

АРХІТЕКТУРА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

УДК 728

Джурляк У. О.

*аспірант кафедри АПЦБіС**Київського Національного Університету Будівництва і Архітектури*

13S.ull@gmail.com

orcid.org/0000-0002-6652-972X

АКТУАЛЬНІСТЬ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНСЬКОМУ СУСПІЛЬСТВІ

Анотація: у цій статті описується актуальна ситуація даного типу житла в Україні і його неприйнятний стан. Все гостріше в Україні постають питання низького рівня орендного житла; величезна кількість прикладів «тіньової» оренди, а також, висока вартість оренди житла. Молоді українські сім'ї або одинокі спеціалісти не в змозі отримати доступне комфортне орендне житло або ж придбати його у власність. Колівінг - один із шляхів вирішення проблеми. Основна ціль колівінгів – створити комфортний простір для життя; розвивати різні типи соціальних відносин; мати оптимальну, обов'язково доступну вартість. Основний принцип досягнення цілі - поділ (розподілення) житлом та виключення атрофованих функцій житла.

Ключові слова: орендне житло, колівінг (coliving), поділ (розподілення), комфортний простір

Постановка проблеми: Одним з найактуальніших питань в Україні є низький рівень забезпеченості населення житлом, як у якісних так і кількісних показниках. На облік потребуючих поліпшення житлових умов перебуває понад 650 тисяч осіб (сімей), для забезпечення житлом яких (за нинішніх темпів) потрібно більше 100 років. Близько 300 млн. кв. м житлового фонду перебуває у незадовільному стані.

Дотепер, у зв'язку з обмеженістю фінансування, не сформовано житловий фонд соціального призначення, а також не розпочато комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Житлове питання найболючіше позначилося на молоді. Майже 10 відсотків молодих сімей в Україні, перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов.

Наявність цієї проблеми є одним з основних чинників, що змушує молоді сім'ї відкладати народження дітей, що вкрай негативно позначається на демографічній ситуації в країні. Обмежені фінансові можливості держави та населення унеможливають забезпечення необхідних обсягів житлового будівництва та придбання житла у власність.

Статтею 47 Конституції України передбачено: на державу покладено обов'язок щодо створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу, зокрема, взяти житло в оренду [1].

Мета роботи: Визначити стан орендного житла в Україні, можливості його розвитку та основні чинники, які впливають на його формування. Встановлення можливостей вирішення житлової недостатності в Україні за допомогою орендного житла.

Виклад основного матеріалу: Первісною потребою людей у будівництві був "shelter" - шалаш, укриття, захист, житло. З того часу суспільство в цілому і індивідуально людина прогресували у різних напрямках і укриття дійшло до піка своєї значущості. Сьогодні житло - це ознака достатку, стабільності, світлого майбутнього. Молоді люди, які змогли здобути власне житло рахуються уже стабільно стоячими на ногах. Але чому звичайний прихисток набув такого значення?

Коли в суспільство приходять система, появляються шаблони або стереотипи - перевірені часом і практикою. Стереотип як такий собі фантом, що спрощує життєдіяльність. Проте людина розвивається, а останнім часом досить стрімко, тому з'являються нові запити - не передбачені стереотипом. Коли прикладів стає достатньо багато, їх досліджують, винаходять методологію і незвичні, неформальні речі набувають стереотипного значення.

Але повернемося все таки до питання житла.

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 відсотків 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 ж ринок такого житла взагалі відсутній. Вважається, що фонд орендного житла має формуватися шляхом будівництва орендних будинків, орендне житло (житлові приміщення) в яких призначені виключно для здачі їх у найм (оренду) [2].

Сьогодні Україна притримується концепції вирішення житлової проблеми шляхом створення доступного та соціального житла.

Згідно Закону України “Про забезпечення громадян доступним житлом”.

Доступне житло - житло, що може бути побудоване або придбане громадянами, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, за рахунок власних коштів та коштів державної допомоги.

Держава передбачає формування житлового фонду шляхом фінансування з держави і місцевого бюджету будівництва двох типів квартирного житла: соціального та доступного, а також пільгового кредитування індивідуальних сільських забудов та довготермінового кредитування будівництва (реконструкції) житла для молоді.

