

УДК 711.728.31

І.П.Гнесь

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Актуальність дослідження. В останні роки, і особливо перед виборами, модною темою в багатьох засобах масової інформації стає тема житла для соціально незахищених верств населення. Обговорюються проблеми соціального житла, доступного житла, житла економ-класу, іпотечного кредитування і т. ін. В 2005р. Кабінетом Міністрів України була схвалена Концепція Державної програми «Соціальне житло» [1], спрямована на забезпечення житлом тих верств населення, які при існуючих сьогодні цінах на ринку житла не в змозі вирішити свої житлові проблеми самотужки, власними силами. Передбачалось розробити:

- архітектурно-планувальні рішення і санітарно-гігієнічні вимоги;
- державні стандарти на соціальне житло з урахуванням оптимальних норм надання соціального житла;
- **регіональні програми** забезпечення соціальним житлом;
- фінансово-інвестиційний механізм формування фонду соціального житла.

З 1 січня 2007 р. діє Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» [2], який дає тлумачення основних термінів і понять стосовно даної проблеми. **Соціальне житло** – це житло, будівництво якого фінансується із міського чи державного бюджету. *Соціальне житло є власністю міста і надається безоплатно найбільшій частині верств населення. Воно не може бути приватизоване, продано, здано в суборенду, передано у спадок.* Право постановки на соціальний квартирний облік мають громадяни України:

- для яких таке житло є єдиним місцем проживання або, які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону;
- середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу, в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством.

Однак закон про соціальне житло в багатьох моментах неконкретний і перекладає тягар вирішення деталей проблем на регіони. Регіони, в свою чергу, чекають конкретних вказівок з центру. Та і в поняттях «регіон» відсутня конкретика - що це таке: область, група областей чи якийсь інше територіальне чи юридичне утворення? Далеко не кожне регіональне об'єднання областей володіє науковим потенціалом, достатнім для розробки науково-обґрунтованої регіональної програми соціального житла.

Стан дослідженості. Проблемами оптимізації планувальної структури квартир соціального житла займалися в 80-х роках В.Альбанов, Б.Бранденбург, І.Гнесь, В.Дурманов, К.Карташова, К.Кияненко, В.Колосков, Н.Кордо, Ю.Круусвал, Г.Лаврик, В.Овсянніков, П.Орлов, Б.Рубаненко, В.Ружже, В.Смотріковський, М.Хейдметс, М.Шепільовський, З.Янкова. Протягом двох десятиріч дана проблема не користувалася популярністю в українських дослідників житла. Окремі аспекти проблеми були розглянуті в дисертаційній роботі Т.Заславець [4]. Однак ці дослідження, рівно як і діючі проектні норми [3], не дають відповіді на питання проектної практики, їх складно застосувати для вирішення нових завдань по створенню фонду соціального житла в Україні.

Таким чином, з одного боку в Україні існує нагальна потреба в масштабному будівництві соціального житла, з іншого боку – повна неясність і дуже суперечливі думки, яким це житло має бути.

Мета статті - розробити основні базові принципи формування квартир соціального житла в Україні.

Основні постулати статті базуються на результатах аналізу масиву інформації стосовно даної тематики в фахових збірниках і журналах, спеціалізованих виданнях, ЗМІ України, результатах соціологічних досліджень, а також на основі вивчення і узагальнення зарубіжного досвіду європейських країн (Австрії, Німеччини, Голландії, Данії, Бельгії і ін.).

Розгляд проблеми логічно розпочати з аналізу стану нормативно-проектної бази. Так, діючі з 1 січня 2006 р. проектні норми на житло ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» [3] обмежились тільки майже символічною сепарацією житла на дві категорії: I - комерційне і II - некомерційне (із 187 пунктів проектних норм тільки три пункти – 2.22, 2.23, 2.25 – можна віднести до таких, що намагаються внести хоч якусь різницю між цими двома категоріями житла). Цього явно недостатньо для того, щоб приступити до практичних дій по створенню соціального житла.

