

ТИПІЗАЦІЯ, КЛАСИФІКАЦІЯ ТА ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

P. Panteleev,
Ph.D. Student Research Economics Institute of Ministry of Economic Development and Trade of Ukraine

TYPING, CLASSIFICATION AND TECHNICAL AND ECONOMIC INDICATORS TENEMENT HOUSE

Розглядається питання різноманітності типів багатоквартирних будинків в Україні та необхідності розподілу їх на групи не тільки за споживчими, але й за експлуатаційними ознаками з позиції розміру витрат на якісне утримання житлових будинків, що сприятиме збільшенню їх життєвого циклу. Пропонуються критерії класифікації будинків в залежності від експлуатаційних характеристик.

The question of diversity of types of multi-family homes in the Ukraine, and the need to sort them into groups based not only on the consumer qualities, but from the perspective of the size of the cost of quality content houses, which will contribute to increasing their life cycle. Proposed criteria for classification of buildings depending on performance.

Ключові слова: житловий фонд, багатоквартирні будинки, класифікація, експлуатаційні витрати.
Key words: housing, apartment buildings, classification, operating costs.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На 1 січня 2013 року житловий фонд України становив 1094,2 млн м² загальної площі, з якого 64,0% (700,7 млн м²) — житловий фонд міських поселень.

Частка приватного житлового фонду у загальному його обсязі становила 93,7%, комунального — 4,9%, державного — 1,4%. Майже весь житловий фонд (98,2%) розміщувався в житлових будинках квартирного типу (рис. 1).

Багатоквартирні будинки є базовою складовою житлового фонду України. Житловий фонд є різноманітним — від будинків на декілька квартир дореволюційної побудови до сучасних офісно-житлових центрів з фітнес-центрами та вертолїтними майданчиками на дахах.

Багатоквартирний житловий будинок має схожі конструктивні параметри з іншими спорудами, тому важливо розуміти, що саме мається на увазі під поняттям житловий будинок.

Згідно з Житловим кодексом України жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків [2].

Цивільний кодекс України визначає жилий будинок, в тому числі й багатоквартирний, як будівлю капітального типу, споруджену з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначену для постійного у ній проживання [3]. Багатоквартирний будинок — це жилий будинок з двома і більше квартирами (приміщеннями) за наявності хоча б одного власника цих квартир (приміщень). Залежно від кількості поверхів багатоквартирні будинки поділяють на малоповерхові (1—4 поверхи) та багатоповерхові (5 поверхів та вище) [4].

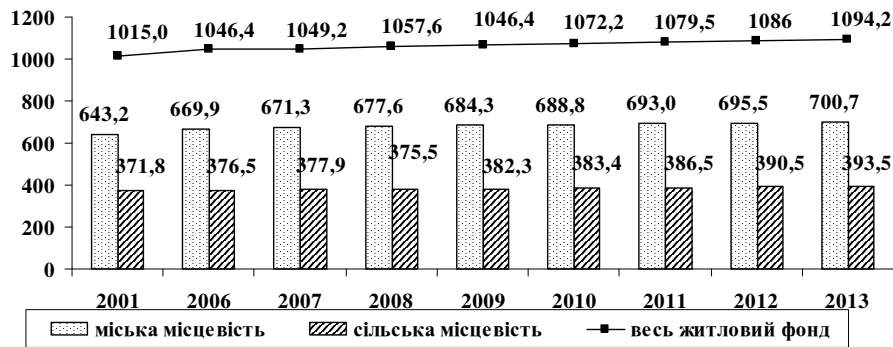


Рис. 1. Житловий фонд України (млн м² загальної площі)

Джерело: [1].

