

УДК 711.728.365

Г.О.Гнат,
Національний університет «Львівська політехніка»

ПРОБЛЕМИ НОРМУВАННЯ ГРАНИЧНИХ ПАРАМЕТРІВ ПЛОЩІ КВАРТИР СОЦІАЛЬНОГО І ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

Розглядаються основні нормативно-проектні аспекти проблеми формування квартир соціального і доступного житла, пов'язані з нормуванням площі вказаних типів квартир та рівня житлової забезпеченості в обох випадках, зафіксованих в юридично-правовій та нормативно-проектній базі. Приводиться розрахунок параметрів основних приміщень соціальної квартири в залежності від кількісного складу сім'ї при нормованій загальній площі.

Ключові слова: *соціальне житло, доступне житло, житлова політика, планувальна організація квартир, загальна площа, житлова площа, планувальні особливості.*

Постановка проблеми. Житло, забезпечуючи умови для формування і функціонування сім'ї, є одним із основних показників соціально-економічного стану суспільства, а задача його розвитку – складовою частиною багатьох соціальних програм і важливою стороною державної політики будь-якої держави. Питання будівництва доступного і соціального житла з метою забезпечення сучасним достатньо комфортним, доступним по ціні житлом широких верств населення є чи не найактуальнішою проблемою сьогодення в Україні.

Запровадження економічних проектів з раціональними архітектурно-планувальними та технічними рішеннями, поряд із сучасними технологіями, матеріалами та застосуванням індустріальних методів будівництва, вважається одним з найважливіших резервів зниження вартості житла. Вирішення питань, пов'язаних з формуванням планувальної структури і функціональної організації економічних типів квартир (соціального і доступного житла), вимагає в першу чергу конкретизації меж площі вказаних типів квартир та рівня житлової забезпеченості в обох випадках, визначених юридично-правовою та нормативно-проектною базою, без яких неможлива грамотна розробка вказаних типів квартир з комфортною планувальною організацією житлової одиниці.

Стан дослідження проблеми. Про напрямки реалізації конституційного права громадян України на житло сказано в урядових програмах, постановках та інших державних документах [2,4,5,6,7,8,9,10], проте чинна законодавча база за

відсутності нормативно-методичної та проектної бази не забезпечує в повній мірі можливостей для його реалізації.

Стандартизація, категорювання квартир за рівнем комфорту та нормування житла розглядалися у працях Т.М.Заславець, Є.Є.Клюшниченка, В.В. Куцевича, Ю.Г. Рєпіна, М.В. Омеляненко, Г.В. Літошенка. Проте більшість досліджень проводились дещо раніше і не відображають в повній мірі змін, які відбулися у сфері нормування економічних типів житла за останні кілька років.

На даний час здійснюється запровадження нормативно-методичних документів, розроблених протягом 2007-2009 років та схвалених рішеннями Мінрегіонбуду: Рекомендацій з проектування житлових будинків з квартирами соціального призначення, Номенклатури економічних проектів житлових проектів: доступного житла; соціального житла, Проекту-еталону економічного житлового будинку з квартирами соціального призначення та Проекту-еталону доступного житла, які розроблені у відповідності до чинних державних будівельних норм.

Попри наявність значної кількості постанов, урядових програм та інших державних документів, в яких закріплене конституційне право громадян України на житло і напрямки його реалізації [2,3,4,5,8,10], у сфері нормування площ економічних типів квартир (соціального і доступного житла) існує маса суперечностей, без урегулювання яких неможливим є вирішення питань, пов'язаних з формуванням планувальної структури економічних квартир.

Основна мета даної роботи - проаналізувати існуючі документи нормативно-проектної бази України, які стосуються нормування економічних типів житла і з'ясувати граничні параметри площі квартир соціального і доступного житла, рівень житлової забезпеченості в кожному з випадків, а також умови розселення, якщо такі передбачаються.

Основна частина. Незважаючи на те, що про напрямки реалізації конституційного права громадян України на житло достатньо сказано в багатьох урядових програмах, постановах та інших державних документах [3;4;8;10], чинна законодавча база за відсутності нормативно-методичної та проектної бази не забезпечує в повній мірі можливостей для його реалізації.

Попри появу певних рекомендацій щодо проектування соціального і доступного типів житла, у вказаних документах існує маса суперечностей, особливо в частині нормування площ вказаних типів квартир.

