

УДК 711

ДОРОШЕНКО Ю.М.

ПІДХОДИ ДО КЛАСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Метою даної статті є дослідження та аналіз існуючих на теперішній час класифікацій житла та виявлення найбільш уніфікованої класифікації житла, яка б відображала його різноманітні властивості.

Незбалансованість соціально-економічного та містобудівного розвитку міст збільшує проблеми створення гармонійного житлового середовища відповідно до сучасних стандартів якості та потреб населення. Останнім часом значно зростають вимоги до якості житлового фонду. У числі критеріїв якості оцінки житла, поряд із зручностями внутрішнього планування квартир, насиченістю устаткуванням, усе більшого значення набувають якість навколишнього середовища.

Житловий фонд має певні властивості, які дають можливість говорити про основні з них як окремі складові єдиного об'єкту дослідження.

При наявності щонайменшої економічної активності завжди присутній попит на житло. Для різних типів житла попит не є однаковим.

Створення такої класифікації житла, яка б відображала різноманітні його властивості, визначала ринкову вартість житла і унеможливлювала спекулятивні та шахрайські оборудки при здійсненні різноманітних цивільно-правових операцій з нерухомістю, є актуальним питанням в процесі розвитку існуючого ринку.

Аналіз попиту на житло різних типів дозволяє визначити варіанти можливої прибутковості, потенційних покупців і продавців аналогічних об'єктів нерухомості.

Усі об'єкти житла утворюють так званий **житловий фонд**. Відповідно до Інструкції щодо заповнення форми державного статистичного спостереження №1-житлофонд (річна) "Житловий фонд" [1], затвердженої наказом Державного комітету статистики України від 07.09.2007 №338 об'єктом статистичного спостереження є **житловий фонд**, як сукупність житлових приміщень незалежно від форми власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, спеціальні будинки для одиноких престарілих, дитячі будинки, будинки-інтернати для інвалідів, ветеранів, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші приміщення в будівлях, придатних для мешкання.

Державна статистика визначає три види об'єктів житла: будинок, квартира, кімната.

На сьогоднішній день існує декілька підходів до класифікації житлової нерухомості.

В роботі автором проведено аналіз хронологічної послідовності удосконалення питань класифікації житлової нерухомості.

1. Житловий кодекс Української РСР (від 30 червня 1983 року №5465-X зі змінами та доповненнями), введений в дію з 1 січня 1984 року постановою Верховної Ради Української РСР [2].

Відповідно до статті 2 згаданого документу «Завданням житлового законодавства Української РСР є регулювання житлових відносин з метою забезпечення гарантованого Конституцією СРСР і Конституцією Української РСР права громадян на житло, належного використання і схоронності житлового фонду, а також зміцнення законності в галузі житлових відносин».

Формулювання наведене без змін для того, щоб підкреслити, наскільки кодекс, який є визначальним у регулюванні відносин у житловій сфері, не відповідає сучасним завданням розвитку житлового господарства.

Відповідно до діючого Житлового кодексу Української РСР житловий фонд утворюють жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території Української РСР.

Житловий фонд включає:

- жилі будинки і жилі приміщення в будівлях, що належать державі (*державний житловий фонд*);

- жилі будинки і жилі приміщення в будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям (*громадський житловий фонд*);

- жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (*фонд житлово-будівельних кооперативів*);

- жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (*приватний житловий фонд*);

- квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (*житловий фонд соціального призначення*).

До житлового фонду включаються також жилі будинки, що належать державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям.

В результаті аналізу автором виявлено перелік питань нерегульованих наведеним законодавчим актом, основні з яких:

- забезпечення житлом громадян, які перебувають у черзі на поліпшення житлових умов. Житлова проблема України залишається однією з найбільш гострих;

- проведення капітального ремонту Житлового фонду в експлуатації знаходиться майже 5 млн. кв.м. житлового фонду, який за граничним рівнем зносу аварійний або ветхий, і в якому проживає понад 190 тис. населення [3];

- інші питання, що потребують врегулювання.

2. Єдиний класифікатор житлових будинків, затверджений Наказом Держбуду України від 30.09.1998 №215 [4].

Відповідно до зазначеного класифікатора житлові будинки поділяються на 6 класів, в основу яких покладено якість житла та наявне інженерне обладнання, зокрема:

- капітальність основних конструкцій,
- термін і служби будинків та фактичний строк експлуатації,
- висота приміщень,
- ступень забезпечення інженерним обладнанням.

Класифікація поширюється на квартирні і садибні житлові будинки, включаючи квартирні будинки для людей похилого віку і сімей з інвалідами та гуртожитки.

3. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 (ДК БС), затверджений і введений в дію наказом Держкомстандарту України від 17.08.2000 №507 [5].

ДК БС є складовою частиною Державної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації. Класифікатор розроблено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.06.1998 № 971 "Про Програму реформування державної статистики на період до 2002 року".

