

УДК 728.5

Яновицький Є. Л.,  
аспірант Кафедри  
Архітектурного проектування  
будинків і споруд КНУБА

## ОРЕНДНЕ ЖИТЛО В УКРАЇНІ. ПРИНЦИПИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ

Анотація: проведений аналіз питання щодо принципів формування та визначення основних принципів архітектурно-планувальної організації житлових апартаментів, та орендного житла. Визначена актуальність впровадження будівництва орендного житла в Україні, як метод вирішення житлової проблеми та формування цивілізованого ринку орендного житла.

Ключові слова: орендне житло, житловий апартамент, доступне житло, оренда, щільність забудови, багатофункціональний комплекс, інсоляція квартир.

### Стан вивчення теми на даний час.

На даний час найбільш об'ємним і повним дослідженням, яке стосується теми сучасного міського житла в Україні є монографія Гнесь І. П. «ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНО-ТИПОЛОГІЧНОЇ СТРУКТУРИ СУЧАСНОГО МІСЬКОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ», в якій зазначається, що ринкова економіка передбачає **формування міського житла як товару**, який створюється для продажу чи надання **житлових послуг (оренди)** і є адекватною реакцією на попит з боку споживача. Крім того описаний термін «**Пульсуючі квартири** - пара невеликих повністю самодостатніх квартир, які при потребі можуть об'єднуватись в одну велику квартиру, а коли така потреба зникає – повернутись до вихідних умов функціонування в якості окремих квартир. Власник такої пари квартир може мешкати в одній із квартир а іншу здавати в оренду. Тобто можливість оренди квартири повинне бути введено до нормативної бази.

Встановлена необхідність створення принципово нового сектору житлового фонду – **орендного житла 3-х типів:**

1. **прибуткового (комерційного),**
2. **неприбуткового (доступного),**
3. **дотаційного (соціального).**

Житлові одиниці орендного житла можна розміщувати **дисперсно** в структурі забудови на продаж або концентрувати у формі орендних будинків

відповідного типу. **Орендне житло може стати додатковою альтернативою вирішення житлової проблеми і матиме попит серед сімей з різним рівнем матеріальних статків.** Ефект від орендного житла вбачається в стабільних додаткових надходженнях в бюджет міста; в прискоренні вирішення проблеми доступного житла; в зменшенні щоденних ранкових і вечірніх пасажиропотоків на міському транспорті; в рості трудової мобільності населення в масштабах країни, що сприятиме формуванню ефективного загальнодержавного ринку праці; в потенціалі безризикового інвестування і отриманні стабільних прибутків, при тому, що ліквідність самої нерухомості буде тільки зростати. Орендне житло створить конкуренцію житлу на продаж і стане локомотивом росту якості житла в цілому, оскільки примусить девелоперів дбати про якість своєї продукції. **Найбільший попит в сфері оренди на даний час, - на малометражні 1-2-кімнатні і колективні квартири.**

Запропоновано напрямок реформування нормативної бази проектування житла і принципи побудови проектних норм, які визнають коригуючу роль ринку житла, декларують аполітичність, відсутність економічної складової. Пропонується запровадження параметричного підходу, який передбачає виконання вимог, що гарантують необхідні якісні показники житлового середовища: безпеку, здорові умови проживання, екологічність, енергоощадність та інші необхідні з позиції індивіда і суспільства параметри житла, але надають проектанту свободу у виборі способів досягнення цих параметрів.

Теоретичні та методологічні основи формування житла, як системи взаємопов'язаних факторів, основні параметри структурних одиниць житла, основи функціонального зонування житлового середовища, типи житлових будинків та основні містобудівні вимоги при проектуванні житла, архітектурно-композиційні рішення, конструктивні системи та інженерне обладнання житла на різних ієрархічних рівнях розглядаються у роботі «Архітектурне проектування житла: Навчальний посібник», **Король В. П.**

Основні проблеми сучасного житла розкриті також у роботі «Архитектура жилища», автор Репін Ю. Г., та у роботах Яблонської Г. Д. та Книша В. І.

#### **Актуальність теми.**

На даний час в реальному секторі об'ємного проектування та будівництва відчувається певний дефіцит нормативного забезпечення щодо визначення терміну «**житловий апартамент**». Тобто наразі така типологічна одиниця існує, але вона класифікується виключно як частина громадських будинків і споруд, а саме, як готельний номер, що має розвинуту систему сервісу. Однак сучасні вимоги будівельного ринку і взагалі суспільні стосунки в Державі

вимагають дещо іншого трактування такої типологічної одиниці. Зокрема в частині санітарно-епідеміологічних вимог та соціальних характеристик в суспільстві, які стрімко та якісно змінюються. Безперечно, що надання зрозумілих та точних нормативних характеристик житловим апартаментам, як саме «житла», привнесе чіткість та законність сучасному процесу житлового будівництва, надасть йому серйозний поштовх у темпах та якості. Адже досвід країн, які досягли значених успіхів в соціально-культурному будівництві суспільства, говорить про необхідність введення та використання такого терміну, як «житловий апартамент», та потребує ретельного вивчення і використання вже створеної ними нормативної бази та будівельних кодів умов та обмежень в цій галузі. Саме таким чином, використовуючи вже надбані людством досягнення в суспільному житті в даний час глобалізації відносин, можливо здійснити мрію громадського суспільства про інтеграцію до цивілізованого світу та будівництва сильної та сучасної Держави.

