

УДК 728.1

Яблонська Г. Д.

*Кандидат архітектури,  
професор кафедри інформаційних технологій в архітектурі,  
Київського національного університету будівництва і архітектури  
[yablonskaya.a@gmail.com](mailto:yablonskaya.a@gmail.com)  
[orcid.org/0000-0003-1039-259X](https://orcid.org/0000-0003-1039-259X)*

## СПЕЦИФІКА СТРАТИФІКАЦІЇ МІСЬКОГО СОЦІУМУ ТА ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛА В м. КИЄВІ

Анотація: актуалізуються питання взаємозв'язку процесів соціальної стратифікації та формування багатоквартирного житла в м. Києві за останні роки; сформульовані причини появи різних потреб і мотивацій, що пов'язані з житлом; аналізується загальний сучасний стан житла та існуючих класифікаторів, класифікацій, нормативних документів, ситуація на ринку житлової нерухомості та причини «перманентної» житлової проблеми; виявлені неузгодженості між елементами системи «багатоквартирне житло»; окреслена специфіка стратифікації городян, запропонована гіпотеза «природної» взаємодійності процесів стратифікації міського населення та формування архітектурно-містобудівних рішень житла в м. Києві.

Ключові слова: соціальна стратифікація, ранжування, ціннісні орієнтації, статусне позиціонування, архітектурно-містобудівна типологія, система «багатоквартирне житло», об'ємна-просторові рішення, функціонально-планувальні прийоми.

Поняття «стратифікація», яке зараз широко використовується в різних наукових дослідженнях суміжних з соціологією, було запропоновано П.О.Сорокіним [1], як певна диференціація суспільства, його груп, в залежності від доступу до влади, професії, доходу та інших соціально значущих ознак. Розподіл соціальних груп і людей по стратам (верствам) дозволяє виділити відносно стійкі елементи структури суспільства за рівнем доходів, добробуту і споживання, соціальним статусом, культурно-освітнім рівнем та ін. Стратифікацію можна інтерпретувати як розшарування, ієрархічну систему соціальних, економічних, культурних та інших характеристик членів соціуму, яка констатує ступінь і рівень їх потреб, інтересів, пріоритетів та можливостей. Мелвін Л. Кон [2] встановив тісний зв'язок між стратифікацією соціальних груп та їх ціннісними орієнтаціями, статусним позиціонуванням та уподобаннями різного характеру.

Соціальний устрій суспільства, у вузькому сенсі, тобто, групи людей, які проживають або прагнуть жити в місті, відображається як «у дзеркалі життя» і реалізується, в системі «багатоквартирне житло», яке розуміється, в даному контексті, в широкому сенсі, тобто, в його місцезнаходженні, морфології, структурі, функції, а також, в кількості послуг та функціональних зручностей для постійного проживання.

Відомо, що потреби в житлі можуть бути викликані безліччю об'єктивних та суб'єктивних причин. Це можуть бути, наприклад, і відсутність місця для постійного проживання, і необхідність відокремлення частини сім'ї, і недостатня кількість житлової площі, і незадовільні умови життя в контекстному оточенні та ін. Але, також, намір щодо придбання нового житла, може бути викликано іншою мотивацією, а саме: бажанням вкладення коштів у нерухомість, як гарантованого захисту своїх капіталів; з метою отримання доходу від здачі в оренду або для наступного перепродажу. Житло може бути засобом престижу і легітимації майнового, соціального, політичного, культурного статусу. Цей перелік можна доповнити безліччю інших мотивацій та потреб, таких як: бажанням жити ближче до роботи або навчання; до природи, до батьків або до дітей, з хорошим видом, в екологічно чистому місці; в місцях з розвинутою обслуговуючою і транспортною інфраструктурою тощо. Але потреби і мотивації в придбанні житла, а ргіогі, співвідносяться з фінансовими можливостями, що і визначає примат ціни над усіма іншими вимогами, які до нього пред'являються.

Треба зазначити, що багатоквартирне житло, яке проектується і зводиться сьогодні в місті Києві, досить сильно диференційовано за ціною і якістю, і, безумовно, в деякій мірі, є «речовим» відображенням стану стратифікації сучасної міської спільноти. Підтвердженням цьому є такі поняття, що увійшли в загальноживаний обіг, як еліт-, бізнес-, комфорт-, економ-класи житла. В них, в згорнутому вигляді, міститься «уніфіковані» характеристики, що, певним чином, співвідносяться із загальними характеристиками верств міського населення.

