

УДК 69:365

DOI: 10.15587/2313-8416.2016.85580

АНАЛІЗ РЕАЛЬНОГО РІВНЮ СТАНУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ УКРАЇНИ

© Т. В. Жидкова, Т. М. Апатенко

ANALYSIS OF REAL LEVEL OF AVAILABLE HOUSING CONDITION IN UKRAINE

© Т. Zidkova, T. Apatenko

Рішення Верховної Ради про передачу житлового фонду населенню шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків не знайшло підтримки в суспільстві. Проаналізовано реальний стан житлового фонду України, визначено відповідність його міжнародним критеріям якості, обґрунтовано доцільність розробки системи критеріїв об'єктивної оцінки якості для кількісної оцінки відшкодувань при передачі будинків на баланс товариств співвласників

Ключові слова: житловий фонд, об'єднання співвласників, критерії оцінки, житлова забезпеченість, кількість квартир, негри

A decision of Verkhovna Rada of Ukraine about a transmission of available housing to the population by creation of associations of joint owners of apartment houses did not find support in society. The real state of available housing in Ukraine is analyzed, its accordance to the international quality criteria is defined and the necessity to develop the criteria system of objective quality estimation for the quantitative estimation of compensation for the transmission of houses on balance of societies of joint owners is proved

Keywords: available housing, association of joint owners, estimation criteria, housing, quantity of the flats, slums

1. Вступ

Протягом багатьох тисячоріч людство завжди прагнуло до поліпшення рівня життя на чому базується економічний розвиток будь-якої країни світу. Однією із важливих характеристик рівня життя населення є доступність до базових соціальних послуг, серед яких важливе місце займає забезпеченість населення якісним житлом. Наявність власного повноцінного житла є необхідним атрибутом сучасного суспільства. Забезпечення громадян України житлом залишається однією із нагальних соціально-економічних проблем України [1]. Вибір європейського напрямку розвитку України потребує найбільш повного відображення соціального становища населення України, умов життя мешканців та якості житлового фонду країни.

2. Аналіз літературних даних та постановка проблеми

1 липня 2015 року вступив в дію Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, відповідно до якого протягом року, до 1 липня 2016 року, весь житловий фонд передбачалось передати населенню шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) [2].

Це рішення незважаючи на безліч переваг, які отримують співвласники не знайшли підтримки в суспільстві. Причиною цього насамперед є те, що після створення ОСББ і передачі будинку на баланс товариства всі зобов'язання щодо утримання, експлуатації, реконструкції, поточного і капітального ремонту несе співвласник. Зрозуміло що цей тягар буде непомірним для мешканців будинків,

які перебувають в експлуатації більше 30 років і потребують негайного капітального ремонту.

Відповідно до діючого Житлового Кодексу всі витрати, пов'язані з капітальним ремонтом житлового будинку відшкодовуються наймодавцем, тобто власником житла [3]. Протягом багатьох років, коли будинки перебували в комунальній власності мешканці сплачували кошти на ці витрати і мають право на їх відшкодування при передачі будинку на баланс товариства.

На законодавчому рівні ці питання не прописані, але без їх прийняття процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків не буде просуватись.

Звичайно, для кількісної оцінки відшкодування необхідно оцінити технічний стан будинків існуючого житлового фонду, розробити систему критеріїв оцінки їх якості.

Спираючись на такі дослідження в подальшому фахівці можуть розраховувати розмір відшкодувань для кожного конкретного будинку, в залежності від його технічного стану, і порядок передачі його на баланс товариств.

Саме цим і обґрунтовується актуальність проведення досліджень реального стану житлового фонду.

3. Мета та завдання дослідження

Метою проведених досліджень була оцінка реального стану житлового фонду для кількісної оцінки відшкодувань при передачі будинків на баланс товариств співвласників.

Для досягнення поставленої мети необхідно було вирішити наступні основні завдання:

1. Проаналізувати стан житлового фонду за статистичними даними з офіційних джерел.

2. Провести натурні дослідження
3. Визначити відповідність стану житла міжнародним вимогам.

Об'єктом досліджень був житловий фонд України і, зокрема, Харківської області. Програма дослідження складалась з аналізу статистичних даних і натурального обстеження житлової забудови.