Тема пов'язана з реалізацією положень **Законів України:**

- «Про регулювання містобудівної діяльності»,
- «Про архітектурну діяльність»,
- «Про основи містобудування»,
- Проект Закону України «Про орендне житло».

Існуюча нормативна база, щодо житлового будівництва, зокрема:

- ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»,
- ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі»,
- ДБН В.2.2-24:2009 «Проектування висотних житлових та громадських будинків» та ін.,
- ДБН В.2.2-9-99 «Громадські будинки і споруди»,
- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», та інше.

Крім того ведеться робота з редагування

ДБН «Планування та забудова територій», та

ДБН «Житлові будинки. Основні положення

Проект ДБН «Планування і забудова територій» на заміну ДБН 360-92.

## **Визначення та аналіз проблеми**

Однією з найгостріших проблем в Україні є низький рівень забезпеченості населення житлом, як у якісних так і кількісних показниках. За даними Держстату, станом на 1 січня 2015 року житловий фонд країни становив 964,4 млн.м<sup>2</sup> загальної площі.

Близько 300 млн. кв.м. житлового фонду перебуває у незадовільному стані.

В розрахунку на 1 жителя рівень забезпеченості житлом в Україні у 2013 році становив 23,8 м<sup>2</sup> загальної площі.

На обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов перебуває понад 650 тисяч осіб (сімей), для забезпечення житлом яких (за нинішніх темпів) потрібно більше 100 років.

Статтею 47 Конституції України на державу покладено обов'язок щодо створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Низькі показники забезпеченості населення в Україні житлом в певній мірі зумовлені недостатніми обсягами житлового будівництва. Обмежені фінансові можливості держави та населення унеможливають забезпечення необхідних обсягів житлового будівництва та придбання житла у власність. За даними Держстату, у 2014 році в Україні було введено в експлуатацію 9,7 млн. кв. метрів житла.

Діючі умови іпотечного кредитування придбання житла, що здійснюються комерційними банками, є недоступними для більшості населення.

Дотепер у зв'язку з обмеженістю фінансування з державного бюджету не сформовано житловий фонд соціального призначення, а також не розпочато комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Житлове питання найбільш чітко позначилося на молоді. Понад 10 відсотків сімей, які перебувають на квартирному обліку та потребують поліпшення житлових умов, є молодими сім'ями. Нерозв'язання цієї проблеми є одним з основних чинників, який змушує молоді сім'ї відкладати народження дітей, що вкрай негативно позначається на демографічній ситуації в країні.

Житлова проблема загострюється у зв'язку з необхідністю облаштування внутрішньо переміщених осіб, сімей загиблих військовослужбовців тощо.

У зв'язку з цим, проблема забезпечення громадян житлом не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання.

Як свідчить загальносвітовий досвід, дієвим шляхом розв'язання проблеми забезпечення громадян достатньою кількістю житла є **формування цивілізованого ринку орендного житла.**

Зокрема, у Німеччині частка такого житла сягає 60 % загального житлового фонду. У Сполучених Штатах Америки та Великобританії - близько 30 відсотків, у Франції та Швейцарії - відповідно близько 40 та 70 відсотків. У Білорусі будівництво орендного житла визначено першочерговим пріоритетом у вирішенні житлового питання громадян.

В Україні сегмент орендного житла із платою значно нижчою від ринкової – є дуже незначним.

Характерними особливостями ринку орендного житла в Україні є: домінування на ринку дрібних власників-фізичних осіб, які віддають в оренду «надлишки» свого житла, відсутність інституційних орендодавців – юридичних осіб; високий рівень «тінізації» ринку житлової оренди; низька пропозиція орендного житла у великих містах і, як наслідок, високі ціни на орендне житло, що не відповідають купівельній спроможності сімей, які могли б покращити свої житлові умови шляхом комерційної оренди.

Таким чином, виникла необхідність у створенні нового, соціально ефективного механізму, який би дозволив громадянам із середнім рівнем доходу винаймати житло та покращувати якість свого життя.

Фонд орендного житла має формуватися шляхом будівництва орендних будинків, орендне житло (житлові приміщення) в яких призначені виключно для здачі їх у найм (оренду).

Для цього на законодавчому рівні необхідно встановити правові, економічні та організаційні засади формування та використання фонду орендного житла.

На сьогодні лише орієнтовно можна спрогнозувати, скільки приватних інвестицій буде залучено у будівництво орендного житла.

Обсяги прийняття в експлуатацію житла у 2013 році становили 11,2 млн. кв. метрів житла.

З 2014 року спостерігається уповільнення темпів житлового будівництва. Так, у 2014 році обсяги житлового будівництва скоротилися на 2,1% (на 1,5 млн. кв. метрів) та становили 9,7 млн. кв. метрів житла.

За січень - вересень 2015 року в Україні було прийнято в експлуатацію 6,1 млн. кв. метрів житла, що менше порівняно з відповідним періодом 2014 року на 3,1%.