В регіонах намагаються самотужки вирішити, яким має бути соціальне житло. Вважається, що якщо вартість 1 м² квартири не перевищує середньої величини її собівартості по регіону, а загальні площі квартир не виходять за рамки таблиці 1 (ДБН В.2.2-15-2005), то це вже може називатись соціальним житлом. По такому принципу планується будівництво соціального житла у Львові, в деяких інших містах України.

Аналіз еволюції позицій Міністерства регіонального розвитку та будівництва і колишнього Держбуду свідчить про відсутність чіткої концепції в даному питанні. Спочатку голова Держбуду п. Гусаков заявляв про те, що соціальне житло буде надаватись безоплатно і будуватись на основі норми 21

м² на одного мешканця + 20 м² на сім'ю (це означає, що одним буде надаватись однокімнатна квартира загальною площею 41 м², сім'ям з двох осіб – двокімнатна квартира загальною площею 62 м², сім'ям з трьох осіб – трьохкімнатна квартира в 83 м², з чотирьох осіб – чотирьохкімнатна квартира в 104 м² і т. ін. Звичайно, вказаних площ цілком достатньо для створення якісних планувальних рішень квартир і забезпечення високого рівня комфорту для мешканців соціального житла.

Однак виникає кілька риторичних запитань:

- чи вистачить у держави і міських органів влади ресурсів для будівництва соціального житла в більш-менш значимих масштабах?
- скільки десятиліть прийдеться чекати на отримання соціального житла основній масі соціально незахищених верств населення?
- чим подібне соціальне житло буде відрізнятись від комерційного житла економ-класу, за яке мешканці будуть платити по ринкових цінах, і наскільки соціально справедливим буде реалізація такої програми соціального житла?
- чи не породять такі досить комфортні квартири масових зловживань?

В 2006 р. позиція міністра будівництва і архітектури п. Качура була вже більш реалістичною і полягала в тому, що умови проживання в соціальному житлі мають бути на рівні санітарно-гігієнічного мінімуму, а соціальний рейтинг і комфортність такого житла мали би бути настільки низькими, що спонукали би його мешканців намагатись якомога швидше залишити соціальне житло, замінивши його на більш престижне і комфортне. Однак знову таки невідомо, які все-таки нормативи площ квартир (і їх заселення) мають бути покладені в основу створення соціального житла.

В 2007р. для реалізації програми соціального житла, Постановою Кабінету міністрів України введено норму загальної площі в соціальному житлі - 14м² на одного члена сім'ї. Цей орієнтир цілком зрозумілий для служб, які займаються підрахунком потреб в соціальному житлі і будуть займатись заселенням цього житла. Для проектанта дана норма викликає ряд запитань бо вона суперечить діючим проектним нормам стосовно мінімальної загальної площі (30 м²) однокімнатної квартири для поселення одиноких осіб (п.2.22, табл.1) та мінімальної площі житлової кімнати (15 м²) в однокімнатній квартирі (п.2.24). Тому будь-які проектні рішення соціального житла на основі норми 14м² на одного мешканця можуть бути заблоковані санепідемстанцією і «Укрінвестекспертизою».

Також, не складно спрогнозувати, що при нормі заселення 14м² загальної площі квартири на одного мешканця, і при діючих сьогодні проектних нормах (ДБН В.2.2-15-2005, п.2.22, табл.1) не стане несподіванкою заселення сімей в

соціальне житло по формулі $K=N-2$ і навіть $K=N-3$ (де K – це кількість житлових кімнат в квартирі, N – кількість членів сім'ї). Тобто, сім'я з 3-х осіб буде заселена в 1-кімнатну квартиру загальною площею 42 м^2 , сім'я з 4-х осіб – в 2-кімнатну або навіть в однокімнатну квартиру площею 56 м^2 , сім'я з 5-х осіб – в 2-кімнатну квартиру загальною площею 70 м^2 . Таким чином, цілком реальним може стати повторення ситуації 50-річної давності, коли в 50-60 роках відбувалось заселення квартир перших масових серій типових проектів. Тільки тоді це сприймалось цілком позитивно, бо альтернативою було комунальне (покімнатне) заселення.