Саме поняття «стратифікація» припускає певне ранжування яких-небудь властивостей, що мають житлові об'єкти за ступенем їх збільшення-зменшення, поліпшення-погіршення, наближення-видалення, насичення-збідніння та ін. Тобто, ранжування являє собою певну процедуру визначення рівнів та створення шкали кількісних і якісних характеристик елементів системи «багатоквартирне житло» за ознаками значущості, в залежності від їх важливості, вагомості або масштабності.

Багатоквартирне житло припустимо розподіляти по рангам за багатьма характеристиками, а саме: економічними (вартість 1 м<sup>2</sup>, експлуатаційні витрати,

ступінь готовності внутрішнього оздоблення та клас обладнання); соціально-статусними (ступінь статусу місця для проживання, позиціонування користувача на «соціальній драбині»); соціально-демографічними (сімейний стан, вік та ін.); територіально-просторовими (розташування в структурі міста, рівень стану та облаштування прилеглої території, якість виду з вікон та ін.); інфраструктурно-обслуговуючими (ступінь доступності до обслуговуючої інфраструктури, рівень і якість послуг, що надаються та ін.); транспортно-комунікаційними (час переміщення, ступінь забезпечення громадським транспортом та час пішохідної доступності, кількість і якість організації місця для паркування особистого автотранспорту), експлуатаційно-технологічними (ступінь забезпечення безпеки проживання, кількість і якість елементів вертикальних комунікацій в будинку, наявність і рівень технологічного обладнання і технічного обслуговування та ін.). Ранжування, на підставі вище переліченого, безумовно пов'язано з позиціонуванням соціальних груп в суспільстві.

Але відмінності, що належать до компетенції архітектурно-професійних завдань, і які вирішуються в ході проектування житла, недостатньо широко та об'єктивно реагують на потреби і очікування стратифікованого споживача. Як правило, ці рішення формуються «методом проб і помилок»; простим перебором можливих варіантів, ґрунтуючись на попередньому професійному знанні і досвіді; не мають під собою сучасної обґрунтованої науково-методичної бази. Та, як правило, здійснюються без проведення достовірних та неупереджених економічних, соціологічних, поведінкових, психологічних досліджень. А також, можуть містити певні неузгодженості між містобудівними та об'ємно-планувальними рішеннями житлового об'єкту.

Але в цій сфері, також, існують підстави для ранжирування. Однакові, в архітектурно-типологічному значенні, містобудівні, архітектурно-просторові, об'ємно-планувальні рішення відрізняються між собою, як за кількісними показниками, так і за якісними характеристиками. Це можуть бути, наприклад, показники локальної щільності населення або кількості квартир на конкретній ділянці житлової забудови; розміри і форма ділянки; якість архітектурно-стилістичних прийомів та архітектурної морфології будівель; архітектурно-композиційна якість конкретного житлового об'єкта в цілому; ступені зручності і затребуваності якості планування прибудинкової території; відстані між будинками і квартирами; площі забудови, будинку, поверху, квартири, її житлових та допоміжних приміщень; типологічні переваги та структурно-планувальні рішення житлового будинку в цілому; кількість поверхів об'єкту; ступені якості і насиченості функціонально-планувальних рішень та варіативності зонування просторів будинку, поверху чи квартири; рівні

уможливлення «безпечної» трансформації (перепланування) під мінливі, з плином часу, потреби; габаритні розміри приміщень (глибина, ширина та висота), а також санітарно-гігієнічними показники та багато інших.

На основі, кожної з перерахованих вище підстав, можливо створити свою шкалу де, в ієрархічному порядку, з достатнім ступенем зближення та розмежування, «розташувати» показники і характеристики багатоквартирного житла, по мірі їх зменшення або збільшення, та привести їх у відповідність очікуванням і можливостям різних соціальних груп.

Потрібно сказати, що таке ранжирування не є підміною існуючим типологічним класифікаціям житла. Це інша задача. Вона полягає в «прив'язці» типології житла, в широкому сенсі, в ієрархічні послідовності, які деяким чином співвідносяться з потребами, очікуваннями і можливостями стратифікованого міського соціуму, який, не тільки розділений за матеріальним становищем, але має свої моделі поведінки, сценарії дій, традиції, переваги і моду. Критерії, при конструюванні таких рівнів, залежать від цілей дослідження і від того, що можна вважати більш-менш важливим.