### **Основні цілі створення ринку орендного житла.**

Інтереси держави:

- Створення умов, за яких громадяни матимуть змогу взяти житло в оренду, що сприятиме виконанню конституційних повноважень держави;
- Зниження соціальної напруги;
- Залучення інвестицій, насамперед іноземних, у вітчизняну економіку, активізація будівельної діяльності та супутніх галузей економіки;
- Збільшення податкових надходжень від активізації економічної діяльності;
- Зменшення обсягів тіньової економіки;

- Збільшення кількості суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у цій сфері;
- Збільшення надходжень до бюджетів різних рівнів від плати за користування орендним житлом державної чи комунальної форми власності;
- Покращення ситуації у сфері зайнятості населення;
- Покращення демографічної ситуації чи місцевих бюджетів;

Інтереси суб'єктів господарювання:

- Залучення інвестицій, насамперед іноземних, у вітчизняну економіку, активізація будівельної діяльності та супутніх галузей економіки;
- Прибуток від отримання плати за користування орендним житлом;
- Економія коштів за рахунок наданих державою пільг для будівництва та експлуатації орендних будинків.
- Збільшення витрат, пов'язаних з необхідністю інвестування коштів у будівництво орендного житла

Інтереси громадян:

- Часткове вирішення житлової проблеми внаслідок можливості взяти в оренду житло за плату, нижчу порівняно з комерційною орендою;
- Збільшення кількості робочих місць внаслідок активізації будівельної діяльності.

**Основні тези з проекту Закону України «Про орендне житло» такі:**

Визначення таких термінів: житлове приміщення, орендне житло, замовник орендного житла, орендний будинок. Право власності на орендний будинок може належати одній особі або двом або більше особам на праві спільної сумісної або часткової власності. При цьому об'єктом права власності та інших речових прав є орендний будинок в цілому. Він - неподільне майно і не може бути поділений в натурі. Саме ж орендне житло використовується виключно для передачі його в найм (оренду) і **не може бути передано у власність.**

В проекті Закону увага звертається на формування фонду орендного житла, особливості будівництва орендних будинків, їх облік і управління. Зокрема, законопроектом передбачена можливість будівництва орендних будинків державної та комунальної форм власності за кошти державного та місцевих бюджетів, залежно від обсягів, визначених у Законі «Про державний бюджет України або у рішенні органів місцевого самоврядування про місцеві бюджети.

Будівництво орендного житла приватної форми власності пропонується здійснювати за рахунок власних коштів фізичних та юридичних осіб та інших, не заборонених законодавством, а також шляхом залучення коштів

міжнародних фінансових організацій. При цьому держава повинна встановити пільги під час будівництва та експлуатації такого житла для створення сприятливих умов будівництва орендного житла, визначити економічно обґрунтовану плату за користування орендних будинків державної та комунальної форм власності, повинна зараховуватися до державного та відповідних місцевих бюджетів.

Орендне житло буде враховуватися органом місцевого самоврядування за місцем розміщення такого будинку. А управління здійснюватиметься власником орендного будинку.

Так, у випадку, якщо орендний будинок знаходиться у державній власності, управління таким будинком, від імені держави здійснюють органи державної влади чи інші уповноважені ними суб'єкти. У випадку, якщо орендний будинок перебуває у комунальній власності, управління таким будинком здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування або інші уповноважені цими органами суб'єкти.

Також за рішенням власника функції з управління орендним будинком можуть передаватися керуючому, який обирається на конкурсній основі.

Нажаль, в проекті Закону не вводиться пояснення терміну «житловий апартамент». Також не передбачена можливість отримання права власності на квартиру, що орендується.

В той же час, така можливість, могла би бути введена, з поетапною виплатою коштів за квартиру (оплата в кредит). Наприклад, до повної виплати, квартира є орендованою, а після, - може перейти у власність до орендаря. Отже таке поєднання принципів орендного житла та кредитування, дійсно могло дати поштовх до вирішення проблеми житлового забезпечення в Україні.

Безумовно, при цьому однією з основних проблем є визначення параметрів щільності забудови для будівництва такими типами житлових будинків, та часу інсоляції житлових кімнат «орендних квартир». Адже час інсоляції для готелів, та готельних апартаментів, як відомо не нормується.

Можливе, як варіант, застосування для орендних будинків норми інсоляції, яка застосовується для гуртожитків, тобто інсоляція 60% житлових апартаментів в орендному будинку.

### **Історичні відомості.**

**Прибуткові будинки** були ще в Стародавньому Римі, там вони називалися інсулами. На першому поверсі зазвичай розміщувалися магазини та інші установи, а на інших поверхах - квартири, які здавалися в оренду.

У XIX столітті такий тип нерухомості набув поширення в Європі, в тому числі в Російській імперії, та в Києві, зокрема. Вже в кінці XIX - початку XX століття до 80% міського населення у великих містах Російської імперії проживали саме в дохідних будинках. Призначалися вони для всіх соціальних верств.

Кожен прибутковий будинок був налагодженим підприємством, про зміст якого мешканцеві не доводилося турбуватися. Його справа - платити, а найме двірника, водопровідника і золотаря (тобто асенізатора) господар.