Соціальне житло - житло, будівництво якого ведеться за рахунок міського та державного бюджетів, є власністю міста і надається безкоштовно найбільшій частині верств населення без можливості приватизувати, продавати, здавати у суборенду або ж передавати у спадок.

Згідно Закону України “Про житловий фонд соціального призначення” 6 кв.м. житлової площі виділяється на одного мешканця у так званих соціальних гуртожитках. 22 кв.м відводиться у соціальному житлі на сім’ю з двох осіб + 9,3 кв.м. на кожного наступного члена. Відповідно до цього не передбачається будівництво однокімнатних квартир на одного мешканця [3].

Проте існує певна підміна термінів. Ось, наприклад, як пояснюється соціальне житло у Cambridge English Dictionary [7]: соціальне житло - це будинки та квартири, які належать органам місцевого самоврядування або іншим організаціям, які не отримують прибутку, і які орендуються для людей з низькими доходами. Або тлумачення з бізнес словника: будинки, які надаються урядом для людей з низькими доходами для оренди дешево.

Наприклад, Британський ресурс www.moneymatterstome.co.uk [8], який доступними словами пояснює різні аспекти побутових фінансових питань, описує соціальне житло наступним чином:

“Коли ми говоримо про соціальне житло, ми маємо на увазі квартири та будинки, якими управляють місцеві ради. Ви часто чуєте як соціальне житло, називається радним житлом. Соціальне житло доступне для широкого кола людей. Наприклад, ви можете створити свою місцеву раду (асоціацію), якщо ви: інваліди або маєте специфічні потреби; літні люди; один з батьків; велика або молода сім'я з дітьми, які перебувають на утриманні; мігрант, біженець або шукач притулку; безробітні. “

Приклади можна наводити і далі, але я хочу попередити, що надалі застосовуючи термін “соціальне житло”, я матиму на увазі саме орендне

соціальне житло, надане житловими асоціаціями (або державою) на певних умовах, різним групам населення.

І знову повернемося до України. Розглянемо “Концепцію формування фонду соціального житла у Львові” І. Гнеся [4]. Згідно цієї концепції пропонується наступне розподілення житлового простору:

1. одна особа - 23-24 кв.м. (як ми бачимо, з'являється житло на одну особу, чого не було в Законі України “Про житловий фонд соціального призначення”.
2. дві особи - 33-35 кв.м.
3. три особи - 44-46 кв.м.
4. чотири особи - 54-56 кв.м.
5. п'ять осіб - 64-67 кв.м.
6. шість осіб - 74-78 кв.м.

На законодавчому рівні в Україні, орендне житло як тип тимчасового житла існує лише як законопроект - Проект Закону України “Про орендне житло” від 21.07.2016 р., Кабінет Міністрів України [5]:

“Орендне житло - житлове приміщення, розміщене у орендовому будинку.

Орендний будинок - будівля капітального типу, яка складається з орендного житла, що підлягає передачі у найм (оренду) фізичним та юридичним особам. В орендних будинках можуть також бути розташовані нежитлові та допоміжні приміщення.

Ст. 4, п. 1. Фонд орендного житла складається з орендних будинків державної, комунальної та приватної форм власності.

Ст. 5, п.2. Вимоги до мінімальних розмірів орендного житла в орендних будинках визначаються державними будівельними нормами.

Площа нежитлових приміщень в орендовому будинку не може перевищувати двадцяти відсотків від загальної площі такого будинку.

Ст. 5, п 3. Орендне житло повинно бути придатне для проживання та може бути обладнане майном (меблі, побутова техніка та інші предмети домашнього вжитку, а також засоби зв'язку).

Ст. 5, п 4. Земельна ділянка для будівництва та подальшої експлуатації орендного будинку із земель державної та комунальної власності надається безоплатно в постійне користування у порядку, визначеному Земельним кодексом України.”

А як все відбувається насправді? 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.

Вбачається, що фонд орендного житла має формуватися шляхом будівництва орендних будинків, орендне житло (житлові приміщення) в яких призначене виключно для здачі його у найм (оренду).

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

Згідно статті 47 Конституції України "... створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу, зокрема, взяти житло в оренду." [1]

"Загальносвітовим досвідом утверджена неефективність безперспективного витрачання обмежених бюджетних ресурсів на одноразове придбання житла у власність для одиниць маси, які потребують допомоги," - В. Грусевич, вик. дир. Конфедерації будівельників України.