У 2006 році Українська будівельна асоціація запропонувала класифікатор житлової нерухомості [3], що складався з 7 розділів і 90 позицій, де житло поділялося на страти-класи: соціальне, економ, бізнес, преміум, де-люкс. Етимологія цих словосполучень «узаконило зв'язку» між соціальними групами і їхніми можливостями, вимогами і очікуваннями, що можуть пред'являтися до багатоквартирного житла. Зараз цей класифікатор в достатній мірі застарів, тому що виявився громіздким у використанні і не дуже ефективним в конкретних соціально-економічних та територіально-містобудівних реаліях Києва [4]. За цей час пішли в небуття поняття «преміум» і «де-люкс», а з'явилися нові - «комфорт» і «еліт». Що відображає певні зміни в соціальній стратифікації, які відбулися за останні 10 років. З рекламних релізів житла зникло також поняття «соціальне житло», як зневажливе, що включає в себе одночасно поняття «крайньої бідності людини» і «поганої якості житла». Хоча, в розвинених європейських країнах, термін «social housing» не має такого негативного забарвлення.

Необхідно відзначити, що при створенні класифікатора УБА, в певній мірі наближення і в неповному вигляді, була здійснена спроба привести у відповідність матеріальні можливості і вимоги людей з архітектурно-містобудівними, функціонально-планувальними та об'ємно-просторовими характеристиками багатоквартирного житла.

В даному контексті, необхідно згадати про архітектурно-професійні класифікації житла. Вони, як правило, не носять оціночного характеру та не прив'язані до вимог і можливостей різних соціальних груп. Їх сучасний

розвиток і вдосконалення, як правило, зводиться до констатації і включенню до вже існуючі системи, нових типів містобудівних та об'ємно-планувальних рішень багатоквартирного житла [5].

Хоча тут є, також, свої проблеми. Ринок житла «вводить в обіг» нові, для архітектурної типології, поняття, такі як, «клубний будинок» або «смарт-квартира», які не фігурують в архітектурно-професійній лексиці, і, відповідно, не визначені ні за морфологією та структурою, ні за площею, ні за поверховістю, ні за рівнем комфорту та санітарно-гігієнічних вимог.

Інший приклад - це поширена сьогодні аббревіатура «ЖК» (житловий комплекс), в яку об'єднані практично всі житлові об'єкти, які будуються та виставляються на продаж в Києві, в не залежності від їх розміру, типології, ступеня автономності, кількості житлових будинків та ін. Житловим комплексом може бути названо, наприклад і окремих житлових будинків; і група житлових будинків з розташованими на нижніх рівнях приміщеннями різного призначення; і житлові будинки, об'єднані зі стилобатами; житлові групи з окремих будинків по типу мікрорайону; і житлові квартали та ін. А ще такі ЖК можуть мати різну поверховість, форму та планувальну структуру. Класифікаційні ознаки типології житла «виключені» з цього процесу, все «звалено в купу». Це, по-перше, сильно дезорієнтує споживача при виборі житла, відповідно до своїх очікувань. Щоб переконатися в цьому, треба почитати, що «народ» пише на інтернет-форумах з цього приводу. А, по-друге, в такій «купі» та плутанині, безумовно, існує можливість для маніпуляції та обману, може приховуватись нечесність забудовників та непрофесіоналізм проектувальників.

Треба, на наш погляд, відзначити законодавчо-нормативний аспект цього питання. Проектно-будівельна практика, яка прагне, найбільш точно відповідати очікуванням споживачів житла, постійно стикається з затвердженими нормативними обмеженнями та вимогами, в яких, в дуже малої мірі, відображено різноманітність можливих «безпечних і грамотних» варіантів, які б відповідали вимогам та потребам різних соціальних груп населення. Це призводить до численних порушень, «хитрощів» забудовників і проектувальників, які діють за принципом «щоб вовки були ситі, а вівці цілі». Прикладом може бути нормована площа прибудинкових територій, наявність на ній майданчиків різного функціонального призначення, радіуси доступності до об'єктів інфраструктури, відстані між саме житловими будинками та іншими об'єктами, а також, багато чого іншого. Зрозуміло, що потреби різних груп населення у таких обов'язкових положеннях ДБНів розрізняються. Нововведення проектувальників в архітектурно-планувальні рішення багатоквартирного житла, з метою диференціації його за якісними

характеристиками, і, які не відповідають чинним нормативам, «узаконюються та приживаються» з дуже великими труднощами.