Завдяки наявності величезної кількості дохідного житла Російська імперія не знала багатьох соціальних проблем. Зокрема, військові, чиновники, взагалі всі служиві люди були мобільні. «Государеві» люди, отримавши призначення з одного міста в інше, отримували і підйомні - і незабаром в'їжджали в таку ж квартиру на іншому кінці країни.

Крім того, за змістом дохідних будинків пильно стежили поліцейські, не допускаючи в них ні безчинств мешканців, ні свавілля господарів. Останні не мали права виселити добропорядного квартиранта без пояснення причин; єдиною причиною могла бути несплата.

На початку радянського періоду прибуткові будинки в нашій країні були націоналізовані, у той час як у багатьох західних державах - наприклад, у Німеччині, Фінляндії та Швеції - цей бізнес як і раніше процвітає.

У Німеччині, наприклад, прибуткові будинки з'явилися наприкінці XVIII століття. Деякі приватні підприємці стали набувати або будувати будівлі на 6-20 квартир спеціально для того, щоб потім здавати їх в оренду. Таким способом люди забезпечували собі безбідну старість.

Прибутковий будинок (Mehrfamilienhaus, MFH) - це житлова будівля на кілька квартир, призначених для здачі в довгострокову оренду (від півроку до десятків років). На відміну від апарт-готелю, тут не надається готельне обслуговування. Найчастіше будівлею володіє один власник, але іноді будинок може належати кільком фізичним або юридичним особам.

Управляти прибутковим будинком можна самостійно або через спеціальну компанію. У Німеччині є фірми, які працюють саме з такою нерухомістю, - наприклад, Moll & Moll.

У інвестицій в прибуткові будинки Німеччини багато плюсів:

- стабільне економічне зростання; німецька економіка - найсильніша в Європі;
- сильний попит на оренду: 57% німців воліють знімати квартири, а не купувати;
- великий вибір дохідних будинків: на них припадає близько 30% всього фонду житла;



- розроблене законодавство: відносини між власником і квартиронаймачами чітко регулюються;
- стабільні доходи: німці орендують одне і те ж житло в середньому по 12 років;
- інтенсивний ріст орендних ставок, що випереджає темпи зростання інфляції;
- висока заповнюваність орендарями (90-100%).

Прибутковий будинок - це вид комерційної експлуатації нерухомості, що займає нішу між готелем і власним житлом. Приміщення в ньому надаються у тимчасове володіння за договорами оренди.

### **Відродження бізнесу дохідних будинків.**

В Україні поступово почав відроджуватися традиційний бізнес дохідних будинків, який був започаткований в кінці 19-го та початку 20-го ст. Зараз він виглядає інакше. Він стає все більш популярним, хоча не завжди під брендом «дохідний дім», а найчастіше - під іншими назвами: господарі воліють інші терміни - «Апарт-готель», «сервісні апартаменти» або просто «гостьовий будинок». Але суть від цього не змінюється: такий будинок будується або викупується спеціально для здачі квартир в оренду.

Будинок стає дохідним за двома схемами.

Перша - **новобудова**: бізнесмен викупує у будівельної компанії квартири в цілому будинку, секції або під'їзді (це більш поширене явище). Після чого робить ремонт, завозить в них меблі і починає здавати в оренду. Другий і більш популярний механізм зводиться до викупу у господарів квартир в **існуючому** будинку.

Зазвичай підприємці вибирають для цього невеликі будови, частіше двох-і триповерхові, і дають ріелтору завдання розселити їх: запропонувати господарям інше, більш комфортне житло - обмін, або обмін з доплатою, або й просто викуп житла.

Потім ріелтори збирають мешканців і обговорюють з ними варіанти розселення: пропонують квартири для переїзду і компенсації. Фактично будинок скуповують поквартирно. Якщо вдається домовитися з усіма, то господар вирішує, що далі робити з будівлею.

Іноді його зносять і будують на його місці нове, але набагато частіше обмежуються капітальним, а то і частковим ремонтом. Часом надбудовують мансарду або просто перефарбовують фасад і роблять косметичний ремонт в парадних. Досить часто колишні квартири переоснащують під офіси, тому що ставки оренди вище, ніж по квартирах.

Від моменту вирішення потенційного інвестора зробити будинок дохідним до заселення першого орендарів проходить близько 2,5 років: близько року йде у ріелторів на розселення мешканців, 1,5 року - на ремонт /

реконструкцію будівлі. Прибутковий будинок приносить дохід одному конкретному господареві. Але в усьому іншому найчастіше це звичайна оренда.

Активно в останні роки розвивається елітний сегмент дохідних будинків. Правда, цей бізнес перебуває на межі з готельним, і його називають **Апарт-готельним**. У Києві, наприклад, інвестори в першу чергу орієнтуються на центральну частину міста.

Як і в класичних дохідних будинках, до набору приміщень та послуг обов'язково додаються: консьєрж, цілодобова охорона, прибирання апартаментів, надання питної води, кави та чаю, бездротовий інтернет, паркінг та ін.