Об'єктами класифікації в ДК БС є будівлі виробничого та невиробничого призначення та інженерні споруди різного функціонального призначення.

До будівель відносяться: житлові будинки; гуртожитки; готелі, ресторани; торговельні будівлі; промислові будівлі; вокзали; будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін.

Відповідно до зазначеного класифікатора **будівлі класифікуються за їх функціональним призначенням.**

Будівлі, що використовуються або запроєктовані для декількох призначень (комбіноване житло, готель і контора), повинні бути ідентифіковані за однією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення, котре має бути обчислене як відсоткове співвідношення площ різних за

призначенням приміщень будівлі в складі повної загальної площі з віднесенням цих приміщень згідно з їх призначенням чи використанням до відповідного класифікаційного угруповання.

Якщо, наприклад, комплекс професійно-технічного навчального закладу складається з будинку для навчання та гуртожитку, то будинок для навчання в цьому випадку буде позначений кодом 1263, тоді як гуртожиток слід позначити кодом 1130. Проте, якщо дані не деталізовані чи відсутні, то комплекс відносять до класифікаційного угруповання за кодом 1263.

ДК БС побудовано за ієрархічним методом класифікації з використанням послідовної системи кодування.

Кожна позиція у ДК БС містить п'ятизначний цифровий код і назву відповідних класифікаційних угруповань.

Ведення Державного класифікатора будівель та споруд здійснює Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем у будівництві Держбуду України. Підставою для змін ДК БС можуть бути зміни в Європейській класифікації СС та пропозиції міністерств і відомств, внесені та погоджені за встановленим порядком згідно з ДСТУ 3856-96 "Положення про ведення державних класифікаторів".

4. Номенклатура продукції будівництва (далі – НПБ), затверджена **Наказом Держкомстату України від 30.08.2002 №321** [6].

Зазначена НПБ розроблена в розвиток Державного класифікатора будівель та споруд і по суті є доповненням до нього, в її основу, як і в основу класифікатора, покладено функціональне призначення будівель.

Відповідно до НПБ групування будівель та споруд здійснюється за окремими видами продукції будівництва з відповідними одиницями виміру.

Об'єктами класифікації в НПБ є: житлові будівлі; нежитлові будівлі; інженерні споруди, які призначені для надання послуг або випуску продукції.

Тут **будівельна продукція поділена** на два розділи: будівлі; інженерні споруди.

Будівлі за своїм функціональним призначенням поділяються на підрозділи: 1) житлові будівлі (будинки житлові, гуртожитки, будинки-інтернати тощо); 2) нежитлові будівлі (готелі, ресторани, будівлі офісні, будівлі органів державного управління, фінансового обслуговування, торгівельні тощо).

Впровадження НПБ забезпечує проведення кон'юнктурних спостережень у будівництві, проведення обліку та аналізу статистичної інформації про введення в експлуатацію об'єктів житла, соціальної сфери та виробничих потужностей.

5. Загальні положення ДБН В.2.2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення” (ДБН) [7].

Передбачають поділ житла на категорії, в основу яких покладено рівень комфорту та соціальної спрямованості житла. Також встановлено раціональні та економічні вимоги до архітектурно-планувальних рішень та інженерного обладнання житлових будинків з урахуванням необхідних санітарно-гігієнічних вимог;

Згідно з загальними положеннями зазначених будівельних норм “проектоване житло за рівнем комфорту та соціальної спрямованості поділяють на дві категорії: I та II”.

Житло I категорії (комерційне) – житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий.

Житло II категорії (соціальне) – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання”.

Також класифікатор надає певні вимоги до квартир, зокрема до рішення комфорту і складу приміщень, а також нижню межу площі квартир.

6. На сьогоднішній день існує проект закону України від 2008.04.01 №2307 "Житловий кодекс України" [8], який має стати базовим законодавчим актом у житловій галузі, має визначати стратегію відносин у житловій сфері України, дасть визначення соціально незахищеної категорії громадян, створить правове поле утримання та збереження житлового фонду, а також регулюватиме правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло.

Відповідно до зазначеного проекту Кодексу *житловим фондом* є сукупність усіх видів та категорій житла (житлових будинків, квартир, інших приміщень, які призначені та придатні для проживання в них).

За формою власності житловий фонд поділяється на:

- 1) приватний житловий фонд;
- 2) державний житловий фонд, який складається з об'єктів житлового фонду, що належать державним підприємствам, установам та організаціям на праві господарського відання або оперативного управління;
- 3) комунальний житловий фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст.

Житлові будинки, квартири, інші приміщення можуть перебувати у спільній власності декількох суб'єктів різних форм власності на житло.

За функціональним призначенням житловий фонд поділяється на:

- 1) житловий фонд загального призначення;
- 2) житловий фонд соціального призначення;
- 3) житловий фонд спеціального призначення.