Проте варто згадати про середовище, яке потребує такого типу житла. Система землекористування, цін на землю, орендної плати та власності, природа і функціонування споруд житлового фонду, засоби транспорту і комунікації, комунальних служб і багато інших елементів фізичного механізму міста - це поняття, які знаходяться під впливом міського способу життя і так само впливають на нього[6]. Мал. 1



Мал. 1 Принцип взаємодії фізичного механізму міста і міського способу життя

У час "стертих" кордонів, комунікабельні люди чудово себе почувають подорожуючи, працюючи дистанційно навіть цілими сім'ями. Не всі готові прийняти таку позицію, але кількість людей, з подібним способом життя, помітно зростає з кожним роком і вимагає відповідної уваги до себе з боку різних спеціалістів: соціологів, демографів, урбаністів, в тому числі і архітекторів. Опираючись на світовий досвід, можна виділити coliving, як один із прикладів якісного тимчасового житла.

COLIVING - місце, у якому поєднується приватне та спільне. Людина, яка орендує житло розраховує на варіативність. COLIVING передбачає максимально плаваючі рамки між приватним і спільним, але не виключає зовсім ні те, ні інше. Наймач може "стирати" кордони до своєї власної зони комфорту і отримати ту житлову площу, яка відповідає його індивідуальним вимогам, що, звісно, має фінансове відображення. Кожен користувач отримує зручний, адаптивний простір, якісне і недороге житло. Є думка, що вирішуються і глобальніші питання, так як розвивається феномен громадської байдужості до спільної власності, стереотипне поняття зони комфорту абсолютно знищує все, що знаходиться за рамками приватної власності. У випадку колівінгу росте громадська відповідальність. Справа в тому, що відбувається атрофія деяких функцій, яке виконує житло. Хтось перестав використовувати кухню, хтось працює вдома, хтось має цілу купу власних речей, але взагалі не буває вдома навіть для ночівлі. Тобто ряд функцій випадають з рівняння, тотожністю якого є фінансовий аспект. Тобто, архітектурно-планувальна організація має передбачати гнучкість житлового простору.

Co-living є способом життя, організованим на справжньому почутті спільності, з використанням свільних та індивідуальних просторів для створення більш зручного і об'єктивного житла.

Можливість комбінувати функції та синтезувати споживачів - ще одна особливість co-living. І саме ця особливість дає змогу інтегрувати нежитлові приміщення в житло. Що в свою чергу працює на вирішення таких проблем жителів міста, заміна первинних контактів вторинними, послаблення родинних зв'язків, дезорганізація сім'ї, зникнення сусідських відносин і підрив традиційних основ громадської солідарності? [6]

Припустимо, що орендне житло з інтеграцією нежитлових приміщень дасть можливість налагодити співвідношення ціни та якості тимчасового та постійного житла; організації неформальних відносин між сусідами з підвищеним відчуттям спільності; можливість спільного проживання різних груп населення під одним дахом.

ВИСНОВКИ: У даній роботі було проаналізовано існуючий стан орендного житла в Україні, а також підведено матеріал до подальшого

вивчення цього питання в ключі орендного житла з інтеграцією нежитлових приміщень. Теоретично такий напрям розвитку приведе до якісного розвитку ринку житла. В подальших роботах планується дослідження закордонного досвіду в питаннях орендного житла, комунального проживання та такого поняття як “coliving”, а також визначення який досвід можна перенести на реалії України, а в яких сферах нам потрібні особисті, унікальні рішення, продиктовані місцевими особливостями.