Отже, на даний час, розглядається два основних типи доходних будинків для розміщення орендного житла.

**1. Апарт-готель з житловими апартаментами (громадський будинок).**

**2. Житловий будинок, з квартирами, які здаються в оренду (житловими апартаментами).**

Основною відмінністю апартаментів в апарт-готелі від житлових апартаментів, є можливість кваліфікації житлових апартаментів, як квартир з відповідними нормативними вимогами до них, та можливість передачі у приватну власність саме такої квартири (житлового апартаменту).

Наразі, створення ринку орендного житла є однією з головних реформ, здатних з одного боку позитивно вплинути на житлове забезпечення населення, а з другого боку зрушити від кризи загалом будівельну та супутні галузі економіки України.

**Основною задачею в частині архітектурно-планувальної організації орендного житла є визначення нормативних обмежень житлових апартаментів.**

1. Визначення нормативного часу інсоляції орендного житла.
2. Визначення планувальних обмежень, щодо житлових апартаментів, як типологічної одиниці, яка лежить між житловим та громадським будинком.
3. Визначення протипожежних та санітарно-епідеміологічних вимог.
4. Визначення межі щільності забудови для орендного житла.

При будівництві житлових будинків з апартаментами, які призначаються для оренди необхідно визначити на рівні нормативної містобудівної документації межі щільності забудови.

Наприклад, наразі в проекті ДБН «Планування і забудова територій» щільність забудови обмежується такими показниками: граничні показники щільності населення мікрорайону слід розраховувати: верхній – 450 осіб/га,

нижній – 150 осіб/га. Розрахункові величини щільності житлового фонду мікрорайону та житлового району при житлової забезпеченості - 21,0 кв. м/особу – 27 кв. м./особу загальної площі.

У разі формування житлових зон з переважним розміщенням житла з більшою площею квартир та розрахунковою житловою забезпеченістю 33-36 кв. м загальної площі на 1 особу, з урахуванням стандарту житлової забезпеченості 33 кв. м, рекомендованого для країн Європейського Союзу, а також в умовах реконструкції, розрахункова щільність житлового фонду може бути перевищена, але не більш ніж на 25 %. При цьому, необхідно забезпечувати нормативні потреби у розміщенні озеленення, автостоянок та прибудинкових майданчиків на житлову одиницю.

При цьому зазначається, що величина щільності населення житлового мікрорайону може бути прийнята більше 450 осіб/га (у крупних та найкрупніших містах) при відповідному обґрунтуванні.

Орендне житло може розміщуватись як в окремих будівлях так і в складі багатофункціональних комплексів.

При цьому в складі таких багатофункціональних комплексів можуть бути включені такі типологічні одиниці, крім орендного житла (житлових апартаментів), як готелі, офісні приміщення, ресторани, кафе, торговельні приміщення та інші приміщення громадського призначення.

Згідно зі світовою практикою різні функції в таких комплексах, як правило, розподіляються по висоті, з розміщенням на різних групах поверхів. Так, наприклад, на нижніх поверхах розміщується готель, а на верхніх – житлові апартаменти. При цьому в такому випадку такі житлові апартаменти відносяться до класу прибуткового (комерційного).

Одним з прикладів впровадження житлових апартаментів в багатофункціональному комплексі є Проектна пропозиція щодо розміщення багатофункціонального готельного комплексу «Кемпінські-плаза готель» по вул. Лесі Українки в м. Києві. Розробка ТОВ «Архітектурне бюро «С. Бабушкін». В даному випадку житлові апартаменти за своєю планувальною організацією та загальною інфраструктурою комплексу можуть бути віднесені до комерційного класу з високим рівнем прибутковості, як такі квартири, що забезпечуються додатковим рівнем послуг. (рис. 1, 2, 3)

Однак на даний час більш актуальним та поширеним є будівництво житлових будинків з житловими апартаментами, які мають мінімальні параметри. Саме таке житло, як орендне може мати найбільш високий попит серед молоді. Як приклад цього, - проектна пропозиція житлового будинку з апартаментами для

студентської молоді та молодих сімей. При цьому загальна площа однокімнатного апартаменту - 27 м<sup>2</sup>, двокімнатного - 51 м<sup>2</sup>. (рис. 4, 5, 6).

*Проектна пропозиція щодо розміщення багатofункціонального готельного комплексу «Кемпінські-плаза готель» по вул. Лесі Українки в м. Києві. Розробка ТОВ «Архітектурне бюро «С. Бабушкін».*