Таблиця 1. Характеристики будинків

Нижня і верхня межа, м ²	Кількість житлових кімнат				
	1	2	3	4	5
	30 - 40	48 - 58	60 - 70	74 - 85	92 - 98

Примітка 1. Площі квартир дано без урахування площі літніх приміщень.
 Примітка 2. Площі квартир одноквартирних і зблокованих будинків можуть бути збільшені на 5 %.
 Примітка 3. З метою уніфікації конструктивно-планувальних рішень багатоквартирних будинків допускається збільшувати площу окремих типів квартир на 5 %.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Вплив декількох історичних епох на підходи до житлової забудови в Україні посприяв різноманітності типів та проектів будівництва житла. Багатоквартирні будинки відрізняються за технічними параметрами, за показниками економіки будівництва та утримання, за комфортом проживання та багатьма іншими ознаками. Для дослідження життєвого циклу багатоквартирного житла, починаючи зі специфіки його проектування до проведення реконструкції (капітального ремонту), необхідно структурувати житловий фонд країни та класифікувати будинки різного типу.

За Державним класифікатором будівель та споруд [5] багатоквартирні житлові будинки відносяться до класу 1122 — Будинки з трьома і більше квартирами і мають три підкласи: 1122.1 Будинки багатоквартирні масової забудови; 1122.2 Будинки багатоквартирні підвищеної комфортності, індивідуальні; 1122.3 Будинки житлові готельного типу. Як констатовано вище, будівлі класифікуються за їх функціональним призначенням. Будівлі, що використовуються або запроектовані для декількох призначень (комбіноване житло, готель і контора), повинні бути ідентифіковані за однією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення. Головне призначення повинне бути визначене таким чином: обчислюється відсоткове співвідношення площ різних за призначенням приміщень будівлі в складі повної загальної площі з віднесенням цих приміщень згідно з їх призначенням чи використанням до відповідного

класифікаційного угруповання. У випадку з багатоквартирним житловим будинком площа житлових приміщень (квартир) повинна бути більшою, ніж площі нежитлових приміщень в будинку. Цифрові коди ДК БС, що охоплюють класифікаційні угруповання "розділ — клас", повністю відповідають Класифікації типів споруд Євростату.

В Україні деякі характеристики будинків нормативно закріплені в будівельних нормах. "ДБН В.2.2-15-2005 Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення" [6] регламентує якість планування квартир, площі квартир та висоту стель (табл. 1). Встановлює мінімальні площі жилих приміщень: загальна кімната в однокімнатній квартирі не менша 15 м², в інших квартирах — не менше 17 м². Мінімальна площа спальні на одну особу — 10 м², на дві — 14 м². Мінімальна площа кухні в однокімнатній квартирі — 7 м², у дво- та більше кімнатних — 8 м². Мінімальна площа робочої кімнати або кабінету — 10 м². Також регламентуються кількість та конструктивні особливості санвузлів у залежності від кількості кімнат та ін.

Такі параметри можливо було б застосувати для класифікації будинків за рівнем комфорту (споживчими якістьми). Але дані вимоги є ідентичними як для стандартного масового житла, так і для будинків підвищеної якості.

Даний ДБН встановлює вимоги і до технічних параметрів житлових будинків — облаштування інженерним обладнанням (ліфт, система сміттєвидалення, система протипожежної автоматики та пристроїв, електро-



Рис. 2. Розподіл житла за класами якості в Російській федерації

Джерело [7].