З одного боку діють певні норми забезпечення доступним житлом і тимчасові норми надання соціального житла [6,7], з іншого – до внесення відповідних змін до ДБН В.2.2-15-2005 з метою «подальшого удосконалення сучасних нормативних вимог з проектування економічного житла»

Мінрегіонбуд пропонує проектувати житло соціального призначення за нижніми, а доступне – за верхніми межами площ квартир згідно з II категорією Державних будівельних норм «житлові будинки. Основні положення».

При вивченні проблеми забезпечення соціальним та доступним житлом, перш за все, необхідно визначитися із певним рівнем житлового забезпечення для обох типів житла: з розрахунку на 1 особу, або ж умови розселення, якщо такі існують.

У випадку **соціального житла** згідно чинної Постанови Кабінету міністрів України №219 встановлено мінімальні норми забезпечення соціальним житлом у розмірі: 22 м² загальної площі на сім'ю із 2 осіб і додатково 9,3 м² загальної площі на кожного наступного члена сім'ї у квартирах із житлового фонду соціального призначення [6]. Таким чином, можна говорити про встановлення певної нормативної площі квартири, яка повинна безоплатно надаватися громадянам (сім'ям), які потребують соціального захисту[4], з розрахунку від кількості членів сім'ї (таблиця 1) :

Кількісний склад сім'ї	Нормативна площа соціальної квартири, м ² (максимальна)	
	Існуючого житл. фонду [6]	Для проектування і будівництва нового житла[9]
1	6 (житлова)	15
2	22	30
3	31,3	48
4	40,6	60
5	49,9

Разом з тим, Мінрегіонбуд роз'яснює, що передбачені вказаною постановою КМУ №219 тимчасові мінімальні норми будуть використовуватися органами місцевого самоврядування при наданні громадянам квартир, садибних (одно-

квартирних) житлових будинків із існуючого житлового фонду соціального призначення та житлових приміщень у соціальних гуртожитках. Встановлення ж архітектурно-будівельних норм для проектування та нового будівництва житла соціального призначення може формуватися на основі ДБН В.2.2-15-2005 з урахуванням принципу мінімізації проектування житла II категорії (та Зміною № 1 до них), виходячи з середньої норми 15 м² загальної площі на 1-ого члена сім'ї: «наприклад, при проектуванні житлового будинку з квартирами соціального призначення загальна площа однокімнатної квартири на сім'ю із двох членів – складає 30,0 м², двокімнатної на 3-ох – 48 м², трьохкімнатної на 4-ох – 60 м²» [9].

З вище сказаного можна зробити висновок, що на даний момент існує дві норми забезпечення соціальним житлом:

I – одна, затверджена постановою КМУ №219, близько 11м^2 загальної площі на одну особу, надається з існуючого житлового фонду соціального призначення;

II – інша, за рекомендаціями Мінрегіонбуду, близько 15м^2 загальної площі на 1 особу, застосовується при проектуванні і будівництві нового соціального житла.

Такий стан справ породжує низку запитань, які неодмінно виникають при розробці квартири для соціального житла:

1. Чому норма забезпечення соціальним житлом різна, і, зважаючи, що соціальна черга одна, за яким принципом застосовуватиметься та або інша норма до конкретної сім'ї черговиків?

2. Оскільки, згідно Закону про житловий фонд соціального призначення, соціальне житло не приватизується, не продається, не купується і т. і... [4], то інвестицій від майбутніх «власників» квартир передбачатися не можуть. Чи значить це, що з існуючого житлового фонду держава на соціальне житло не може виділяти більше ніж 11м^2 на особу, але може будувати нове за нормою $15\text{--}16\text{м}^2$? Після того, як будинки з соціальними квартирами, запроектованими згідно норми рекомендованої Мінрегіонбудом, будуть збудовані, вони повинні ставати «існуючим» фондом соціального призначення. Тоді, чи значить це, що з єдиної соціальної черги одні громадяни за якимось принципом отримують кімнати в старих соціальних гуртожитках, а інші – квартири в новобудовах за суттєво вищою нормою?

3. В разі якщо громадяни з існуючого житлового фонду соціального призначення отримують житло за нормою « 22м^2 на сім'ю з 2 осіб плюс $9,3\text{м}^2$ на кожного наступного члена сім'ї» (зрозуміло, що вторинне), то сім'я із 3-х осіб буде заселена в 1-кімнатну квартиру загальною площею $31,3\text{ м}^2$, сім'я з 4-х осіб – в 1-кімнатну квартиру площею $40,6\text{ м}^2$ (в крайньому разі 2-кімнатна квартира житлового фонду 70-их років II масових серій), сім'я з 5-ти осіб – в 1-но або 2-кімнатну квартиру загальною площею 50м^2 . В той же час, згідно ст. 50 чинного житлового кодексу України, «не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі старших 9 років, окрім подружжя [3]. Очевидно, про поквартирне заселення сімей з «існуючого житлового фонду» не йдеться взагалі.