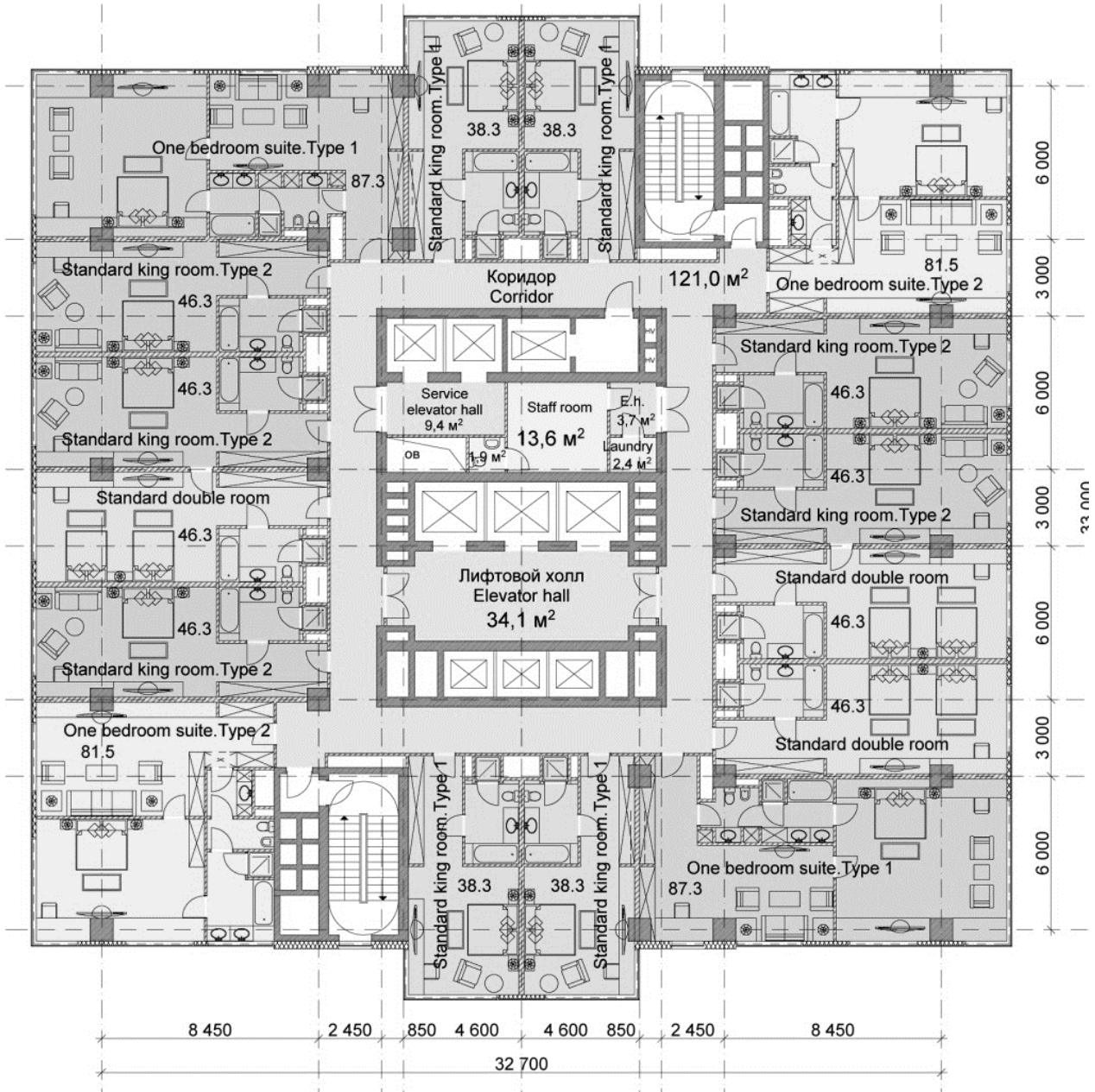


Рис. 1. План готельного поверху.







Рис. 4. План типового поверху апартаментів.

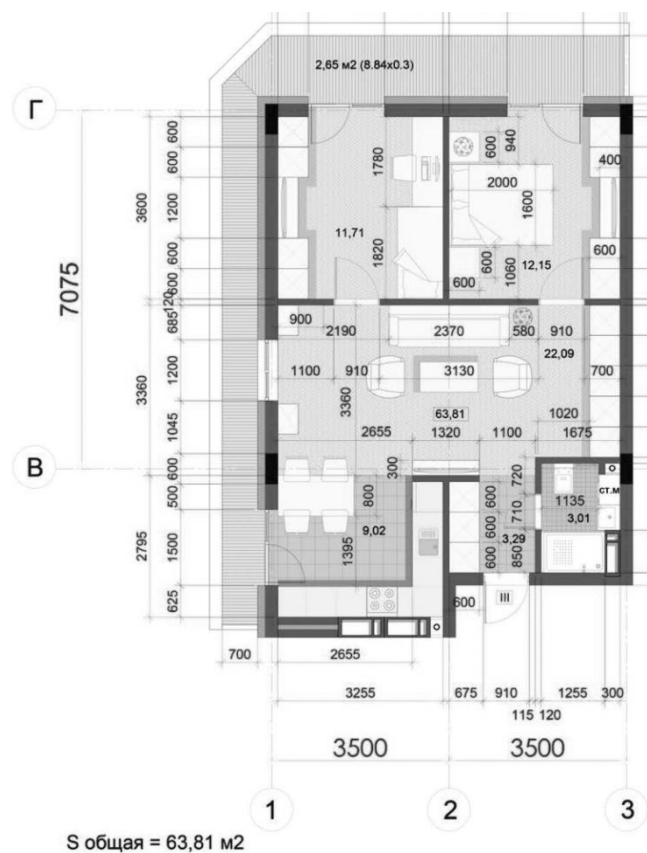


Рис. 5. План двокімнатного апартаменту



Рис. 6. Приклади планування одно-двокімнатного трикімнатного апартаментів.