4. Матеріали і методи дослідження

За даними головних управлінь статистики різних міст України було проведено аналіз стану житлового фонду за період з 2000 до 2015 років [4–8]. За офіційними даними в цей період в містах зросла кількість житлового фонду, підвищився показник житлової забезпеченості (табл. 1).

Таблиця 1

Житловий фонд України (за даними головних управлінь статистики)

Області	Кількість квартир, тис. станом на, рік		Житлова забезпеченість, м ² станом на, рік		Середня площа квартир, м ² станом на, рік	
	2000	2015	2000	2015	2000	2015
	Харківська	1193,2	1249,1	20,5	24,1	50,20
Київська	789,6	890,2	25,9	33	59,27	67,96
Львівська	855	894,1	18,6	22,8	58,48	64,20

5. Результати досліджень

Таким чином, формально, програма розвитку міст виконується. Але в результаті ретельного аналі-

зу зазначених даних були виявлені реальні показники, приховані за лаштунками офіційної інформації (табл. 2).

Таблиця 2

Житловий фонд України (за розрахунками)

Області	Показники для квартир зданих в експлуатацію за період 2000-2015			Житлова забезпеченість в будинках збудованих до 2000 року, м ²
	Загальна площа житлового фонду, млн.м ²	Середня площа квартир, м ²	Житлова забезпеченість, м ²	
Харківська	5,4	96,53	39,6	21,00
Київська	13,7	136,18	51,8	23,54
Львівська	7,4	189,26	62,7	18,96

Була розрахована кількість квартир зданих в експлуатацію в період 2000-2015 років та їх середня площа. Виявилось, що ці показники різко відрізняються від середніх, наведених у звітах: вдвічі (для Харкова) або, навіть, втричі (для Львова).

В структурі цього житлового фонду 18,8 % квартир одержали ті, хто перебував на квартирному обліку. Тобто, це більшою кількістю соціальне житло «економ-клас». Решту 81,2 % складає житло підвищеної комфортності придбане часткою суспільства з високим рівнем прибутків. Середня площа цих квартир перебільшує 100 м² (табл. 2).

Розраховані показники житлової забезпеченості підтверджують припущення, що переважна кількість населення не поліпшила свої житлові умови. Показники житлової забезпеченості в будинках збудованих до 2000 року майже не відрізняються в Харківській і Львівській областях, а Київській навіть зменшились з 25,9 м²/особу до 23,54 м²/особу (табл. 1, 2) і це ще не враховуючі зменшення кількості населення в Україні.

Аналіз структури житлового фонду м. Харкова за кількістю кімнат підтвердив ці висновки. Загальні показники за станом на 2000 і 2015 рр. майже не змінились. В той же час серед квартир збудованих за останні 15 років різко збільшилась кількість однокімнатних квартир за рахунок зменшення кількості трикімнатних. Квартири з середньою площею близько 100 м² серед яких 53 % однокімнатних це житло підвищеної комфортності: «бізнес», «преміум» «еліт» (рис. 1).

В вересні 2000 року Організацією Об'єднаних Націй було прийнято міжнародний документ під назвою «Декларація Тисячоліття ООН», який підписали 193 держави-члена ООН, в тому числі і Україна. В документі зазначено вісім міжнародних цілей розвитку держав, які держави-члена і міжнародні організації домовилися досягти до 2015 року.

Перша з зазначених цілей – скорочення масштабів крайньої бідності населення, в тому числі істотне поліпшення умов життя. як мінімум 100 мільйонів мешканців нетрів [9].

Критерії для визначення поняття «нетрі» було розроблено в жовтні 2002 року групою експертів ООН-Хабітат [10].

За цим документом, нетрями або нетрищами слід вважати житло в якому відсутня хоча б одна з перерахованих вимог:

- доступ до придатної до вживання води;
- доступ до каналізації і водопроводу (одним туалетом не може користуватися велика кількість сімей);
- достатній розмір житлової площі (в одній кімнаті не може проживати більше 3 осіб);
- конструктивні якості, що забезпечують довговічність житла;
- гарантії володіння житлом.

Було проведено аналіз стану інженерних комунікацій житлового фонду декількох міст з різних регіонів України і з різною кількістю населення. Виявилось, що в деяких містах більше половини житлового фонду не мають водопроводу і каналізації (рис. 2).