Таблиця 2. Характеристики житла різних класів

ДЕ-ЛЮКС:	
технологія будівництва	монолітно-каркасна, цегляна кладка
основний будівельний матеріал	цегла керамічна
кількість квартир у будинку	1-30
кількість квартир на поверсі	1-2, максимум 4
мінімальна площа на 1 мешканця	більше 40 кв.м.
висота стель	3 метри і більше
балкони і лоджії	лоджія, балкон, тераса, зимовий сад
категорія ліфта	еліт-рівень
сміттєпровід	відсутній, прибирання спецперсоналом
автопаркінг	2 і більше машиномісць на квартиру
телебачення	супутникове телебачення
вартість обслуговування 1 кв. м / місяць	більше 1.5 \$
ПРЕМІУМ:	
технологія будівництва	монолітно-каркасна, цегляна кладка
основний будівельний матеріал	цегла керамічна
кількість квартир в будинку	1-30, максимум 100
кількість квартир на поверсі	до 4
мінімальна площа на 1 мешканця	21 – 40 кв. м
висота стель	3 метри і вище
балкони і лоджії	лоджія, балкон, тераса *
категорія ліфта	бізнес рівень
сміттєпровід	автоматичний
автопаркінг	2 і більше машиномісць на квартиру
телебачення	супутникове телебачення
вартість обслуговування 1 кв. м / місяць	від 1 до 1.5 \$
БІЗНЕС:	
технологія будівництва	монолітно-каркасна, цегляна кладка
основний будівельний матеріал	цегла силікатна керамічна
кількість квартир в будинку	більше 100*
кількість квартир на поверсі	до 8
мінімальна площа на 1 мешканця	більше 40 кв.м.
висота стель	от 2.7 до 3 метрів
балкони і лоджії	лоджія і балкон
категорія ліфта	бізнес рівень
сміттєпровід	механічний
автопаркінг	1 машиномісце на квартиру
телебачення	кабельне
вартість обслуговування 1 кв. м / місяць	від 0.5 до 1 \$
ЕКОНОМ:	
технологія будівництва	монолітно-каркасна, цегляна кладка, збірна
основний будівельний матеріал	будь-який
кількість квартир в будинку	більше 100*
кількість квартир на поверсі	будь-яка
мінімальна площа на 1 мешканця	від 20 до 40 кв. м
висота стель	від 2.5 до 2.7 м
балкони і лоджії	лоджія та балкон
категорія ліфта	економ рівень
сміттєпровід	механічний
автопаркінг	до 1 машиномісця на квартиру
телебачення	кабельне, антенне
вартість обслуговування 1 кв. м / місяць	до 0.5 \$
СОЦІАЛЬНЕ:	
технологія будівництва	параметр не визначає клас житла
основний будівельний матеріал	параметр не визначає клас житла
кількість квартир в будинку	будь-яка
кількість квартир на поверсі	будь-яка
мінімальна площа на 1 мешканця	до 20 кв.м
висота стель	від 2.5 до 2.7 м
балкони і лоджії	балкон
категорія ліфта	економ рівень
сміттєпровід	механічний
автопаркінг	0.5 машиномісця на квартиру
телебачення	антенне
вартість обслуговування	тариф, встановлений органом місцевого самоврядування

технічні системи та сигналізація), вимоги до систем внутрішньобудинкових інженерних систем (водопостачання, каналізації, опалення та вентиляції), які також єдині для всього житлового фонду нашої країни.

В Європі розповсюдженим є спосіб класифікації, при якому всі об'єкти поділяються на класи відповідно до споживчих переваг покупців, а конструктивні властивості житлових будинків враховуються лише в силу їх впливу на попит та ціну приміщень будинку. Цей метод був покладений в основу створення Єдиної методики класифікації жилих об'єктів по споживчій якості (класу) в Російській федерації [7]. На замовлення Федерального фонду підтримки житлового будівництва таку методику було розроблено фахівцями з консалтингу та девелопменту і затверджено Національною радою гільдії російських ріелторів (RGR).

Методика розділяє всі нові будівлі за споживчими якостями на 4 класи: економ клас, бізнес клас, комфорт клас та елітний клас (рис. 2).

Також методикою визначені основні класоутворюючі ознаки (характеристики) житлового будинку:

- архітектура, несучі та огорожуючі конструкції;
- скління;
- об'ємно-планувальні рішення;
- внутрішнє огороження місць загального користування;
- площа кімнат;
- площа кухні;
- характеристики вхідних груп (вхід до квартири);
- інженерне забезпечення.

Враховуючи історично сформовані ідентичні підходи до будівництва житла в Україні та Росії, схожі будівельні норми і правила, зазначена вище класифікація житла за споживчими якостями актуальна і для житлового фонду України. На підставі існуючої російської класифікації, у квітні 2006 року Українською будівельною асоціацією (УБА) був розроблений і прийнятий вітчизняний класифікатор житла [8]. Його головна мета — зробити ринок первинного житла зрозумілішим для покупця на основі уніфікації критеріїв віднесення житла до того чи іншого типу. Треба відзначити, що класифікатор не є нормативним документом, прийнятим на державному рівні, тобто за його порушення санкції не передбачаються. По суті, це спроба встановити єдині правила оцінки об'єктів будівництва, прийняті членами УБА.