Окремою проблемою в проектуванні орендного житла є **нормування інсоляційного режиму**.

На даний час нормативні документи не відрізняють нормування інсоляції для одиниць орендного житла від звичайних квартир.

Спеціалісти у галузі санітарії та гігієни житла, визначаючи нормативну тривалість інсоляції, справедливо вважають, що встановлена норма – 2,5 год неперервної тривалості інсоляції – це той науково обґрунтований оптимум, якого необхідно прагнути, щоб гарантувати охорону здоров'я мешканцям окремої квартири, з урахуванням теплової, психофізичної, бактерицидної й загально-оздоровчої дії променевої енергії сонця. З іншого боку, архітектори-реставратори вважають, що в окремих випадках під час реконструкції цінної історичної забудови у центрі міста забезпечити 2,5 годинну тривалість неперервної інсоляції приміщень неможливо без "хірургічного" втручання у структуру житлової забудови. Вони намагаються відстоювати зниження нормативної інсоляції, з чим не завжди погоджуються санітарні установи.

Згідно з нормами, "у гуртожитках повинні інсолюватися не менше 60% житлових кімнат". Однак треба зауважити, що на цю норму можна посилалися тільки під час проектування гуртожитків з тимчасовою формою проживання. У гуртожитках для сімейної молоді або в існуючих сімейних гуртожитках, де житло приватизоване, ця норма ставить мешканців у нерівні умови проживання. Тривале перебування у кімнатах гуртожитків, де не виконується норма інсоляції (або вона повністю відсутня), знижує опірність організму інфекції, що може погіршити здоров'я, насамперед дітей.

При цьому як відомо, інсоляція готельних номерів в готелях не нормується.

Однак, беручи до уваги, що орендне житло (житлові апартаменти), це така типологічна одиниця, яка знаходиться за своїми характеристиками на межі між громадською та житловою функціями, необхідно відрізнити нормування інсоляції житлових орендних апартаментів від звичайних квартир. Адже згідно з проектом Закону України «Про орендне житло», людина, яка проживає в житлових апартаментах не може мати права власності на дану житлову одиницю.

Очевидно, що нормування інсоляції орендного житла залежить від терміну проживання на який розраховується той чи інший тип орендного житла. Тобто тут може бути взятий за основу норматив, який стосується гуртожитків, однак удосконалений обмеженнями щодо терміну проживання та складу сімей, які беруть в оренду ті чи інші житлові апартаменти.

Так можливо надати норматив в 60% приміщень, які інсолюються

2,5 години для одно-кімнатних апартаментів. А вже для дво-, та три-кімнатних апартаментів застосовувати норматив, як для звичайних житлових квартир (100%).

При цьому безумовно необхідно зазначити, що згідно з нормами DIN 5034 інсоляція нормується, 1 годиною в одній кімнаті квартири (не розрізняючи кількість кімнат квартири) на рівні підвіконня по висі вікна на вуличній площині фасаду.

Тобто держава повинна надати можливість власнику орендного будинку, забезпечуючи необхідний рівень інсоляції та освітленості житлових приміщень, мати можливість самостійно вирішувати співвідношення (вище мінімального, 60%) апартаментів, які інсолуються до тих що не інсолуються нормативно. Та відкрито декларувати це на стадії проектування.

Крім цього, інсоляція та освітленість квартир, таким чином, стане одним з факторів підвищення якості житла. Мова йде про те, щоб надати покупцеві та орендареві самому вирішувати, чи потрібна йому, квартира, в якій сонце світить дві або три години на день. Таким чином власник орендного будинку може диференціювати квартири за вартістю, надавши дані при здачі в оренду не тільки щодо загальною площі квартири, кількості кімнат, а ще й тих даних що стосуються інсоляції та освітленості приміщень.

#### Перелік використаної літератури

Закону України:

1. «Про регулювання містобудівної діяльності»,
2. «Про архітектурну діяльність»,
3. «Про основи містобудування»,
4. Проект Закону України «Про орендне житло».
5. Репин Ю. Г. Архитектура жилища, К КП "НИИСЗП" — ИПЦ "Тираж", 2003. — 288с.
6. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції: монографія/ І. П. Гнесь. — Львів: Видавництво Львівської Політехніки, 2013. — 652 с.
7. Король В. П. Архітектурне проектування житла: Навчальний посібник. — К.: Фенікс, 2006. — с. 208.
8. ГОСТ 28681.4-95 Межгосударственный стандарт туристско-экскурсионное обслуживание. Классификация гостини. Введено в Уккраине 1997-01-01.
9. Бачинська Л. Г. Архитектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення. — К.: Грамота, 2004. — 408 с.
10. ДБН В.2.2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення”. - К.: Держбуд України,
11. ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” - К.: Держбуд України, 1993.
12. ДБН 79-92 "Житлові будинки для індивідуальних забудовників України".