Ситуація, яка спостерігається в житловій сфері в Києві, як на погляд фахівців - містобудівників і архітекторів, так і міської спільноти в цілому, дуже суперечлива, не носить системного і організованого характеру, має безліч помилок, прорахунків, викликає багато нарікань, а іноді провокує соціальну напруженість. А, також, продовжує постійно актуалізувати житлову проблему, що є, на наш погляд, найважливішим. Вона породжується, як це було раніше, не тільки недостатньою кількістю «метрів квадратних» житла для задоволення життєвих функцій і фізіологічних потреб - сну, приготуванню їжі, відпочинку, гігієни та ін. Але також, провокуватись невідповідністю між уявленнями людини, його сім'ї, певної соціальної групи про житло, незадоволеності в співвідношенні економічних та якісних характеристиках при виборі, придбанні і наступному користуванні.

Аналіз, що був проведений в співавторстві з В. І. Книшем, ряду об'єктів багатоквартирного житла, які зараз будуються в Києві, а саме: по місцю розташування, рішенням генплану, формі та поверховості будинку, їхньої планувальної структури в цілому і житлових квартир зокрема, дає підставу для певних оцінок. Джерелом інформації для цього аналізу послужили інтернет-сайти про продаж нерухомості, форуми киян і аналітика «добрих людей» [6,7,8]. Він виявив проблему, яка полягає, перш за все, в неузгодженості рішень всередині самої системи «багатоквартирне житло». А саме, було спостережена невідповідність між місцем розташування в структурі міста, рішеннями генпланів і прибудинкових територій, саме об'ємна-просторовими рішеннями житлових об'єктів і функціонально-планувальною структурою житлових будинків, секцій, житлових квартир.

Це твердження, начебто, «лежить на поверхні», але вимагає деякого більш детального розгляду і пояснення, що саме мається на увазі.

Припустимо, що кожен елемент системи вирішено на високому архітектурно-професійному рівні, з дотриманням нормативних вимог та рекомендацій, але без співвіднесення один з одним, без внутрішньо системної відповідності. Наприклад, розташування в структурі міста, площа і вирішення ділянки, що відведена під забудову, не узгоджені та не зв'язані між собою. Житловий об'єкт за своєю структурою, формою та поверховістю не відповідає місцю розташування і випадково «поставлен» на відведену ділянку. Рішення зав'язків між прибудинковою ділянкою та будинком, пішохідні підходи, під'їзди, проходи носять випадковий характер і незручні у використанні. Рішення генплану, благоустрою та ін. можуть мати абстрактний формально-художній характер, та існувати, як «річ у собі», за принципом «погляду

зверху», а не бути запроектовані для зручності користування на рівні землі. Планувальні рішення вхідних груп в житловий будинок дуже відрізняються та, іноді, запроектовані за залишковим принципом «як вийшло, так вийшло». Розташування та планування вузлів вертикального та горизонтального зв'язку (евакуаційні сходи, ліфти, коридори), які, як правило, просторово тісно взаємопов'язані між собою, виходячи з економічних міркувань та правил безпеки, не узгоджуються зі зручністю в користуванні. Це простежується в будинках вище 20 поверхів та з кількістю квартир на поверсі понад 6 квартир та більше.

Окремою проблемою є відсутність координації між загальною функціонально-планувальною структурою поверху будинку та розташуванням і планувальними рішеннями квартир, а саме: з місцем і організацією входів, з місцем розташування санітарних вузлів та інших допоміжних приміщень, а також із загальним зонуванням житлового простору та ін.

На наш погляд, відсутність «домовленостей» всередині самої системи «місто - місце розташування - ділянка - генплан - житловий об'єкт в цілому - поверх - квартира - простір» породжує ряд питань, не тільки на рівні якості багатоквартирного житла як такого, але і створює цілий ряд проблем в співвіднесенні того чи іншого житлового об'єкта з очікуваннями та уявленнями про нього різних соціальних страт міської спільноти.