У випадку **доступного житла** обмеження по площі стосуються надання державної підтримки при купівлі громадянами власних квартир з розрахунку не більш, як 21м^2 загальної площі житла на одну особу та додатково на $10,5\text{ м}^2$ на сім'ю. [2,7,10] Таким чином, розрахункова площа (максимальна) доступних квартир в залежності від кількісного складу сімей повинна становити $31,5\text{ м}^2$, $52,5\text{ м}^2$, і т.д відповідно для 1, 2, з ... осіб (див табл..2)

Разом з тим, Мінрегіонбуд роз'яснює, що при проектуванні доступного житла, повинні застосовуватися верхні межі площ II категорії квартир згідно ДБН В.2.2-15-2005, виходячи з середньої норми 20м^2 загальної площі на 1-го члена сім'ї.

Таблиця 2

Кількісний склад сім'ї	Нормативна площа доступних квартир, м^2 (максимальна)		
	затверджена Постановою КМУ №140 [7]	рекомендована Мінрегіонбудом згідно ДБН В.2.2-15-2005 [1;9]	розрахункова виходячи з норми 20м^2 /особу [9]
1	31,5	40	20
2	52,5	40(1-кімн) 58(2-кімн)	40
3	73,5	58(2кімн) 70(3-кімн)	60
4	94,5	70(3-кімн) 85 (4-кімн)	80
5	115,5	85 (4-кімн) або 98(5-кімн)	100

Як видно з таблиці, існує значне розходження величини загальної площі квартир, яке можна спостерігати при розрахунку згідно різних нормативних документів.

Проте, у випадку доступного житла, розходження величини загальної площі на 1 особу близько $5-7\text{м}^2$ в першу чергу нівелюється суб'єктивним фактором: прийняття рішення споживачем «замовником», який виступає в ролі інвестора, і може обирати на користь більшої чи меншої квартири. В такому разі, при житловій забезпеченості близько 20 м^2 вилика у $5-7\text{ м}^2$ на особу впливатиме головним чином лише на розмір конкретних приміщень (а в крайньому разі на кількість житлових кімнат).

Для соціальної ж квартири при такому розходженні йдеться про зовсім різні рівні комфорту житла, а на етапі вирішення архітектурно планувальних задач – принципово впливає на формування структури житлової одиниці.

Слід зазначити також, що дотримання нормативних обмежень площі соціальних квартир (згідно чинної досі норми забезпечення соціальним житлом [6]), несумісне з виконанням усіх вимог ДБН, що стосуються нормування параметрів окремих приміщень квартири. Це видно з нескладного розрахунку, проведеного для сімей з із 3 і 4 осіб різного демографічного складу згідно вказаної тимчасової норми забезпечення соціальним житлом. (табл.3)

Відповідно до чисельного складу сім'ї розраховується нормативна площа соціальної квартири (табл.1). Однак чинні норми, окрім статті 50 Житлового кодексу, жодним чином не регулюють умов заселення. Тим часом, сім'ї з однаковим чисельним але різним демографічним складом, мають різні вимоги до організації житлової одиниці.

Державні будівельні норми «Житлові будинки. Основні положення» (ДБН В.2.2-15-2005), згідно яких повинні проектуватися й економічні типи квартир, встановлюють нижні межі площ основних приміщень квартири, а саме:

- площа загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою 15 м^2 , в інших квартирах - не менше 17 м^2
- мінімальна площа спальні на 1 особу - 10 м^2 , на 2 - 14 м^2
- мінімальна площа кухні в однокімнатній квартирі - 7 м^2 , у дво- та більше кімнатних - 8 м^2 .
- мінімальна площа робочої кімнати або кабінету - 10 м^2 (п. 2.24)

Вказаний документ встановлює також мінімальні параметри підсобних приміщень квартири: мінімальні розміри площі санвузлів (суміщеного - $3,8 \text{ м}^2$; і роздільного – ванна кімната $3,3 \text{ м}^2$, туалет – мін. $1,2 \text{ м}^2$), ширини підсобних приміщень (кухні - $1,8 \text{ м}$; передпокою - $1,5 \text{ м}$; коридорів, що ведуть до житлових кімнат, - $1,1 \text{ м}$), а також деякі вказівки стосовно планувальних прийомів:

- житлові кімнати в квартирах II категорії не можуть бути прохідними, за винятком 4- і 5-кімнатних, у яких через загальну кімнату може передбачатись вхід до однієї зі спалень або робочої кімнати (кабінету). (п. 2.25)

- в однокімнатних квартирах замість кухонь допускається передбачати кухні-ніші за умови їх обладнання електроплитами та влаштування в них примусової вентиляції. (п. 2.26)

- в однокімнатних квартирах допускається суміщений санвузол. У дво-, трикімнатних квартирах слід передбачати роздільні санвузли. (п. 2.27)

Нормуючи мінімальну площу житлових (спальних) кімнат на одну і дві особи, ДБН В.2.2-15-2005 жодним чином не регламентує умов розселення, а також нормативну площу квартири залежно від кількості осіб в сім'ї. Останню встановлюють тимчасові норми забезпечення соціальним житлом.

Простий розрахунок площі основних приміщень відповідно до норми забезпечення соціальним житлом, показує неможливість дотримання навіть мінімальних параметрів, зазначених у ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

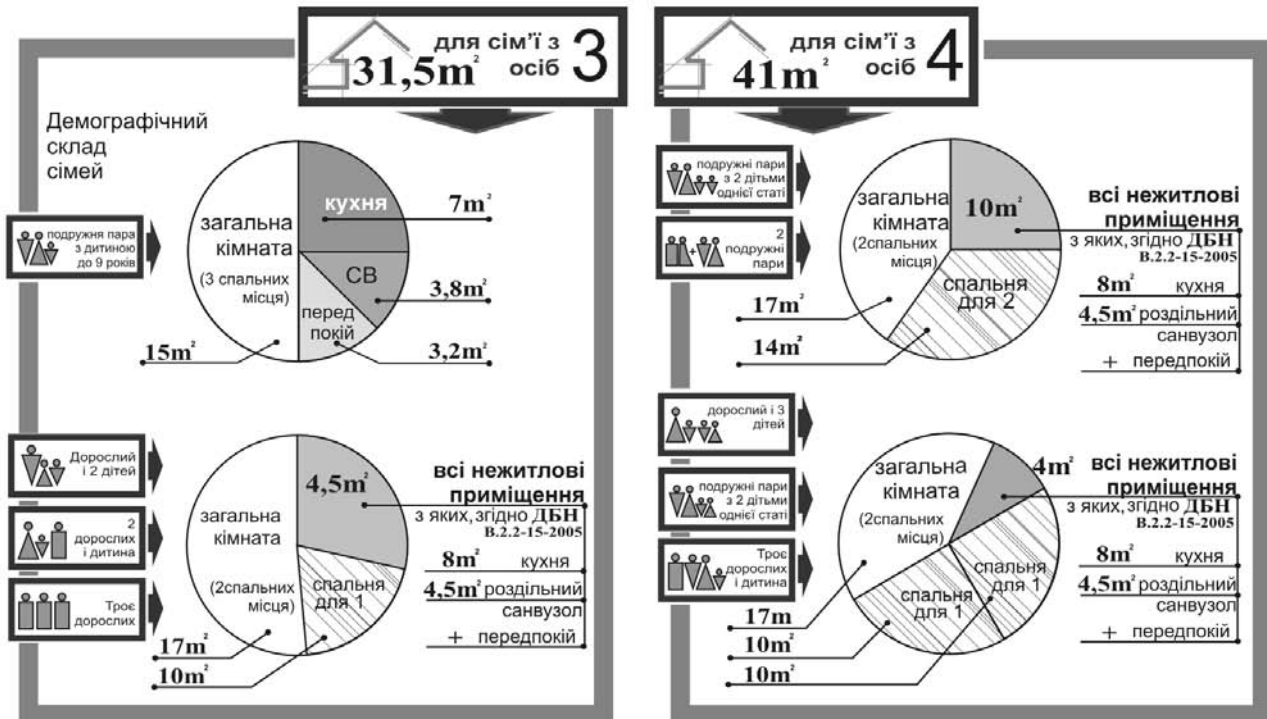
Наприклад: для сім'ї з 3-ох осіб – належиться $31,5 \text{ м}^2$ загальної площі. При мінімальній площі спальні 10 м^2 (для 1) і загальної кімнати – мін. 17 м^2 (при цьому в ній передбачається 2 спальних місця), для влаштування всіх інших нежитлових приміщень залишається $4,5 \text{ м}^2$, з яких (за тим же ДБНом):

- $\text{мін } 8 \text{ м}^2$ – кухня
- $\text{мін } 4,5 \text{ м}^2$ – роздільний санвузол
- передпокій при мінімальній ширині $1,5 \text{ м}$.