13. ДБН Б.2.4-1-94 "Планування і забудова сільських поселень".
14. ДБНВ. 1.1-7-2002. "Пожежна безпека об'єктів будівництва".
15. ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі».
16. ДБН В.2.2-24:2009 «Проектування висотних житлових та громадських будинків».
17. ДБН В.2.2-9-99 «Громадські будинки і споруди».
18. Жилая ячейка в будущем / ЦНИИЗП жилища. — М.: Стройиздат, 1982 — 198 с. ил.
19. Косенко Ю. А., Основы проектирования жилья: Конспект лекций для студентов II курса специальности 2901 "Архитектура". — К, КДТУБА, 1994. — 44 с.
20. Коссаковский В. А., Чистова В. А. Архитектурная композиция жилого дома / Центр. Н. И. Проект, ин-т типового и эксперим. проектирования жилища. — М.: Стройиздат, 1990. — 237 с.
21. Общие положения к техническим требованиям по проектированию жилых зданий высотой более 75 м. ГУП города Москвы. М. 2002.
22. Яблонская А.Д. “Ускользящая” типология и разнообразие жилища. Ч. 1. // Наук.-техн. збірник “Сучасні проблеми архітектури і містобудування”. - К., КНУБА, 2010. Вип. 25. -С. 410-424.
23. Яблонская А.Д. “Ускользящая” типология и разнообразие жилища. Формирование стереотипов-ловушек. Ч. 3. // Наук.-техн. збірник “Сучасні проблеми архітектури і містобудування”. - К.: КНУБА, 2010. - Вип. 25. - С. 359-372.
24. Гнесь І. П. Житло в тоталітарному і демократичному суспільствах // Вісник Над. унту “Львівська політехніка” “Архітектура”. - 2003. – № 486. - С. 116-125.
25. Книш В. І. Архітектурне проектування житла. Нотатки з досвіду архітектора практика. «А+С», КНУБіА. 2012.
26. Р. Кінаш, М. Яців\*, В. Лагуш, А. Ігнатюк. ПРОБЛЕМИ НОРМУВАННЯ ТА РОЗРАХУНКУ ІНСОЛЯЦІЇ ЖИТЛА.  
УДК 699.885

#### Аннотация

Проведенный анализ вопроса о принципах формирования и определения основных принципов архитектурно-планировочной организации жилых апартаментов, и арендного жилья. Определена актуальность внедрения строительства арендного жилья в Украине, как метод решения жилищной проблемы и формирование цивилизованного рынка арендного жилья.

Ключевые слова: арендное жилье, жилой апартамент, доступное жилье, аренда, плотность застройки, многофункциональный комплекс, инсоляция квартир.

#### Summary

The analysis of the issue of the definition and principles of the basic principles of architectural planning of residential apartments and rental units. Determined implementation of the relevance construction of rental housing in the Ukraine as a method of solving the housing problem and the formation of a civilized market rental units.

Keywords: rental housing, residential apartment, affordable housing, rental, building density, multifunctional complex, insulation of apartments.

Yanovytskiy E. L.

### **Rental units in Ukraine. Principles architectural-planning organization**

УДК 725.39

**Семикіна О. В.**

*кандидат архітектури*

*доцент кафедри інформаційних технологій в архітектурі КНУБА*

### **ДРУГИЙ ЕТАП РОЗВИТКУ АЕРОПОРТІВ СВІТУ**

(частина 1, американські аеропорти)

Анотація: в статті розглянуті проблеми формування та розвитку світових аеропортів у період з 1950 року до 1971 року.

Ключеві слова: аеропорт, аеродром, аеровокзал, авіаційні пасажирські перевезення.

Початок другого етапу розвитку аеропортів світу було зумовлено поживленням світової економіки після Другої світової війни. Це економічне підвищення різко збільшило потребу у пасажирських перевезеннях взагалі, та авіаційних перевезеннях з окрема. За великим рахунком це перший етап розвитку аеропортів та авіаційних перевезень коли з розваги та експерименту авіація перетворюється у повноцінного гравця на ринку світових перевезень.

Перш за все зміни принципів у будівництві аеропортів відбувались завдяки змінам пасажирських літаків. Існуючий до того парк літаків не задовольняв ні за швидкістю, ні за місткістю, ні за рівнем комфорту. З середини 50 –х років з деяким часовим проміжком з'являються пасажирські літаки з газотурбінними двигунами: англійська «Комета», французька «Каравела», американський Боїнг – 707, радянський ТУ – 104. Головними характеристиками цих літаків була швидкість до 800 км\год та місткість від 100 пасажирів та більше. Пасажиропотік в усьому світі за десять років з 1950 до 1960 років зріс у 4 рази та дорівнювався 122 млн. пасажирів на рік. Кількість пасажирів що обслуговувалась у великих аеропортах світу зросла зі 100 – 500 пасажирів у годину пік до 1500 – 3000 пасажирів, відповідно до 6 разів. Це спричинило справжній бум будівництва аеропортів та аеровокзальних комплексів по всьому світі. Добудовувались вже існуючі, та швидкими темпами будувались нові.

Збільшення кількості рейс, розмірів літаків і як наслідок їх ваги, потребувало змін у загальній системі злітно-посадкових смуг кожного аеропорту виходячи з напрямку головних вітрів та наявності вільної території