

УДК 711.11

к.т.н., доцент Лісниченко С.В.,
dossent@ukr.net, ORCID/ 0000-0003-1054-1129,
Київський національний університет будівництва та архітектури

ОСНОВИ КЛАСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ЗОН ЗА РІВНЕМ МІСТОБУДІВНОЇ ЯКОСТІ ЖИТТЯ

Викладено теоретичне та практичне значення, а також загальні принципи класифікації житлового середовища в залежності від рівня містобудівної якості життя.

Ключові слова: житлове середовище; об'єкт, групи та члени класифікації; відсоткова шкала інтервалів.

Постановка проблеми: дослідження методів та підходів зонування житлових територій міст за рівнем містобудівної якості життя з врахуванням всіх структурно-функціональних елементів потребує, крім іншого, розроблення моделі класифікації житлових зон за рівнем містобудівної якості життя, яка дасть учасникам містобудівного процесу механізм вирішення спірних питань у випадку погіршення або підвищення життєвого комфорту [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій: в 2006 році фахівцями Української будівельної асоціації (УБА) розроблена класифікація житла відповідно до рівня комфорту [2, 3], яка використовується компаніями-забудовниками при визначенні класу житла, але норми точності далеко та не завжди дотримуються. Документ не є обов'язковим до використання, тобто носить рекомендаційний характер, а це означає відсутність будь-якої відповідальності за невідповідність новобудови заявленому класу. Фахівці визнають, що існуюча класифікація УБА цілком може бути взята за основу офіційного документа, хоча і має ряд недоліків. Так, наприклад, в ній відсутнє поняття житла комфорт-класу, хоча даний різновид досить поширений у Європі, на яку намагається орієнтуватися і Україна. Приналежність до певного класу житла визначається за більш ніж 100 параметрами. Класифікація містить п'ять класів – соціальне, економ, бізнес, преміум і де-люкс.

В країнах Євросоюзу, зокрема в Іспанії, житлова нерухомість в залежності від якісних характеристик класифікується за типами [4]: студія, апартаменти, бунгало, таунхаус, будинок, вілла.

На Заході розподіл житлової нерухомості на класи носить умовний характер та в цілому відповідає класифікації країн Європи. Поняття «елітне житло», у вітчизняному трактуванні цієї категорії, в США та країнах

Євросоюзу відсутнє. Головний критерій вартості житла – місце розташування будинку. У кожному місті є свої популярні і непопулярні квартали. І саме на підставі цього параметра формуються всі інші характеристики житла: однорідність соціального оточення, інфраструктура району, якість будівництва, ціноутворення. І хоча в рекламі іноземної нерухомості досить часто зустрічається критерій «елітне житло», це робиться з розрахунком на покупців країн колишнього СРСР.

Спроби запровадити єдину класифікацію житла на ринку нерухомості України робилися неодноразово, але успіхом не увінчалися. Ці схеми так і не стали загально визнаними, так як найчастіше критерії одного учасника ринку не влаштовували інших, які створювали власний варіант класифікації житла. Сьогодні ріелтори і забудовники використовують різні типи класифікацій, включаючи російські і англо-американські. Наприклад, за типами – А, В, С, які поділяються на підвиди (А1, А2, В1, В2 і т. д.) Але найчастіше практикується стандартний поділ на три категорії: «елітне житло», «житло бізнес-класу» і «житло економ-класу». У своїй практиці ріелтори використовують дуже різні підходи до класифікації житла. Деякі в число критеріїв вводять місце розташування будинку, період побудови, матеріал стін та наявність інфраструктури. Інші учасники ринку використовують класифікацію з чотирьох позицій – клас А (de luxe), В (преміум), С (субелітний) і економ-клас.

Відповідно до вимог нормативної документації в галузі будівництва [5] житлова нерухомість в нашій країні ділиться на дві категорії:

– І категорія (комерційне) – житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий;

– II категорія (соціальне) – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання.