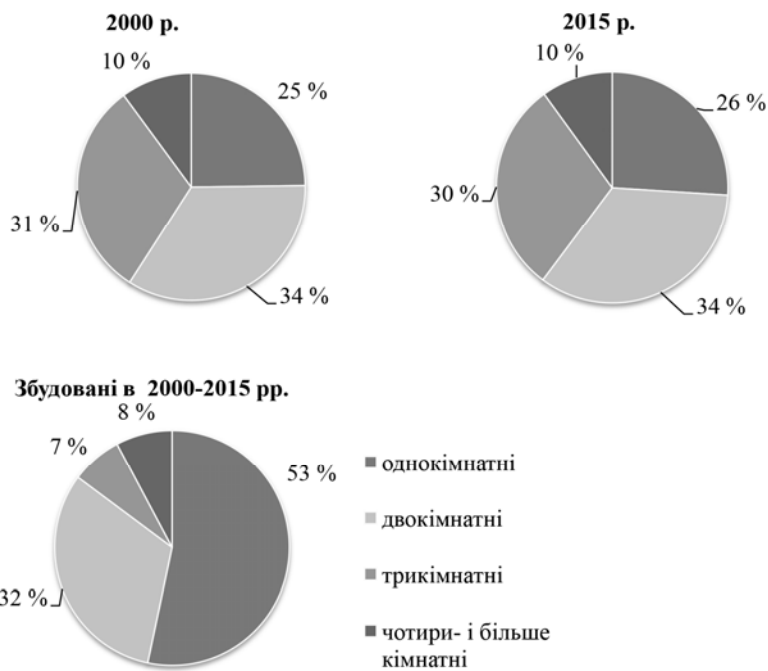


Рис. 1. Розподіл квартир за кількістю кімнат в структурі житлового фонду м. Харкова

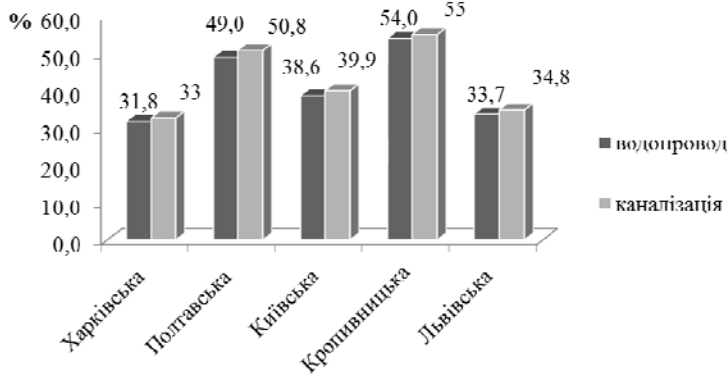


Рис. 2. Питома вага загальної площі житлового фонду не обладнаного інженерними мережами в областях України

Причому навіть в столичному регіоні ці показники майже 40 %. Враховуючи, що міське населення України складає 69,12 % (відповідно сільське – 30,88 %), можна з великою долею вірогідності стверджувати, що ці показники стосуються не тільки приватних домогосподарств сільських населених пунктів, а й сконцентровані на міських територіях [11].

Теоретичні висновки були підтверджені натурними дослідженнями за участю студентів Харківського національного університету міського господарства ім. О. М. Бекетова спеціальності «Міське будівництво і господарство». Дослідження стану основних елементів міста, в тому числі житлової забудови є невід’ємною складовою професійної підготовки студентів. Дані цих досліджень відображаються в курсових, дипломних і магістерських роботах.

В результаті натурних досліджень було виявлено, що за відреставрованими фасадами периметральної забудови центральної частини міста ховається застарілий і аварійний житловий фонд с квартирами заселеними кількома сім’ями – так званими комунальними квартирами.

За даними ООН такий житловий фонду відноситься до категорії «нетрі».

Таким чином до категорії нетрищ може бути віднесена значна кількість житлового фонду міст:

- комунальні квартири, де санітарними приміщеннями користуються декілька сімей та показник житлової забезпеченості значно нижче нормативної;
- аварійний житловий фонд;
- гуртожитки різного призначення, в особливості сімейні;
- житловий фонд, що не підлягає приватизації за різними обставинами.