7. Закон України „Про житловий фонд соціального призначення” від 12.01.2006 №3334-IV [9] визначає засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла.

Відповідно до вищезгаданого закону *житловий фонд соціального призначення* являє собою сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту.

До *житла з житлового фонду соціального призначення* належать:

1) квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, які надаються громадянам у порядку черги на одержання соціального житла;

2) жилі приміщення у соціальних гуртожитках, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

Соціальне житло - житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк.

Також зазначений закон дає визначення соціальному гуртожитку; спеціалізованому будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів; спеціалізованому будинку для бідних та безпритульних; тимчасовому притулку для дорослих.

8.Класифікація житлової нерухомості створена науковцями [10] з метою об'єднання житлового фонду в однорідні групи за періодом забудови.

Відповідно до зазначеної класифікації житловий фонд представлений 6 типами (без обліку котеджного будівництва): будинки дореволюційної (до 20р), довоєнної (до 40р), „сталінської” (30-60рр.), „хрущовської” забудови (панельні (61-70рр.) та цегляні(70-90рр.) „хрущовки”), поліпшене панельне будівництво (до 90-95рр.) і „ринкове” будівництво (з 95р.).

Фактично всі чинні, законодавчо затверджені варіанти класифікації житлової нерухомості носять суто технічний характер, їх категорії відрізняються, жоден з наведених нормативних документів не є продовженням попереднього, та й не відповідають сучасним тенденціям на ринку житла і тому не можуть бути використані в процесі управління, девелопмента та оцінки житлової нерухомості.

У зв'язку з цим навесні 2006 року радою директорів Української будівельної організації затверджена класифікація житла.

8. Класифікація житла затверджена радою директорів Української будівельної організації навесні 2006 року (використовується при оцінці житла ріелторами) - визначені класи житлової нерухомості, в основу яких покладено наступні критерії: місце розташування; будівельні та технічні характеристики будівлі та її конструктивних елементів; облаштування будівлі та прибудинкової території; соціальна інфраструктура; матеріали та обладнання; технічна інфраструктура; організація управління та експлуатації.

Відповідно до даних критеріїв житло тепер чітко поділяється на 5 класів: 1) соціальне; 2) економ; 3) бізнес; 4) преміум; 5) де люкс.

Зазначена класифікація можливо не є вичерпною типізацією, але вона достатньо проста і зручна для використання - дозволяє ріелторам оцінювати об'єкти житлової нерухомості за єдиними критеріями, котрі більш-менш адаптовані до класифікації житлової нерухомості в розвинутих Європейських країнах.

Але досі вищезгадана класифікація не є офіційною, адже не затверджена на законодавчому рівні.

Підсумовуючи вищесказане можна зробити висновок, що починаючи з 1998 року, коли почали працювати над створенням класифікації житла, минуло 10 років. За цей період змінилося декілька версій типізації житла, однак вони в основному були орієнтовані на об'єкти вторинного ринку, не повністю огортали як старий житловий фонд, ще не включений (або в меншому ступені включений) в ринковий оборот, так і новобудови, особливо побудовані по сучасним індивідуальним проектам.

Процедура переходу прав власності на житло, що знаходиться у державній, комунальній і приватній власності, в українському законодавстві значно відрізняються. Прискорений чи уповільнений процес переходу права власності, кількість отримання різноманітних підписів і дозволів може значно вплинути на вартість житла. Нажаль, жодна з приведених в аналізі класифікацій не враховує дану особливість.

Границі між класами достатньо розмиті. Часто проекти, які віднесені до більш вищого класу, в цілому, більше відносяться і до більш нижчого класу по якості житла.

На сьогоднішній день, в Україні не існує уніфікованої класифікації житлової нерухомості, котра б об'єднувала житловий фонд, первинний та вторинний ринки житла, котра б могла враховувала всі існуючі особливості житлового фонду та спонукала його розвитку.

Література:

1. Інструкція щодо заповнення форми державного статистичного спостереження №1-житлофонд (річна) "Житловий фонд" від 07.09.2007 №338
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 року №5465-Х;
3. Дані Держкомстату;
4. Єдиний класифікатор житлових будинків, затверджений Наказом Держбуду України від 30.09.1998 №215;
5. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 (ДК БС) від 17.08.2000 №507;
6. Номенклатура продукції будівництва від 30.08.2002 №321;
7. ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення";
8. Проект закону України від 2008.04.01 №2307 "Житловий кодекс України";
9. З-н України „Про житловий фонд соціального призначення” від 12.01.2006 №3334-IV;
10. Недвижимость личного пользования. Классификация и методы оценки. Я.И. Маркус, О.И. Охтеня, Ю.В. Крумелис, М.Н. Тимошенко.-К.: 1998.

Анотація

В даній статті досліджено та проаналізовано існуючі на теперішній час класифікації житла в Україні.

Аннотация

В данной статье исследовано и проанализировано существующие на данный момент классификации жилья в Украине.