Теоретично, на основі сучасних технологій, на площі 14 м^2 можливо створити автономну житлову ячейку для однієї особи, однак вітчизняний та зарубіжний досвід свідчить, що оптимальні параметри такої мінімалістичної квартири знаходяться в діапазоні $20-24\text{ м}^2$, тобто в 1,6 рази більше від запропонованої Міністерством регіонального розвитку і будівництва. Крім того, вже добре забутий досвід 50-60 років ХХ ст. із будівництва та експлуатації будинків готельного типу з квартирами для малосімейних загальною площею $14-18\text{ м}^2$ також засвідчив практичну непридатність подібних типів квартир для вирішення житлових проблем одиноких осіб.

Дослідження типів житла для малих сімей, проведене автором в 1980 - 1984 рр. в Центральному науково-дослідному інституті експериментального проектування житла (Москва), переконливо засвідчило, що квартира площею 14 м^2 може задовільнити хіба що одиноких молодих людей у віці 16 – 25 років [5]. Для старших вікових категорій подібні квартири однозначно неприйнятні. Це саме дослідження виявило, що оптимальною з точки зору співвідношення «якість – економічність» квартирою для:

- одиноких осіб молодіжного і середнього віку (25 – 60 років) може бути однокімнатна квартира загальною площею $24-27\text{ м}^2$ з кухнею-нішею в глибині квартири;
- сімей із двох осіб середнього віку є квартира загальною площею 36 м^2 .

Експериментальне проектування квартири для 2-х осіб за нормативом Міністерства регіонального розвитку і будівництва (14 м^2 загальної площі на одну особу) виявило, крім того, що 28 м^2 недостатньо навіть для того, щоб витримати мінімальні вимоги, які висувають ДБН В.2.2-15-2005 для однокімнатної квартири (п.2.22, 2.24, 2.27, 2.30). В той же час, площі квартир для 5, 6, 7 і більше осіб мають дещо надлишковий запас площ, порівнянно з більш масовими сім'ями з 3 - 4 осіб.

Таким чином, запропонований Міністерством регіонального розвитку і будівництва норматив в 14 м^2 на одного мешканця квартири в соціальному житлі є найбільш реалістичним з точки зору сьогоднішніх економічних

можливостей суспільства, однак призведе до дискомфортного заселення найбільш масових малих сімей з 1 – 2 осіб (41% всіх сімей черговиків) і до відносної перевитрати площ при заселенні великих сімей з 5 і більше осіб (24% всіх сімей черговиків).

Проведені теоретичні розрахунки і експериментальне проектування дозволило автору запропонувати власну емпіричну формулу розрахунку загальної площі квартир для соціального житла:

$$S = 10,5\text{м}^2 \times N + 13\text{м}^2,$$

де: **S** - загальна площа квартири соціального житла;

N - кількість членів сім'ї;

10,5 м² - площа на одного члена сім'ї;

13 м² - площа на всю сім'ю.

Дана формула виведена на основі демографічної структури потенційних споживачів соціального житла у Львові і може бути відкоригована у відповідності до уточненої демографічної структури кожного конкретного міста. Якщо ж прийняти до уваги процентне співвідношення кількості сімей-черговиків різної чисельності у Львові і прорахувати **варіант №1** забезпечення соціальним житлом по **нормі Кабміну 14 м²** і **варіант №2** по пропонованій формулі $S = 10,5\text{м}^2 \times N + 13\text{м}^2$, то вони виявляться практично однаковими. Варіант №2 потребує на 5% площ більше, ніж варіант Кабміну, і подібне відхилення завжди допускалось проектними нормами.