6. Висновки

У результаті проведених досліджень було виявлено:

1. Офіційні статистичні дані приховують реальний стан житлового фонду міст України.
2. Значна частка житлового фонду за класифікацією ООН є нетрі, кількість яких не зменшилась за останні 15 років.
3. Необхідно розробити систему критеріїв об’єктивної оцінки якості житлового фонду для кількісної оцінки відшкодувань на проведення капітального ремонту, реконструкції і модернізації будинків для передачі їх на баланс товариств співвласників.

Література

1. Сафонов, Ю. М. Житлова сфера в Україні: стан та тенденції розвитку [Електронний ресурс] / Ю. М. Сафонов, В. Г. Євтєєва // Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка". – 2013. – № 6. – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>
2. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Текст]. – Ві-

домості Верховної Ради, 2015. – № 29. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

3. Житловий Кодекс Української РСР [Текст]. – Відомості Верховної Ради, 1983. – № 28. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/page>

4. Головне управління статистики в Харківській обл. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kh.ukrstat.gov.ua>

5. Головне управління статистики Київська обл. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kyivobl.ukrstat.gov.ua>

6. Головне управління статистики Львівська обл. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua>

7. Головне управління статистики Полтавська обл. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pl.ukrstat.gov.ua>

8. Головне управління статистики Кіровоградська обл. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kr.ukrstat.gov.ua>

9. Resolution adopted by the General Assembly [Text]. – General Assembly, 2000. – 9 p. – Available at: <http://undocs.org/A/RES/55/2>

10. Report of the United Nations Human Settlements Programme [Text]. – Economic and Social Council, 2003. – 14 p. – Available at: <http://unstats.un.org/unsd/statcom/doc04/2004-5e.pdf>

11. Населення України [Електронний ресурс]. – Державна служба статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>

References

1. Safonov, Iu. M., Yevtieieva, V. H. (2013). Zhytlova sfera v Ukraini: stan ta tendentsii rozvytku. Elektronne naukove fakhove vydannia "Efektyvna ekonomika", 6. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>

2. Zakon Ukrainy «Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku» (2015). Vidomosti Verhovnoi Radi, 29. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

3. Zhytlovyi Kodeks Ukrainskoi RSR (1983). Vidomosti Verhovnoi Radi, 28. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/page>

4. Holovne upravlinnia statystyky v Kharkivskii obl. Available at: <http://kh.ukrstat.gov.ua>

5. Holovne upravlinnia statystyky Kyivska obl. Available at: <http://kyivobl.ukrstat.gov.ua>

6. Holovne upravlinnia statystyky Lvivska obl. Available at: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua>

7. Holovne upravlinnia statystyky Poltavska obl. Available at: <http://www.pl.ukrstat.gov.ua>

8. Holovne upravlinnia statystyky Kyrovohradska obl. Available at: <http://www.kr.ukrstat.gov.ua>

9. Resolution adopted by the General Assembly (2000). General Assembly, 9. Available at: <http://undocs.org/A/RES/55/2>

10. Report of the United Nations Human Settlements Programme (2003). Economic and Social Council, 14. Available at: <http://unstats.un.org/unsd/statcom/doc04/2004-5e.pdf>

11. Naseleunia Ukrainy. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua>

*Рекомендовано до публікації д-р техн. наук Романенко І. І.
Дата надходження рукопису 03.11.2016*

Жидкова Тетяна Володимирівна, кандидат технічних наук, доцент, кафедра Міського будівництва, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, вул. Революції, 12, м. Харків, Україна, 61002
E-mail: tavlz@bk.ru

Апатенко Тетяна Миколаївна, старший викладач, кафедра міського будівництва, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, вул. Революції, 12, м. Харків, Україна, 61002
E-mail: apatenko.tanya@mail.ru

Zhydkova Tetyana, PhD, Associate Professor, Department of Urban Development, O. M. Beketov Kharkiv National University of Urban Economy, Revolution str., 12, Kharkiv, Ukraine, 61002
E-mail: tavlz@bk.ru

Apatenko Tetiana, Senior Lecturer, Department of Urban Development, O. M. Beketov Kharkiv National University of Urban Economy, Revolution str., 12, Kharkiv, Ukraine, 61002
E-mail: apatenko.tanya@mail.ru