяльності	Забезпечення прозорості у фінансових і юридичних аспектах зменшує можливість маніпуляцій та рейдерства.	Публікація фінансових звітів та звітів про виконання будівельних проектів.
Співпраця з державними органами та громадськими організаціями	Налагодження партнерств допомагає отримати підтримку в разі спроб рейдерських атак.	Участь у державних ініціативах із розвитку інфраструктури чи спільних проектах із громадськими організаціями.
Попередження конфліктів з громадами	Зменшення конфліктів із місцевими жителями унеможливує використання цих конфліктів рейдерами.	Проведення консультацій із громадою перед початком будівництва.
Розвиток корпоративної культури та захист працівників	Соціальна відповідальність перед працівниками створює лояльну команду, яка підтримує компанію у кризових ситуаціях.	Надання працівникам соціальних пакетів, страхування, можливості для професійного розвитку.
Попередження поширення негативної інформації	Позитивний імідж у суспільстві нейтралізує спроби рейдерів дискредитувати компанію через фейки.	Регулярне проведення відкритих пресконференцій і звітність перед медіа.
Формування підтримки у бізнес-середовищі	Соціально відповідальні компанії формують надійні партнерські зв'язки, що ускладнює дії рейдерів.	Участь у спільних ініціативах із іншими забудовниками, наприклад, у проектах відновлення місцевої інфраструктури.

Компанії, які впроваджують принципи соціальної відповідальності, отримують конкурентні переваги, адже підвищують свою репутацію, сприяють лояльності клієнтів і партнерів, а також мінімізують ризики конфліктів з громадами та органами влади.

Відповідальна взаємодія забудовника з місцевими громадами, врахування їхніх потреб і проблем під час реалізації проектів створюють позитивне ставлення до компанії. Громада, яка бачить, що компанія інвестує у розвиток місцевої інфраструктури, освіти чи екології, буде менш схильною підтримувати рейдерські

спроби. Наприклад, якщо забудовник буде дитячі майданчики або школи в рамках своїх проєктів, це формує довіру та підтримку місцевих жителів.

Корпоративна соціальна відповідальність допомагає забудовникам не лише уникати ризиків рейдерства, а й зміцнювати довіру з боку громади, бізнес-партнерів і держави, що стає надійним бар'єром проти незаконних атак.

Перспективним заходом щодо зміцнення економічної безпеки забудовника є розвиток корпоративної соціальної відповідальності (КСВ).

Висока репутація компанії серед клієнтів, партнерів і державних органів також робить її менш привабливою для рейдерів. Відомі бренди, що активно реалізують КСВ, мають більшу підтримку з боку суспільства, що ускладнює спроби незаконного захоплення. Забудовник, який бере участь у благодійних ініціативах, сприяє захисту навколишнього середовища або підтримує волонтерів, дитячі будинки чи ветеранів, демонструє свою етичну позицію.

Забудовники, які дотримуються принципів КСВ, часто впроваджують високий рівень прозорості у фінансових і юридичних аспектах діяльності. Це зменшує шанси рейдерів скористатися інформаційними прогалинами або юридичними невідповідностями для атак. Публікація звітів про реалізацію проєктів, прозора фінансова звітність і доступність даних має бути відкритою для всіх зацікавлених сторін.

Соціально відповідальний забудовник часто взаємодіє з державними органами, громадськими активістами та профільними асоціаціями. Це допомагає йому налагодити партнерства, які можуть бути корисними у випадку спроб рейдерства. Співпраця з місцевою владою для розробки соціально значущих проєктів створює у забудовника союзників, які можуть захистити його бізнес від незаконних атак.

Багато рейдерських атак починаються з конфліктів між забудовниками та громадами через порушення екологічних стандартів, недотримання обіцянок або незаконне будівництво. Впровадження КСВ допомагає зменшити такі конфлікти. Забудовник має організувати консультації з місцевими жителями перед початком будівництва, забезпечуючи врахування їхніх інтересів.

Соціально відповідальні компанії також інвестують у безпеку та добробут своїх співробітників, що підвищує їхню лояльність. У разі загрози рейдерства працівники можуть стати союзниками компанії, допомагаючи їй захистити власні інтереси. Забудовник має пропонувати працівникам соціальні пакети, страхування та навчання, формуючи лояльну корпоративну команду.