Використана література

1. Конституція України, стаття 47;
2. Закон України “Про забезпечення громадян доступним житлом” від 1.01.2009 р.;
3. Закон України “Про житловий фонд соціального призначення”;
4. Концепція формування фонду соціального житла у Львові” І. Гнесь, Львівська Політехніка;
5. 5. Проект Закону України “Про орендне житло”, Каб. Міністрів України, Ю. В. Гройсман, 21.07. 2016 р.;
6. «Урбанізм як спосіб життя», Луїс Вірт Louis Wirth, 1938;
7. Cambridge English Dictionary;
8. <http://www.moneymatterstome.co.uk>
9. Закон України “Про житловий фонд соціального призначення”. Від 12 січня 2006 р. № 3334-IV.
10. Гнесь І.П. Соціальне житло в розвинутих країнах Заходу // Вісн. Львів. держ. аграр. ун-ту: Архітектура та сільськогосподарське будівництво. – Львів: Держагроуніверситет, 2007. – № 8. – С. 252–257.
11. Концепція Державної програми “Соціальне житло” – розпорядження Кабінету Міністрів України № 384-р від 03.09.2005 р. 4. ДБН В.2.2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення”. ДержбудУкраїни. – К., 2005.

Reference:

1. Constitution of Ukraine, ar. 47 (Ukraine);
2. Law of Ukraine “On providing citizens with affordable housing” from 01.2009 (Ukraine);
3. Law of Ukraine “On Housing Fund for Social Purpose” (Ukraine);
4. The concept of forming a social housing fund in Lviv ”I. Gnes (Ukraine);
5. Draft Law of Ukraine “On rental housing”, Kab. Ministers of Ukraine, Yu.V. Groisman, 21.07. 2016 (Ukraine);
6. “Urbanism as a way of life”, Louis Wirth, 1938 (USA);
7. Cambridge English Dictionary (UK);
8. <http://www.moneymatterstome.co.uk> (UK);
9. Law of Ukraine “On Housing Fund of Public Life”. January 12, 2006 No. 3334-IV.
10. Gnes I.P. Social housing in developed countries of the West // Visn. Lviv. state. agrarian. Universities: Architecture and Agricultural Construction. - Lviv: State University, 2007. - №

8. - Р. 252–257.

11. The Concept of the State Program “Social Housing” - Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 384-p of 03.09.2005. Substantive provisions”. State BuildingUkraine. - K., 2005.

Анотация

Джурляк У.О., аспирант кафедры АПЩБиС Киевского Национального Университета Строительства и Архитектуры. **Актуальность арендного жилья в украинском обществе.**

В этой статье описывается актуальная ситуация данного типа жилья в Украине и его неподобающее состояние. Все острее в Украине поднимается вопрос низкого уровня арендного жилья; огромное количество примеров «теневой» аренды, а также, высокая стоимость аренды жилья. Молодые украинские семьи или одинокие специалисты не в состоянии получить доступное комфортное арендное жилье или приобрести его в собственность. Коливинг – один из путей решения проблемы. Основная цель коливинга – создать комфортное пространство для жизни; развивать разные типы социальных отношений; получить оптимальную, обязательно доступную стоимость. Основным принципом достижения цели – деление жильем и исключение атрофированных функций жилья.

Ключевые слова: арендное жилье, коливинг, деление, комфортное пространство.

Annotation

Dzhurliak U. PhD candidate of department of architectural design of buildings and structures. **The relevance of rental housing in Ukrainian society.**

In this article we describe an actual situation of some kind of housing in Ukraine and it's terrible condition. Ones of the most important social problems in Ukraine are a very low quality of rental housing; a lot of examples of a “dark” rent and also expensive rental housing. Young Ukrainians or families can't find affordable rental housing or buy it. Coliving is one of solutions of the problem. The main goals of coliving are to create the comfortable space for living; to develop different types of social relationship and to have an optimal, necessarily available cost of housing. Assumed, shearing of housing and obsolescence of some part of housing are the good decision. The house has two goals. First, it is a machine for housing, that is, a machine designed to help us make our work faster and more accurate. It's a machine to meet the needs of the body - comfort. But second, it is a useful place for reflection, a place where beauty lives. Everybody has their own limits of the comfort zone, someone defines it as a calm and warm place to sleep, some cannot imagine the residence without a bath. For some is appropriate to share the kitchen. There is a space to diminish one function in order to grow others. Suppose that rental housing with the integration of non-residential premises will make it possible to adjust the price and quality of temporary and permanent housing; organizing informal relationships between neighbors with a heightened sense of community; possibility of cohabitation of different population groups under one roof. Considering the Housing Fund of Ukraine, you need to find a balance between rental housing and homeownership.

Key words: rental housing, coliving, shearing, comfortable space.