Для визначення класу житла розробники використовували більше 100 параметрів, які були поділені на 7 основних критеріїв: місце розташування; будівельні й технічні характеристики споруди та його конструктивних елементів; облаштування будівлі та прибудинкової території; соціальна інфраструктура споруди; матеріали й обладнання; технічна інфраструктура; організація управління й експлуатації.

Нижче (табл. 2) наведено короткі характеристики класів житла по класифікатору УБА.

Для повноти відображення всіх класоутворюючих поживчих ознак, як для нових проектів будівництва, так і для існуючих будинків, варто було б додати місце розташування будинку — історичний центр міста, центральна частина міста, житловий масив, приміська зона тощо.

Наведені споживчі характеристики у відношенні до параметрів будинку впливають на комфорт проживання і через це — на вимогу й ціну квартири, як об'єкту покупки. Але за ідеологію застосування, крім споживчих, необхідно відзначити й іншу групу ознак — експлуатаційні.

На відміну від споживчої, попит на класифікацію житлових будинків за експлуатаційними ознаками в суспільстві — низький. Експлуатаційні якості будинків цікавлять власників та потенційних власників житлових і нежитлових приміщень в останню чергу. У більшості з нас поки що відсутнє розуміння того, що кожен власник квартири є співвласником будинку і не тільки як майнового комплексу, а й як складної системи конструктивних елементів та інженерного обладнання. Цьому сприяє умовна приналежність більшої частини житлового фонду в Україні до комунальної власності місцевих Рад. Умовна тому, що квартири і нежитлові приміщення в комунальних будинках майже стовідсотково приватизовані і держава разом з місцевими Радами фінансують ремонт житлових будинків не повинні в принципі. Ограни місцевого самоврядування із задоволенням виключили б зі своїх бюджетів тягар витрат на капітальний ремонт житлового фонду, проте постійна соціально-політична напруга в країні та вимоги застарілої нормативної бази не дозволяють владі остаточно розмежувати відповідальність за стан житла. Окремий випадок — це громади мешканців житлових будинків, що самоорганізувалися в юридичні особи (ОСББ та ЖБК). Мешканці таких будинків вже зараз відчувають специфіку експлуатаційних ознак будинків та пов'язаних з ними витрат. Більша частина необхідних для будинку робіт виконується власниками квартир спільно, наприклад, шляхом утворення спеціальних ремонтних фондів.

Крім того, практичне застосування класифікатора багатоквартирних будинків за експлуатаційними ознаками (далі — експлуатаційний класифікатор) може мати місце в процесах тарифоутворення. Наведений вітчизняний класифікатор (табл. 2), на відміну від російського, враховує економічну складову утримання будинку — вартість обслуговування. Проте зазначені показники вартості обслуговування є умовними. Встановити інтервал вартості утримання певних класів будинків сьогодні не дозволяє діючий в Україні єдиний підхід до формування тарифів на житлово-комунальні послуги [10], що передбачає розрахунок та затвердження тарифу на утримання для кожного будинку окремо. Даний підхід на практиці виявився недосконалим і за чотири роки застосування фактично себе не виправдав. Тому, на думку багатьох експертів, актуальною є зміна в підході до тарифоутворення на послугу з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, а саме: визначення вартості обслуговування певних класів (груп) будинків згрупованих за технічними та експлуатаційними ознаками. Така концепція обумовлює необхідність експлуатаційного класифікатора та зводить його у ранг нормативного документу, що затверджується на державному рівні.