Рейдерські атаки часто супроводжуються інформаційними кампаніями, які підривають репутацію компанії. КСВ зменшує вплив негативної інформації, оскільки компанія вже має позитивний імідж у суспільстві. Забудовник має регулярно проводити відкриті пресконференції, під час яких розповідає про свою діяльність, що ускладнює поширення фейків.

Забудовник, який активно співпрацює з іншими бізнесами в межах соціально відповідальних проєктів, створює партнерське середовище. Це робить спроби рейдерства складнішими, оскільки компанія може розраховувати на підтримку колег. Забудовник має брати участь у спільних програмах з іншими компаніями для розвитку інфраструктури.

Корпоративна соціальна відповідальність допомагає забудовникам не лише покращити імідж компанії, але й зміцнити відносини з громадою, працівниками, державними органами та бізнес-партнерами. Завдяки цьому компанії стають менш

вразливими до рейдерських атак, отримують підтримку у критичних ситуаціях та знижують ризики конфліктів.

Висновки. Ринок будівництва є стратегічно важливим для розвитку України, особливо в контексті післявоєнного відновлення, але він стикається з численними загрозами, серед яких однією з найгостріших залишається рейдерство. Це явище не лише руйнує окремі підприємства, але й підриває довіру до бізнес-середовища загалом, гальмує економічне зростання та стримує надходження інвестицій.

Основні причини поширення рейдерства – це недосконалість законодавства, корупція в правоохоронній та судовій системах, а також низька правова культура. Водночас суспільна підтримка, прозорість діяльності та впровадження принципів корпоративної соціальної відповідальності можуть суттєво посилити захист компаній від рейдерських атак. Забудовники, які інвестують у розвиток громад, створюють партнерські зв'язки з державними органами та формують позитивну репутацію, є менш вразливими до незаконних дій.

Подолання цих викликів вимагає глибоких реформ у сфері права та судочинства, підвищення прозорості процедур реєстрації прав власності, запровадження жорстких санкцій за рейдерство та створення механізмів страхування бізнесу від втрат. З іншого боку, реалізація принципів соціальної відповідальності в будівельній галузі сприятиме не лише захисту від рейдерства, а й загальному розвитку ринку, формуванню довіри з боку громад і інвесторів.

Отже, комплексний підхід до вирішення проблеми рейдерства, що включає юридичні, економічні та соціальні заходи, є запорукою стабільності будівельного сектору. Цей підхід дозволить галузі не лише подолати існуючі загрози, але й стати рушійною силою відновлення економіки України та створення нового, стійкого бізнес-середовища.

Список літератури:

1. Згадова Н. С., Рогатіна Л. П., Губко В. І. Рейдерство в Україні—загроза економічній безпеці підприємств. *Економічний простір*, 2020. № 159, С. 49-52.
2. Дем'янишин В., Костецький В. Вплив рейдерства на фінансову безпеку суб'єктів господарювання. *Світ фінансів*, 2023, № 3 (72), С. 156-164.
3. Гурочкіна В. В., Пустіва В. О. Рейдерство як загроза економічній безпеці підприємства. *Подільський науковий вісник*, 2021, № 2 (18). С. 13-19.
4. Тюленев С.А. Рейдерство в Україні: Причини та умови, що сприяють учиненню Raiding in Ukraine: causes and conditions of its emergence. *Соціологія права*. 2024. №1–2 (46–47). С. 98-102.
5. Муха М.О. Сучасна проблематика рейдерства в Україні. *Правова політика України: історія та сучасність: матеріали IV Всеукраїнського науково-практичного семінару* (м. Житомир, 6 жовтня 2023 року). Ж.: Житомирська політехніка, 2023. С. 174-178.
6. Гусева В.О. Криміналістична класифікація кримінальних правопорушень, пов'язаних із рейдерством, елементи їх криміналістичних характеристик. *Вісник Луганського навчально-наукового інституту імені Е.О. Дідоренка*, 2022. № 3 (99). С. 242-252.
7. Струдинська Г. Загрози конкуренції будівельних підприємств України (2020-2021 рр.). *Економічний вісник університету*. 2022. № 52. С. 129-135.