В дисертаційній роботі [6] на основі проведеного соціологічного дослідження автором розроблена структурна модель класифікації об'єктів житлового фонду за якістю.

Мета статті: викладення загальних принципів побудови структурної моделі класифікації житлового середовища за рівнем містобудівної якості життя, а також переліку теоретичних та практичних проблем, які можливо вирішити за її допомогою.

Методи дослідження базуються на використанні системного аналізу, математичних моделей теорії кваліметрії та управління якістю продукції.

Основний зміст дослідження: теоретичне та практичне значення класифікації житлового середовища за рівнем містобудівної якості життя полягає в наступному:

- забезпечує закріплення за кожним мешканцем право на певний рівень комфорту квартири, будинку, мікрорайону, який він обрав оселившись в тій чи іншій місцевості;
- надає учасникам містобудівного процесу механізм вирішення спірних питань у випадку погіршення або підвищення життєвого комфорту;
- сприяє упорядкуванню термінології щодо рівнів містобудівної якості життя;
- дозволяє об'єднати в групи (класи) будь-яку житлову нерухомість, що створює можливості для її систематизованого вивчення та автоматизованої обробки інформації;
- дозволяє вивчити і оцінити структуру, повноту і раціональність житлового фонду, сприяє формуванню та вдосконаленню ринку нерухомості;
- полегшує вивчення споживчих властивостей житлового середовища, дозволяє встановлювати оптимальний рівень цих властивостей, а також визначати вимоги до них;
- дозволяє розробити групові методи оцінки споживчих властивостей житлового фонду;
- групування житлового середовища за рівнем містобудівної якості життя служить підставою для розробки оптимальних рішень щодо ремонту, реконструкції, модернізації та утримання його складових;
- може використовуватись в якості базової основи для створення законодавчих інструментів класифікації житлової нерухомості;
- корисна при розробленні підходів щодо сертифікації новоствореного житла;
- сприяє полегшенню і прискоренню організації процесу купівлі-продажу житлової нерухомості, що спрощує взаємовідносини покупця та продавця;
- за рахунок всеосяжної форми оцінки спрощує проектування нових об'єктів будівництва в умовах існуючої забудови;
- сприяє раціональному розміщенню об'єктів благоустрою та соціальної інфраструктури;
- спрощує дослідження купівельного попиту ринку житлової нерухомості;
- може використовуватись при складанні рекламних буклетів, каталогів, об'яв пропозицій купівлі-продажу житлової нерухомості.

Класифікація (фр. , англ. classification походить від лат. classis - клас і facio - роблю) – система розподілення об'єктів (процесів, явищ) за класами (групами тощо) відповідно до визначених ознак. Інколи вживають термін категоризація у значенні «розподілення об'єктів на категорії». Оскільки в результаті класифікації утворюється хоча б один клас (група), принаймні з одним елементом, можна визначати класифікацію як групування, утворення класів об'єктів, що, до речі, ближче до етимології слова класифікація. Хоча класифікація є в тій чи іншій мірі умовною і суб'єктивною відповідно до суб'єкта, який її здійснює, та його здатності розрізняти ознаки об'єктів класифікації, все ж вона допомагає спростити спілкування людей, дозволяючи оперувати більш вузькими і конкретними поняттями [7].

Загальні правила побудови класифікації (ділення обсягу поняття) [8]:

- в одній і тій же класифікації необхідно застосовувати один принцип (основу);
- обсяг членів класифікації повинен дорівнювати обсягу класу, що класифікується;
- члени класифікації повинні взаємно виключати один одного;
- підрозділ на підкласи має бути безперервним.

Відповідно до наведених вище загальних термінів та правил побудова класифікації житлового середовища відповідно до рівня містобудівної якості життя потребує визначення:

- об'єкта класифікації;
- переліку груп (класів) класифікації;
- принципу (основи) системи розподілу об'єкта класифікації за групами;
- ознак об'єкта, за якими він буде віднесений до членів класифікації, які повинні взаємно виключати один одного та за обсягом дорівнювати обсягу класифікації.