Але, якщо розглядати ситуацію, що склалася, з позиції «що маємо, те й маємо», і спробувати визначити першопричини такого розвитку подій, то, на наш погляд, одною з основних причин, є специфічні особливості протікання процесів стратифікації в пострадянському міському соціальному просторі м. Києва. Специфіка полягає в ще не усталеному позиціонуванні соціальних груп всередині міської громади і, відповідно, в несформованих моделях та нормах поведінки, сценаріях життєвого укладу, традицій та пріоритетів.

Процес диференціації за рівнем доходів та майновим станом, ще до недавніх пір, однорідного населення, проходить набагато швидшими темпами, ніж формування всіх інших ознак, які можуть бути притаманні різним соціальним верствам міських жителів. Так, різні за рівнем доходів, групи мають однаковий рівень культури і освіти, схожі уявлення про звичний спосіб життя і його функціональну організацію, який базується на недавньому життєвому досвіді і сімейних побутових традиціях. І, як результат, має місце розбалансованість, мозаїчність та випадковість комбінацій уявлень та уподобань, змішання за ціннісними орієнтаціями, статусному позиціонуванню і перевагам різного характеру, в тому числі, до місця проживання і житлового простору для постійного перебування та уявленням про комфорт життя родини.

Чітко простежується тільки тенденція, що пов'язана зі стратифікацією населення, а саме, позиціонування себе в просторі міста з допомогою житла. Це виразно видно на карті Києва, що представлена агентством з нерухомості ЛУН [6], де позначені житлові об'єкти (новобудови), які зараз пропонуються забудовниками споживачеві. Просторова локація багатоквартирного житла еліт- і частини бізнес-класу свідчить про важливість та престижність місця розташування для постійного проживання соціальної групи, яка має високий рівень доходів.

Це проявляється, наприклад, в прагненні «просто жити на Печерську», в супереч всім іншим вимогам і перевагам, а саме, бажанням користуватися житлом в незалежності від рівня негативного антропогенного впливу і екологічних несприятливих умов (шуму, загазованості, транспортної перевантаженості та ін.). Це, на наш погляд, своєрідний психологічний феномен, який полягає в «не звертанні уваги» на незручності та невідповідність навколишнього контекстного оточення, ступеня його занедбаності, а також рівня, насиченості та якості обслуговуючої інфраструктури, і невідповідності ряду об'ємно-просторових і функціонально-планувальних характеристик самого багатоквартирного житла (по поверховості, кількості квартир на поверсі і якості планувальних рішень квартир та ін.) відповідно до свого статусного положення.

В ідеалі, комфортному проживанню певної соціальної групи повинен відповідати певний клас і призначення обслуговуючих установ та підприємств - торгових, побутових, дитячих, медичних, спортивних та ін. І тут також не спостерігається визначеності і чітко «прописаних» вимог.

Як правило, не є важливим, при виборі житла, ступінь благоустрою навколишньої території та якості містобудівного контексту. Так як, в попередньому життєвому досвіді, не було різноманітності в функціонально-планувальній організації життєвого простору, то і тут немає особливих переваг і чітко визначених вимог, крім кількості «метрів квадратних». Ускладнює цю ситуацію практика, що «прижилася», а саме, придбання житла без конкретного планувального рішення квартир, так зване «вільне планування». Додає «плутанини», на наш погляд, мотивація і можливість різних груп населення в придбанні житла для подальшої здачі в оренду чи на продаж. Це породжує байдужість, «індиферентність» по відношенню до якості місця проживання і ряду його параметрів і характеристик.

Вище наведені приклади не відображають в цілому всю картину через виняткову складність і неоднозначність поставлених питань, а також відсутність системних і неупереджених соціологічних досліджень, але можуть послужити підставою для деяких припущень. Так, на нашу думку, формування багатоквартирного житла в м. Києві, яке відбувається в останні часи,

здійснюються за цілком закономірним «сценарієм» і має «органічний», тобто нормальний характер, такий, що обумовлений «природним» ходом розвитку, хоч як би це парадоксально не виглядало.

Безумовно, зв'язка «стратифікація міської спільноти та архітектура багатоквартирного житла» не є єдино визначальною для його формування. Існує безліч факторів і причин, які сьогодні, в тій чи іншій мірі, впливають (гальмують або сприяють) цьому процесу. Але, при всій складності і невизначеності ситуації, житло - це перш за все «річ», яка повинна знаходити свого господаря, та відповідати його очікуванням, можливостям і соціальному статусу.