З урахуванням можливих відхилень в загальній площі квартир, пов'язаних з конструктивною структурою житлового будинку, на даному етапі **при проектуванні соціального житла пропонується дотримуватись наступних загальних площ квартир:**

для порівняння при нормі 14 м²:

- для сім'ї з	1-ї особи - 23-24 м²	<u>(14 x 1 = 14 м²)</u>
- для сім'ї з	2 - х осіб - 33-35 м²	<u>(14 x 2 = 28 м²)</u>
- для сім'ї з	3 - х осіб - 44-46 м²	<u>(14 x 3 = 42 м²)</u>
- для сім'ї з	4 - х осіб - 54-56 м²	<u>(14 x 4 = 56 м²)</u>
- для сім'ї з	5 - ти осіб - 64-67 м²	<u>(14 x 5 = 70 м²)</u>
- для сім'ї з	6 - ти осіб - 74-78 м²	<u>(14 x 6 = 84 м²)</u>
- для сім'ї з	7 - ми осіб - 86-88 м²	<u>(14 x 7 = 98 м²)</u>

Порівняння обох варіантів дозволяє зробити наступні висновки:

- при нормі 14 м² на мешканця виникнуть дуже стиснені умови для одиноких і сімей з 2-х осіб, натомість сім'ї із 5-ти і більше осіб будуть мати відносний надлишок площі;

- пропонована формула $S = 10,5\text{м}^2 \times N + 13\text{м}^2$, дозволяє досягти більш-менш рівномірного житлового забезпечення всіх типів сімей.

Аналіз зарубіжного досвіду і планувальних рішень деяких вітчизняних зразків реконструкції типових квартир свідчить, що існують певні резерви ефективної планувальної організації квартир в умовах жорстко обмежених загальних площ і ліберальних проектних норм.

1. У всіх квартирах (за винятком однокімнатної, тип-А) у всіх житлових кімнатах, в тому числі і в загальній кімнаті, будуть знаходитись спальні місця. При цьому роль великої поліфункціональної кухні багатократно зростає, тому **кухня має мати площу не менше 15 м² і виконувати роль кухні-їдальні-вітальні (КІВ)**. Однак в умовах дуже жорсткого ліміту площ збільшення площі кухні можливе в першу чергу за рахунок зменшення загальної кімнати до розмірів спальні на двох осіб. Зона приготування їжі в такій кухні-їдальні-вітальні може розміщуватись в глибині приміщення і відділятися від решти простору приміщення рядом технологічного обладнання або барною стійкою чи обіднім столом.

2. Оскільки при нормі 14 м² на одного члена сім'ї у загальній кімнаті неминуче будуть розміщуватись спальні місця, пропонується **всі житлові приміщення квартир соціального житла** (за винятком однокімнатної, тип-А), **трактувати як спальні**. Таким чином, у всіх квартирах буде **відсутня традиційна загальна кімната** (вітальня, світлиця) – її функції **перебере на себе кухня-їдальня-вітальня (КІВ)**. У цьому випадку кількість спалень співпадатиме з кількістю житлових кімнат в квартирі і буде прийматись відповідно до демографічного складу сім'ї. Площі спалень мінімальні, згідно ергономічних і санітарно-гігієнічних вимог, за якими забудовувалась вся країна з 1971 по 2005р.: для двох осіб – 12 м², для однієї особи - 8 м².

3. З метою додаткового збільшення площі кухню-їдальню-вітальню бажано просторово об'єднувати з холлом (передпокою), коридором, а також **допускається проектувати прохідною** з метою мінімізації площ під внутрішньоквартирні комунікації.

4. У квартирах, розрахованих на проживання 1-4-х осіб, **допускається влаштування суміщеного санвузла** (ванна+умивальник+унітаз). Але в санвузлі обов'язково має бути достатньо місця для установки пральної машини (60х60см).

5. В санвузлах квартир на 1-2 мешканців допускається замість ванни установка глибокого душевого піддону.

6. **Ширина передньої** (передпокою) у всіх без винятку квартирах може складати **1,1м в чистоті**, не рахуючи глибини вбудованих шаф.

7. Всі квартири можуть проектуватись без комірок, однак в приміщеннях квартир мають передбачатись місця для влаштування вбудованих шаф загальною площею **не менше 5%** (краще 8-10%) площі квартири.

8. Квартири соціального житла можуть проектуватись без лоджій чи балконів, однак їх відсутність має бути компенсовано влаштуванням в квартирі додаткової комірки (гардеробної) і влаштуванням в приміщеннях квартир «французьких балконів».