Або ж розраховувати склад приміщень квартири при умові заселення всіх членів сім'ї в одну кімнату, що, окрім випадку, коли це подружжя з дитиною віком до 9 років, суперечить чинному житловому кодексу.

Таблиця 3

Розрахунок параметрів основних приміщень соціальної квартири при загальній площі



Схожу картину отримуємо і при розрахунку параметрів приміщень квартири для сім'ї з 4-ох осіб. (таблиця 3). При дотриманні площі соціальної квартири для сім'ї з 4 осіб 41 m², і нормативних площ спальних кімнат (для більшості демографічних типів сімей – це 2 спальні площею 10 m² кожна і загальна кімната 17 m²), на всі нежитлові приміщення припадає 4 m² з яких:

- min 8 m² – кухня
- min 4,5 m² – роздільний санвузол ... Продовжувати далі немає сенсу,

оскільки вже видно з розрахунку неможливість влаштування цих приміщень згідно норм. А це означає, що:

- або яесь з приміщень має бути прохідним. У випадку спальні – це виключено, згідно того ж таки ДБН у п.2.25;

- або провадити заселення сім'ї з 4 осіб в 1-кімнатну квартиру, при цьому параметри всіх приміщень відповідають нормам. Це суперечить чинному житловому кодексу. В іншому разі мусить ітися про заселення лише у колективні квартири, соціальні гуртожитки і т.п.;

- або, оскільки дотримання нормативних обмежень площі соціальних квартир несумісне з виконанням усіх вимог ДБН, доцільною є розробка

спеціальних типів соціальних квартир із застосуванням специфічних планувальних прийомів, що не відповідають діючим нормам.

Висновки

1. Детальний аналіз існуючих документів нормативно-проектної бази України, які стосуються нормування економічних типів житла, свідчить про відсутність на сьогоднішній день єдиної норми для проектування, будівництва і надання в користування соціальних квартир громадянам, які потребують соціального захисту. Невідповідності і суперечності законодавчих і нормативно-проектних положень, а також відсутність обґрунтованої нормативно-методичної бази для проектування соціального і доступного житла не забезпечує в повній мірі можливостей для його реалізації.

2. Ситуація, яка на сьогоднішній день склалася з нормуванням граничних параметрів площ квартир соціального і доступного житла є ненормальною, дезорієнтує проєктантів, і свідчить про необхідність коригування чинних норм.

3. Необхідним також є вивчення і врахування думки потенційного споживача стосовно планувальної організації квартири і бажаних планувальних прийомів за умов житлової забезпеченості, що відповідатиме встановленим нормам забезпечення соціальним або доступним житлом.

Література

1. Державні будівельні норми України: Житлові будинки. Основні положення, ДБН В.2.2-15-2005.
2. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, від 11.11.2009р. № 1249
3. Житловий кодекс Української РСР (чинний)
4. Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” від 12.01.2006 № 3334-IV
5. Закон України „Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” від 25.12.08 N 800-VI
6. Постанова Кабінету Міністрів України № 219 “Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом” від 19.03.08р
7. Постанова Кабінету Міністрів України №140 “Про порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом” від 11.02.2009р.
8. Проект Закону України “Про забезпечення громадян доступним житлом”, від 25 березня 2009 р. (реєстраційний № 4124).
9. Рекомендації Мінрегіонбуду з питання проектування економічного житла масового призначення: доступного житла та житла соціального

призначення [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://www.document.ua/perelik-chinnih-v-ukrayini-normativnih-dokumentiv-u-galuzi-b-nor20800.html>

10. Указ Президента України „Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом” від 08.11.07 № 1077

Аннотация

Рассматриваются основные нормативно-проектные аспекты проблемы формирования квартир социального и доступного жилья, связанные с нормированием площади указанных типов квартир и уровня жилищной обеспеченности в обоих случаях, зафиксированных в законодательной и нормативно-проектной базе. Приводится расчет параметров основных помещений социальной квартиры в зависимости от количественного состава семьи при нормируемой общей площади.

Ключевые слова: социальное жилье, доступное жилье, жилищная политика, планировочная организация квартир, общая площадь, жилая площадь, планировочные особенности.

Annotation

In this article the author investigates major normative-project aspects of forming economical types of dwelling related to normalization of social and affordable apartment area parameters as well as level of housing provision. The author also calculates parameters of main living quarters within social apartments in accordance with the State building norms of Ukraine.

Keywords: social habitation, accessible habitation, housing policy, plan organization of apartments, general area, dwelling-place, plan features.