Так, безумовно, інтереси та мотивації забудовників і ріелторів, діяльність регулюючих інституційних структур міста, а також професійна проектна робота архітекторів та інженерів, є необхідними, але не визначальними умовами, в процесі цього пошуку.

Пропонується гіпотеза, яка полягає в наступному: сьогодні існують різні варіанти здійснення процесу формування архітектурно-містобудівних рішень багатоквартирного житла, які знаходяться в залежності від особливостей стратифікації різних міських спільнот.

В основу цієї гіпотези, також, покладено дослідження автора, які висвітлювали специфіку формування багатоквартирного житла в Україні за часів СРСР, в пострадянський період та в європейських країнах за період кінця ХХ – початку ХХІ ст. [9,10,11, 12].

Нижче представлено кілька «сценаріїв розвитку подій» у вигляді узагальнених тенденцій.

#### Загальні властивості соціальної структури міської спільноти

##### Варіант 1

- визначена, довготривало і стабільно існуюча;
- з чітко окресленою та сформованою структурою соціальних страт (верств);
- з низьким рівнем соціальної мобільності;
- з усталеними традиціями, чіткими «нормами» уявлень про спосіб життя.

#### Загальні тенденції формування багатоквартирного житла

- жорстко детерміноване та регламентовано-нормативне на всіх рівнях своєї ієрархії (місто-забудова-будинки-квартира);
- традиційний чи узагальнений, уніфікований підхід в проектуванні;
- встановлена, «відпрацьована» типологія житла;
- експериментальні рішення не мають істотного впливу.

## Варіант 2

- довготривало існуюча, без «революційних» змін;
  - така, що розвивається поступово, еволюційним шляхом;
  - з високим рівнем соціальної мобільності;
  - з тенденцією до інтеграції та розмиванням меж між соціальними стратами;
  - з ознаками загального підвищення економічного і культурного рівня соціуму в цілому, що призводить до згладжування відмінностей в побутовій сфері, способі життя, потребах та ін.
- розвивається поступово і, в достатній мірі, несуперечливо;
  - з чітко окресленими екологічними завданнями;
  - з елементами та прийомами містобудівного, об'ємного, функціонального і планувального експерименту, які можуть «прижитися» та увійти в масове використання;
  - з «гнучкою» системою нормативних актів та вимог містобудівного та об'ємно – планувального характеру.

## Варіант 3

- «молода», з швидкою часовою динамікою новоутворення соціальних страт;
  - з високим рівнем соціальної мобільності та протиріччями;
  - з перерваним історичним та еволюційним розвитком;
  - без «спадкової» майнової, соціальної, політичної, культурної передісторії;
  - з деформованими та невизначеними статусами та традиціями;
  - з «розмитими» вимогами в побутовій сфері, способі життя та уявленнями про зручність і комфорт.
- проходить в хаотично-невизначеному напрямку, іноді полярно-суперечливому;
  - без координації всередині самої системи «багатоквартирне житло», за принципом «шлях на дотик»;
  - без застосування соціально-типологічної науко-обґрунтованої бази;
  - без проведення цілеспрямованих експериментальних пошуків архітектурних та типологічних рішень, які фінансуються;
  - з масовим застосуванням проектних «одnodенних» рішень, які «вимагає ринок житла», без довгострокової перспективи.

Слід зазначити, що перелік можливих «сценаріїв» може бути продовжений, залежно від особливостей і динаміки змін соціальної

стратифікації населення, їх традицій, економічного стану, культурних особливостей та ін. І може стати темою окремого дослідження процесів формування багатоквартирного житла в сучасних соціальних реаліях.

На наш погляд, останній варіант з вище наведених, може, в якійсь мірі, пояснити загальні тенденції містобудівного, об'ємно-просторового та функціонально-планувального характеру, які зараз мають місце при формуванні багатоквартирного житла в м. Києві.