8. Тюленев С. А. Потерпілі від рейдерства: сутність і види завданої шкоди. *Вісник Луганського навчально-наукового інституту імені ЕО Дідоренка*. 2023. №. 4. С. 109-120.
9. Мельник А. Правовий режим об'єктів незавершеного будівництва. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2023. № 76. С.160-167.
10. Беленкова О.Ю. Стратегія та механізми забезпечення конкурентоспроможності будівельних підприємств на основі моделі сталого розвитку: монографія. Київ: Ліра-К, 2020. 512 с.
11. Сорокіна Л.В., Стеценко С.П., Гойко А.Ф. та інші. Економетричний інструментарій управління фінансовою безпекою будівельного підприємства: монографія. Київ: КНУБА, 2017. 404 с.
12. Bielienkova O., Moholivets A., Loktionova Y. Measurement of the level of economic security of enterprises by the indicator of the attractiveness for hostile takeovers. *Baltic Journal of Economic Studies*, 2021, 7(5), 29-40.
13. Беленкова О.Ю., Мацапура О.В. Рівень економічної безпеки будівельних підприємств за інтегральним показником оцінки можливості рейдерського захоплення. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2012. № 28. С. 33 – 41.
14. Стеценко С. П. Економічна безпека: сутність і структура. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 24. С. 104–106.
15. Стеценко С. П., Сорокіна Л. В., Измайлова, К. В. Фінансовий аналіз та економічна діагностика: навч. посіб. Київ: КНУБА. 2019. 156 с.
16. Tugai O.A., Hryhorovskiy P.Y., Khyzhniak V.O., Stetsenko S.P., Bielienkova O.Y., Molodid O.S., Chernyshev D.O. Organizational and technological, economic quality control aspects in the construction industry: collective monograph. Lviv-Torun: Liha-Pres, 2019, 140 p.
17. Боліла Н.В., Гусарова Л.В. Класифікація та систематизація загроз економічній безпеці будівельних підприємств. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*, 2019, 40, 40–44. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2019.40.40-44>
18. Измайлова К.В., Боліла Н.В. Моделі прогнозування втрати фінансової стійкості як складова системи економічної безпеки підрядних будівельних підприємств. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*, 2018, 38, 225–233. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2018.38.225-233>
19. Измайлова К., Молодід О., Литвиненко І. Дискримінантний аналіз під час бенчмаркінгу фінансової безпеки ПРАТ «КОМПЛЕКСНЕ ПІДПРИЄМСТВО ШИРОКОПРОФІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА 2». *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*, 2020, 46, 3–15. <https://doi.org/10.32347/2707-501X.2020.46.3-15>
20. Торбас О. О. Правові проблеми попередження рейдерства у функціонуванні діяльності Реєстру речових прав на нерухоме майно. *Ірпінський юридичний часопис*. 2020. №. 2 (4). С. 301-308.
21. Юринець Ю., Белкін М., Сопілко І., Белкін Л. Адміністративно-правові засади захисту прав забудовників на продовження оренди земель державної та комунальної власності. *Національні інтереси України*. 2024. №. 2 (2). С. 239-257. [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2024-2\(2\)-239-257](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2024-2(2)-239-257)

22. Громов С. О. Державні корпорації і підприємства: як державі адаптувати функції та свою політику заради більшого суспільного блага? *Державне будівництво*, 2024, 35(1). С. 110-138. DOI: <https://doi.org/10.26565/1992-2337-2024-1-09>

23. Бурбело О.А., Рамазанова С.К., Заєць О.М., Гудіма Т.С., Кузьменко О.М. Економічна безпека підприємства в умовах рейдерських загроз: колективна монографія. За наук. ред. О.А. Бурбело, С.К. Рамазанова. Северодонецьк: Вид-во СНУ ім. В. Даля, 2015. 285 с.

24. Малий І. Й., Загребельна К. В. Соціально-економічний вимір державного регулювання ринку житла в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2020. № 2. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1570> (дата звернення: 15.11.2024). DOI: 10.32702/2307-2156-2020.2.5

25. Беленкова О.Ю. Теоретичні передумови формування поняття «соціально відповідальний девелопмент». *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. № 38. С. 17 – 24.

26. Локтіонова Я.Ф., Горбенко С.В. Розвиток корпоративної соціальної відповідальності як спосіб протидії рейдерству. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2023. № 52 (2). С. 148 – 164.