9. Бажано щоб на перших поверхах будинків розміщувались найбільші квартири для багатодітних сімей з приквартирними ділянками площею 30-50м². Огорожа таких ділянок мала би бути напівпрозорою, висотою 80–120 см.

10. Рекомендована висота приміщень квартир (від підлоги до стелі) – 2.7м для покращення санітарно-гігієнічних параметрів при жорстко обмежених площах і для забезпечення конкурентноздатності при модернізаціях в майбутньому.

11. Важливо вже *сьогодні, при проектуванні квартир соціального житла, в ОБОВ'ЯЗКОВОМУ ПОРЯДКУ розробляти розділ проектної документації стосовно їх можливих модернізацій* (об'єднання, збільшення площі кімнат, тощо), а також виконувати в процесі будівництва всі необхідні заходи (резервні пройми, інженерні комунікації), які забезпечать модернізацію в майбутньому. Структура запропонованих площ квартир дозволяє забезпечити їм стійкість проти морального старіння шляхом їх об'єднання в більш крупні квартири. Так з двох однокімнатних квартир (малої і великої) можна утворити 2-кімнатну квартиру, з великої однокімнатної і малої 2-кімнатної можна утворити 3-4 кімнатну квартиру і т.п.

Частина пропозицій по планувальній організації квартир соціального житла перечить вимогам ДБН В.2.2-15-2005. Власне *в знятті даного регламентування площ і параметрів житлових приміщень полягає запорука комфортності квартир соціального житла і одна з головних рекомендацій даної роботи*. Отож, для розселення сімей-черговиків пропонується наступна номенклатура квартир соціального житла:

- сім'ї з **1-ї особи** - 1-кімнатна, тип А (без спальні, з кухнею-нішою) - **23-24 м²**
 - сім'ї з **2-х осіб** - 1-кімнатна, тип Б (КІВ+ одна спальня 12 м²) - **33-35 м²**
 - сім'ї з **3-х осіб** - 2-кімнатна, тип А (КІВ+ дві спальні 12+8 м²) - **44-46 м²**
 - сім'ї з **4-х осіб** - 3-кімнатна, тип А (КІВ+три спальні 12+8+8 м²) - **54-56 м²**
 - сім'ї з **5-ти осіб** - 3-кімнатна, тип Б (КІВ+три спальні 12+12+8 м²) - **64-67 м²**
 - сім'ї з **6-ти осіб** - 4-кімнатна (КІВ+чотири спальні 12+12+8+8 м²) - **74-78 м²**
- (КІВ – аббревіатура кухні-їдальні-вітальні)

В підтвердження цьому можна привести досвід сучасної Росії, де розпочали будівництво спеціальних житлових будинків, призначених для переселення мешканців житлових кварталів 50-60-х років («хрущовок»), у зв'язку із їх знесенням. В квартирах цих будинків проєктанти відмовились від традиційної загальної кімнати: її функції виконує велика кухня-їдальня-вітальня площею біля 15м², решта житлових приміщень – звичайні спальні.

Прийнято рахувати, що місце соціального житла – в периферійних районах, на новоосвоюваних територіях. Однак було б значною помилкою проєктувати окремо квартали комерційного житла, квартали доступного житла, квартали соціального житла. Соціальна сегрегація, як і расова, ніде і ніколи до добра ще не довела. **Найбільш стабільними і успішними житловими утвореннями є ті, які у відповідній пропорції відтворюють структуру суспільства в цілому.**

Соціологічні дослідження в існуючому житловому фонді Львова не виявили жодних напружених стосунків, конфліктів чи навіть простої недоброзичливості між заможними і незаможними мешканцями в межах одного будинку. Тому соціальне і комерційне житло можуть цілком успішно функціонувати поряд.

Подібне соціально-інтегроване житло досить вигідне місту і з економічних причин, оскільки затрати на створення інженерної інфраструктури можна буде в значній мірі покласти на комерційне житло.