Об'єктом класифікації є житлове середовище як комплекс відкритих та закритих просторів, призначених для можливості здійснення людиною невиробничої діяльності на території населених пунктів, що включає простір в межах житлового будинку, прибудинкової території, а також території повсякденних та періодичних потреб з елементами благоустрою та соціальної інфраструктури, площа якого становить 7,1 км² і обмежується радіусом 1500 м від центра об'єкта оцінки містобудівної якості життя.

Віднесення конкретних об'єктів до певних груп (класів) класифікації здійснюється відповідно до чисельного значення показника містобудівної якості життя, методологічні основи розрахунку якого викладено в статті [9].

Ознаками віднесення житлового середовища до членів класифікації є відсоткова шкала інтервалів показника містобудівної якості життя, при цьому кількість інтервалів буде дорівнювати кількості груп (класів) класифікації.

Подальші дослідження будуть зосереджені на встановленні конкретних числових значень відсоткової шкали інтервалів показника містобудівної якості життя та формулюванні переліку груп класифікації.

Висновок. Визначення якості в сфері містобудування представляє собою встановлення ознак, що характеризують об'єкт та параметричних (чисельних або ймовірних) величин цих ознак. В залежності від призначення, якому повинен відповідати об'єкт, можлива наступна класифікація характеристик:

- критичні характеристики, які визначають загрозу життю чи здоров'ю мешканців, загрозу пошкодження їх майна або повну втрату цінності з точки зору експлуатаційних параметрів об'єкту;
- важливі характеристики, які мають суттєве значення з точки зору придатності об'єкту до експлуатації в залежності від його функціонального призначення;
- другорядні характеристики, які являють собою додаткові дані стосовно придатності об'єкту.

Література:

1. Лісниченко С.В. Містобудівна якість життя. – В зб. „Містобудування та територіальне планування”, вип. 46. – К., КНУБА, 2012. – с. 361-365.
2. Степанова А. Как правильно определить класс недвижимости? [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://domik.ua/novosti/kak-pravilno-opredelit-klass-nedvizhimosti-n222960.html>. (дата звернення: 26.07.2016).
3. [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://www.elitnoe.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=151:2015-12-26-20-57-19&catid=4:company-news. (дата звернення: 26.07.2016).
4. [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://www.elitnoe.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=151:2015-12-26-20-57-19&catid=4:company-news. (дата звернення: 26.07.2016).
5. ДБН В. 2.2.-15-2005 Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. К.: Укранхбудінформ, 2005. – Введений 01.01.2006. – 36 с.
6. Лісниченко Сергій Васильович. Містобудівна оцінка якості житлового середовища: дис. канд. техн. наук: 05.23.20 / Київський національний ун-т будівництва і архітектури. — К., 2007.
7. [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Класифікація> (дата звернення: 18.10.2016).

8. [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Классификация> (дата звернення: 18.10.2016).

9. Лісниченко С.В. Розрахунок показника містобудівної якості життя. – В зб. «Сучасні проблеми архітектури та містобудування», вип. 44. – Київ, КНУБА, 2016. – с. 168-172.

к.т.н., доцент Лісниченко С.В.,
Київський національний університет будівництва та архітектури

ОСНОВЫ КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЫХ ЗОН ПО УРОВНЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА ЖИЗНИ

В статье изложено теоретическое и практическое значение, а также общие принципы классификации жилой среды в зависимости от уровня градостроительного качества жизни.

Ключевые слова: жилая среда; объект, группы и члены классификации; процентная шкала интервалов.

Ph.D., associate professor Lisnychenko S.V.,
Kyiv National University of Construction and Architecture

BASES OF CLASSIFICATION OF LIVING ZONES UNDER THE LEVEL OF LARGE QUALITY OF LIFE

The article describes the theoretical and practical significance, as well as general principles for the classification of residential environments, depending on the level of urban development quality of life.

Key words: residential environment; object, groups and members of the classification; percentage scale of intervals.