27. Варналій З.С., Мазур І.І. Рейдерство в Україні: передумови та шляхи подолання. *Стратегічні пріоритети*, 2007. №2(3). С. 129-136.

References:

1. Zgadova, N. S., Rogatina, L. P., Gubko, V. I. (2020). Raiding in Ukraine – a threat to the economic security of enterprises. *Economic Space*, No. 159, pp. 49-52.

2. Dem'yanishyn, V., Kostetsky, V. (2023). The impact of raiding on the financial security of business entities. *World of Finance*, No. 3 (72), pp. 156-164.

3. Gurochkina, V.V., Pustiva, V.O. (2021). Raiding as a threat to the economic security of an enterprise. *Podolsk Scientific Bulletin*, No. 2 (18), pp. 13-19

4. Tyulenev, S.A. (2024). Raiding in Ukraine: Causes and Conditions Contributing to the Event Raiding in Ukraine: Causes and Conditions of its Emergence. *Sociology of Law*, No. 1–2 (46–47), pp. 98-102.

5. Mukha, M.O. (2023). Modern problems of raiding in Ukraine. *Legal policy of Ukraine: history and modernity: materials of the IV All-Ukrainian scientific and practical seminar* (Zhytomyr, October 6, 2023). J.: Zhytomyr Polytechnic, pp. 174-178.

6. Guseva, V.O. (2022). Forensic classification of criminal offenses related to raiding, elements of their forensic characteristics. *Bulletin of the Luhansk Educational and Scientific Institute named after E.O. Didorenko*, No. 3 (99), pp. 242-252.

7. Strudynska, G. (2022). Threats to competition of construction enterprises of Ukraine (2020-2021). *Economic Bulletin of the University*, No. 52, pp. 129-135.

8. Tyulenev, S.A. (2023). Victims of raiding: the essence and types of damage caused. *Bulletin of the Luhansk Educational and Scientific Institute named after E.O. Didorenko*, No. 4, pp. 109-120.

9. Melnyk, A. (2023). Legal regime of unfinished construction sites. *Bulletin of Lviv University. Legal Series*, No. 76, pp.160-167.

10. Belenkova, O.Yu. (2020). *Strategy and mechanisms for ensuring the competitiveness of construction enterprises based on the sustainable development model*: monograph. Kyiv: Lira-K. 512 p.

11. Sorokina, L.V., Stetsenko, S.P., Goyko, A.F. et al. (2017). *Econometric tools for managing the financial security of a construction enterprise*: monograph. Kyiv: KNUBA. 404 p.
12. Bieliukova, O., Moholivets, A., Loktionova, Y. (2021). Measurement of the level of economic security of enterprises by the indicator of the attractiveness for hostile takeovers. *Baltic Journal of Economic Studies*, 7(5), 29-40.
13. Belenkova, O.Yu., Matsapura, O.V. (2012). The level of economic security of construction enterprises by the integral indicator of assessing the possibility of raider takeover. *Ways to increase the efficiency of construction in the context of the formation of market relations*, No. 28, pp. 33 – 41.
14. Stetsenko, S.P. (2013). Economic security: essence and structure. *Investments: practice and experience*, No. 24, pp. 104–106.
15. Stetsenko, S.P., Sorokina, L.V., Izmaylova, K.V. (2019). *Financial analysis and economic diagnostics*. Kyiv: KNUBA. 156 p.
16. Tugai, O.A., Hryhorovskiy, P.Y., Khyzhniak, V.O., Stetsenko, S.P., Bieliukova, O.Y., Molodid, O.S., Chernyshev, D.O. (2019). *Organizational and technological, economic quality control aspects in the construction industry*: collective monograph. Lviv-Toruń: Liha-Pres. 140 p.
17. Bolila, N.V., Gusarova, L.V. (2019). Classification and systematization of threats to the economic security of construction enterprises. *Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of market relations formation*, 40, 40–44. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2019.40.40-44>
18. Izmailova, K.V., Bolila, N.V. (2018). Models for predicting the loss of financial stability as a component of the economic security system of contracting construction enterprises. *Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of the formation of market relations*, 38, 225–233. <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2018.38.225-233>
19. Izmailova, K., Molodid, O., Litvinenko, I. (2020). Discriminant analysis during benchmarking of the financial security of PJSC “COMPLEXNE PIDPRYEMSTVO SHIROKOPROFILNOGO BROUDIVNYTSTVA 2”. *Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of the formation of market relations*, 46, 3–15. <https://doi.org/10.32347/2707-501X.2020.46.3-15>
20. Torbas, O.O. (2020). Legal problems of preventing raiding in the functioning of the Register of Real Rights to Real Estate. *Irpın Legal Journal*, No. 2 (4), pp. 301-308.
21. Yurinet, Yu., Belkin, M., Sopilko, I., Belkin, L. (2024). Administrative and legal principles of protecting the rights of developers to extend the lease of state and municipal land. *National interests of Ukraine*, No. 2 (2), pp. 239-257. [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2024-2\(2\)-239-257](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2024-2(2)-239-257)
22. Gromov, S.O. (2024). State corporations and enterprises: how can the state adapt its functions and policies for the greater public good? *State construction*, 35(1., pp. 110-138. DOI: <https://doi.org/10.26565/1992-2337-2024-1-09>
23. Burbelo, O.A., Ramazanova, S.K., Zaets, O.M., Gudima, T.S., Kuzmenko, O.M. (2015). *Economic security of the enterprise in the conditions of raider threats*: collective monograph. Under the scientific ed. of O.A. Burbelo, S.K. Ramazanova. Severodonetsk: Publishing house of the SNU named after V. Dalya. 285 p.
24. Maliy, I., Zahrebelna, K. (2020). Socio-economic dimension of state regulation of the housing market in Ukraine. *Derzhavne upravlinnya: udoskonalennya ta rozvytok*,