Є досить підстав сподіватись, що квартири соціального житла можуть мати немалий попит на ринку житла, оскільки сьогодні відчувається потужний дефіцит дешевого житла. Тому частина збудованого соціального житла може бути продана як комерційне житло, переведена в розряд доступного житла, здана в оренду, ставши **додатковим джерелом доходів міста.**

МЕРИДІАЛЬНА СЕКЦІЯ (1А-1А-1А-1А-1-2-2-3-3)



Ілюстрація можливої планувальної організації квартир соціального житла для сімей з 1, 2, 3, 4-х осіб на прикладі ескізу меридіональної блок-секції, запроєктованої з урахуванням основних пропозицій даної статті.

Висновки:

1. Запропонований Міністерством регіонального розвитку і будівництва норматив в 14 м^2 на одного члена сім'ї в соціальному житлі є найбільш реалістичним з точки зору сьогоденних економічних можливостей суспільства, однак суперечить чинним нормам на проектування житла, призведе до дискомфортного заселення найбільш масових малих сімей з 1 – 2 осіб і до відносної перевитрати площ при заселенні великих сімей з 5 і більше осіб.

2. При нормативі 14 м^2 на одного члена сім'ї розрахунок площ квартир соціального житла доцільно здійснювати по формулі $S = 10,5\text{м}^2 \times N + 13\text{м}^2$, де: S - загальна площа квартири соціального житла, N - кількість членів сім'ї; $10,5 \text{ м}^2$ - площа на одного члена сім'ї; 13 м^2 - площа на всю сім'ю.

3. Квартири соціального житла пропонується проектувати згідно наступних рекомендацій:

- кухня має вирішуватись як кухня-їдальня-вітальня;
- площу кухні-їдальні-вітальні приймати не менше 15 м^2 ;
- всі житлові кімнати трактуються як спальні;
- площа спальні на одну особу – 8м^2 , на двох осіб - 12м^2 ;
- зону приготування їжі в кухні розміщувати в глибині приміщення;
- кухню-їдальню-вітальню доцільно просторово об'єднувати з коридором чи внутрішньоквартирним холлом;
- з метою мінімізації площ під внутрішньоквартирні комунікації кухні-їдальні-вітальні допускається проектувати прохідними;

Література

1. Концепція Державної програми «Соціальне житло» - розпорядження Кабінету Міністрів України № 384-р від 03.09.2005р.
2. Закон України №3334-IV від 12.01.2006р. «Про житловий фонд соціального призначення».
3. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» Держбуд України, Київ, 2005.
4. Заславець Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла. Дис. на здоб. н. ст. канд. арх. КНУБА,- К., 2006.
5. Гнесь И.П. Типы квартирных жилищ для малых семей в практике зарубежного строительства. Обзорная информация, Выпуск 8. М., ЦНТИ, 1983, 48 с.
6. Гнесь И.П. Типы квартирных жилищ для малых семей. Автореф. дисс.на соиск. уч. степ. канд. арх. ЦНИИЭП-жилища, М.,1985.

7. Дмитренко К. Социальное жилье в Европе: ценности и их выражение в архитектуре. А.С.С. Ватерпас, № 1, 2007, с. 46-51.
8. Walter Stelhammer. Венский эталон социального жилья. А.С.С. Ватерпас, № 1, 2007, с. 72-75.
9. Promoting access to decent housing for all. – <http://www.cecodhas.org/index>.

Анотація

В роботі розглядаються питання нормування соціального житла, пропонується методика розрахунку площ квартир, спрямована на збалансоване забезпечення всіх типів сімей, виявляється специфіка номенклатури приміщень, їх оптимальні параметри в умовах жорсткого ліміту загальної площі. На основі аналізу зарубіжного досвіду пропонуються раціональні прийоми планувальної організації квартир соціального житла.

Аннотация

В работе рассматриваются вопросы нормирования социального жилья, предлагается методика расчета площадей квартир, ориентированная на сбалансированное обеспечение всех типов семей, выявляется специфика номенклатуры помещений квартир, их оптимальные параметры в условиях жесткого лимита общей площади. На основе анализа зарубежного опыта предлагаются рациональные приемы планировочной организации квартир социального жилья.