Створення експлуатаційного класифікатора можливе і в діючому законодавчому полі. Основним документом, який регламентує проведення єдиної технічної політики в житловій сфері та забезпечує виконання вимог чинних нормативів з утримання, поточного і капітального ремонту та реконструкції жилих будинків та прибудинкових територій в Ук-

раїні є Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій [9]. Аналізуючи його, можна виділити основні експлуатаційні характеристики як для нових, так і для житлових будинків, що вже експлуатуються:

- конструкція і стан фундаментів, стін і перекриттів;
- конструкція і стан дахів, фасадів;
- теплотехнічні характеристики огорожуючих конструкцій;
- оснащеність, конструкція і стан інженерного обладнання (водопровід і каналізація, центральне опалення і гаряче водопостачання, вентиляція);
- наявність та модель ліфтів;
- розмір прибудинкової території, кількість та види зелених насаджень;
- наявність систем пожежної безпеки;
- наявність системи обліку енергоресурсів;
- наявність спеціального сервісного обладнання (відеонагляд, охоронні системи, тощо).

Для кожного конструктивного елементу будинку або частини інженерного обладнання нормативно визначений термін ефективною експлуатації. Більшість експлуатаційних характеристик відображені в технічному паспорті будинку, який зберігається в житлово-експлуатаційній організації.

Специфіка вітчизняного житлового фонду, сприяла появі загальноприйнятої ознаки будинку — тип забудови. Тип забудови характеризує будинки за сукупністю показників, таких як: час забудови, технологія будівництва (панельні, блокові, цегляні), архітектурні особливості, частка таких будинків в житловому фонді і поєднує в собі як споживчі, так і експлуатаційні властивості житлових будинків. Тип забудови характеризує найбільші фракції будинків в сучасному житловому фонді великих міст, а саме:

— Будинки дореволюційної забудови — 2—4-х поверхові будинки, розташовані, як правило, в історичному центрі міста. Життєвий цикл конструктивних елементів яких завершився в середині ХХ-го сторіччя. Такі будинки в більшості були реконструйовані. Решта перебуває в аварійному або в близькому до аварійного стані;

— "Сталінки" — будувались з 1948-го по 1956 рік. Будинки цього типу забудови стали передвісниками масового будівництва на основі індустріальних блоків. Їх фасади було виконано з силікатної цегли зі стандартним ліпним декором. Не зважаючи на солідний вік, будинки перебувають в задовільному технічному стані за виключенням таких вразливих місць, як покрівля і балкони;

— "Хрущівки" — будинки першого етапу індустріальної забудови. З початку 1960-х рр. житлове будівництво в СРСР було засновано на промисловому домобудівництві — спорудженні мікрорайонів з 5 — і 9 — поверхових серійних панельних будинків. Це знижувало собівартість будівництва і дозволяло збільшити введення житла в експлуатацію. З точки зору утримання, панельні будинки характерні низькими теплозахисними якостями. У критичному стані знаходяться внутрішньобудинкові інженерні мережі й покрівлі (метал, азбестоцементні листи);

— Будинки типових серій — у 1970-му році було прийнято "Єдиний каталог будівельних деталей", на основі якого, в подальшому, розроблялись типові проекти. Будинки 9-ти, 16-ти поверхові серій І-515/9м, І-515/9ш, 1605/9, ІІ-18/9, ІІ-29, ІІ-32, ІІ-49, 504 було оснащено ліфтами, сміттепроводами та системами протипожежної автоматики і димовидалення;

— Сучасні будинки — будинки, які будувались починаючи з 1990-го року і по цей час. У процесі їх

Таблиця 3. Споживчі та експлуатаційні характеристики

Тип забудови	Експлуатаційні характеристики	Споживчі характеристики
Будинки дореволюційної забудови	стан перекриттів – незадовільний	розташовані переважно в центральній частині міста
«Сталінки»	стан фасадів – необхідний ремонт ліпнини та заміна балконів	значна висота стель (3,2–4 м)
«Хрущівки»	інженерне обладнання (трубопроводи та запірна арматура систем водопостачання, опалення) – зношене і потребує заміни	площа кухонь і кімнат невелика, об'ємно-планувальні рішення не відповідають сучасним вимогам
Будинки типових серій	потребують заміни або модернізації ліфти	огорожуючі конструкції мають низькі теплоізоляційні параметри
Сучасні будинки	оснащеність сучасними інженерними системами <i>вимагає додаткових витрат на утримання та ремонт</i>	оснащеність сучасними інженерними системами <i>створює комфортні умови проживання</i>

будівництва використовуються сучасні технології — зведення монолітного бетонного каркасу із заповненням цегляними стінами, пальові фундаменти, використання ефективного утеплення стін, застосування складного теплотехнічного обладнання, оснащення квартир обліком споживання енергоресурсів та ін.