#### Література

1. Сорокин П. А. Человек. Цивилизация. Общество / Общ. ред., сост. и предисл. А. Ю. Согомонов: Пер. с англ. — М.: Политиздат, 1992. - 543с.
2. Соціальні структури та особистість: дослідження Мелвіна Л. Кона і його співробітників / пер. з англ. за наук. ред. В. Є. Хмелька ; Київ. міжнар. ін-т соціології. — К.: Вид. дім "Києво-Могилянська академія", 2007. — 559 с.
3. Классификация жилья [Електроний ресурс]-Режим доступу: <http://commercialproperty.ua/kompanii-obekty/spravochnaya-informatsiya/klassifikatsiya-zhilya/> (дата звернення 30.01.2018). — Назва з екрану.
4. Классификация украинских новостроек 2017 [Електроний ресурс]- Режим доступу: <http://domik.ua/novosti/klassifikaciya-ukrainskix-novostroek-2017-n250525.html> (дата звернення 30.01.2018). - Назва з екрану.
5. Яблонська Г. Д. Простір ознак багатоквартирного житла / Г.Д. Яблонська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування»: Наук.-техн. збірник / від. ред. М. М. Демин. — К., КНУБА, 2016.- Вип. 45. - с.403-413
6. ЛУН – новостройки Киева [Електроний ресурс]-Режим доступу: <http://novostroyki.lun.ua/uk/новобудови-києва> (дата звернення 30.01.2018). - Назва з екрану.
7. Где в Киеве жить хорошо? [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://gdevkievezhithorosh.com> (дата обращения 30.01.2018). - Назва з екрану.
8. Форум недвижимости Domik.ua [Електроний ресурс]-Режим доступу: <http://forum.domik.ua/> (дата звернення 30.01.2018). - назва з екрану.
9. Яблонская А.Д. Проблемы терминологии и классификации жилья. Анализ современного состояния вопроса / А.Д. Яблонская // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / від. ред. М.М. Демин. —К., КНУБА, 2008.-Вип. 19. - с.338-348
10. Яблонская А.Д. Развитие общества и разнообразие жилья / А. Д. Яблонская // Містобудування та територіальне планування: Наук. - техн. збірник / від.ред. М.М. Осетрін. -К., КНУБА, 2009. - Вип. 35. - с. 497-502
11. Яблонская А.Д. Аутентичность жилого объекта в существующем социально-физическом пространстве города / А.Д. Яблонская // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / від. ред. М.М. Демин. — К., КНУБА, 2012. - Вип. 29. с.467-480
12. Яблонская А.Д. Формирование жилых структур под действием эндогенных и экзогенных факторов. Социально-пространственная тектоника / А.Д. Яблонская // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / від. ред. М.М. Демин. — К., КНУБА, 2013. — Вип. 32. с. 523-532

## Аннотация

Яблонская А.Д. Кандидат архитектуры, профессор кафедры информационных технологий в архитектуре, КНУСА, Киев, Украина.

**Специфика стратификации городского социума и особенности формирования многоквартирного жилья в г. Киеве.**

В статье актуализируются взаимосвязь процессов социальной стратификации и формирования многоквартирного жилья в г. Киеве. Приведены некоторые причины потребностей в жилье и дается характеристика состояния в жилищной сфере, краткое описание ситуации на рынке жилья и причин «перманентной» жилищной проблемы. Выявлено разбалансированность между элементами системы «многоквартирное жилье» и специфика социального расслоения. Предлагается гипотеза «естественного» соответствия стратификации населения и формирования многоквартирного жилья в г. Киеве.

Ключевые слова: стратификация, ранжирование, ценности, статус, архитектурно-градостроительная типология, система «многоквартирное жилье», объемно-пространственные и функционально-планировочные приемы.

## Annotation

Yablonska Hanna, Candidate of architecture (Ph.d.), Professor of the Department of Information Technologies in Architecture, Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, Ukraine

**Specificity of the processes of stratification of the urban community and the features of the formation of multi-apartment housing in Kiev.**

The article actualizes the interrelation between the processes of social stratification and the formation of multi-apartment housing in Kiev. The reasons for the emergence of various needs and motivations for urban residents in the acquisition of housing are formulated. General characteristics of the current state of housing in the city of Kiev are given, as well as a number of contradictions that occur in classifiers, classifications and existing normative documents. A brief description of the current situation in the residential real estate market is given, as well as the reasons for the "permanent" housing problem. The imbalance and lack of coordination between the elements of the "multi-apartment housing" system have been revealed. A brief description of the specifics of social stratification is given. The hypothesis of a "natural" correspondence of the processes of stratification of the urban population and the formation of architectural and town-planning solutions for multi-apartment housing in Kiev is proposed.

Keywords: social stratification, ranking, value orientations, status positioning, architectural and town-planning typology, "multi-apartment housing" system, architectural and spatial solutions, functional techniques and design solutions.