[Online], vol. 2, available at: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1570> (Accessed 15 Nov 2024). DOI: 10.32702/2307-2156-2020.2.5

25. Belenkova, O.Yu. (2018). Theoretical prerequisites for the formation of the concept of "socially responsible development. *Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of the formation of market relations*, No. 38, pp. 17–24.

26. Loktionova, Ya.F., Gorbenko, S.V. (2023). Development of corporate social responsibility as a way to counteract raiding. *Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of the formation of market relations*, No. 52 (2), pp. 148–164.

27. Varnalii, Z.S., Mazur, I.I. (2007). Raiding in Ukraine: prerequisites and ways to overcome. *Strategic Priorities*, No. 2(3), pp. 129-136.

Anton MOHOLIVETS, Yana LOKTIONOVA, Sergii GORBENKO

Analysis of the ukrainian construction market and raider captures in the context of economic security and social responsibility

The article provides a comprehensive multi-faceted analysis of Ukrainian construction in the context of economic security of participants in investment and construction projects and social responsibility. Particular attention is paid to studying the impact of raider seizures on individual enterprises in the construction sector, participants in investment and construction projects and the construction industry itself. It is determined that raider seizures of enterprises and individual buildings are one of the most threatening phenomena for the stability of the business environment and the investment attractiveness of the sector, which in the pre-war period significantly affected the development of the construction sector and the stable work of construction participants. The paper examines key factors contributing to the emergence of raiding, including shortcomings in the legislative framework, corruption, insufficient efficiency of law enforcement agencies, and a low level of legal culture in society.

The authors analyze current trends in the Ukrainian construction market, including its dynamics, major players, investment volumes, and regional specifics. The article focuses on critical problems, such as uneven development of regions, risks for small and medium-sized enterprises, and the impact of martial law and the country's post-war reconstruction on the development of the construction industry.

The study assumes the role of social responsibility in construction, in particular the need to comply with ethical norms, environmental standards, and take into account the needs of communities during the implementation of construction projects. Separately, the issues of state regulation of the industry, reforming the economic relations of property owners, including land plots, protecting the rights of property owners and tenants, and the necessary creation of mechanisms to prevent raiding attacks are highlighted.

The conclusions of the article present recommendations for increasing the economic security of the construction market of Ukraine, in particular by improving legislation, implementing transparent management mechanisms, strengthening cooperation between the state, business and civil society, as well as stimulating socially responsible practices.

Keywords: economic security, social responsibility, raiding, participants in investment and construction projects, risks, economic sustainability, development forecasting, construction markets, competitiveness.