Тип забудови поєднує споживчі і експлуатаційні властивості житлових будинків (таблиця 3).

ВИСНОВКИ

Отже, класифікація житлових будинків за споживчими та експлуатаційними ознаками є вимогою сьогодення і має стати першим кроком на шляху до створення системи управління життєвим циклом будинків, а також бути визначальною в процесах тарифоутворення.

Класифікатор багатоквартирних будинків має бути розроблений і затверджений центральними органами виконавчої влади України (Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України) і застосовуватись для структуризації нового (існуючого) житлового фонду, планування заходів по ремонту конструктивних елементів житлових будинків та формування господарського ставлення до житлових будинків, які перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та вбудованих нежитлових приміщень.

Література:

1. Експрес-випуск Державної служби статистики України від 27.05.2013 № 05.5-69/90
2. Житловий кодекс Української РСР. Закон від 30 червня 1983 року // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1983.
3. Цивільний кодекс України. Закон від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України — 2003.
4. Наказ "Про затвердження Інструкції з ведення господарського обліку в сільських, селищних та міських радах (Інструкція, п.1.4) 08.12.2010 N 491" Державного комітету статистики України.
5. Державний комітет стандартизації, метрології та сертифікації України. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000. Наказ Держстандарту України від 17 серпня 2000 року.
6. "ДБН В.2.2-15-2005 Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення" 1 січня 2006 року.
7. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu-...html>
8. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL: http://u-b-a.com.ua/uba/ua/news/news_uba/12178-59824/

9. "Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій". Наказ Державного комітету України з питань Житлово-комунального господарства №76 від 17 травня 2005 року. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL:<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>

10. Постанова Кабінету міністрів України "Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги" від 1 червня 2011 року. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/869-2011-п>

References:

1. State Statistics Committee of Ukraine (2013), Express edition of the State Statistics Committee, vol. 05.5-69/90.
2. Verkhovna Rada URSR (1983), Housing Code of the Ukrainian SSR, Vidomosti Verkhovnoi Rady URSR, Kyiv, Ukraine.
3. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Civil Code of Ukraine, Vidomosti Verkhovnoi Rady, Kyiv, Ukraine.
4. State Statistics Committee of Ukraine (2013), Order "On approved instructions for doing household registration in the rural, town and city councils", State Statistics Committee, Kyiv, Ukraine.
5. State Committee on Standardization, Metrology and Certification of Ukraine (2000), State qualifier buildings and constructions DK 018-2000, Derzhstandart, Kyiv, Ukraine.
6. State Committee of Ukraine for Construction and Architecture (2005), DBN V.2.2-15-2005 Buildings and constructions. Houses. The main provisions, State Committee of Ukraine for Construction and Architecture, Kyiv, Ukraine.
7. Realtymarket (2014), available at: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu-...html> (Accessed 7 March 2014).
8. Ukrainian Construction Association (2008), "Are investigated in the classification of property", available at: http://u-b-a.com.ua/uba/ua/news/news_uba/121785-9824/ (Accessed 7 March 2014).
9. SCHCS Ukraine (2005), Order "On approval of rules maintenance of residential buildings and adjacent areas", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05> (Accessed 7 March 2014).
10. Cabinet of Ministers of Ukraine (2011), Resolution "On providing a unified approach to the formation of tariffs for housing and communal services", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/869-2011-%D0%BF> (Accessed 7 March 2014).

Стаття надійшла до редакції 13.02.2014 р.