

УДК 711.11

С.В. Лісниченко

ЯКІСТЬ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА: ЗВ'ЯЗОК З МОРАЛЬНИМ ЗНОШЕННЯМ ТА ВАРТІСТЮ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Якість - філософська категорія, що відбиває невіддільну від буття об'єкта його істотну визначеність, завдяки якій він є саме цим, а не іншим об'єктом. Якість обумовлює стійкі взаємовідносини складених елементів об'єкта, що характеризує його специфіку, дає можливість відрізнити один об'єкт від інших. Саме завдяки якості кожен об'єкт існує і мислиться як щось відмежоване від інших об'єктів. Разом з тим якість відображує і те загальне, що характеризує весь клас однорідних об'єктів.

Якість продукції - сукупність властивостей продукції, що обумовлюють її здатність задовольняти визначені потреби відповідно до її призначення.

У сучасних умовах якість продукції охоплює не тільки споживчі, але і технологічні властивості продукції, конструкторсько-художні особливості, надійність, довговічність, рівень стандартизації й уніфікації деталей і вузлів у конструкції й ін.

Властивості, що складають якість продукції характеризуються за допомогою безперервних або дискретних величин, названих показниками якості продукції, що повинні мати кількісний вимірник. Вони можуть бути абсолютними, відносними або питомими. Значення величин залежать від умов і методів їхнього визначення. Показники якості продукції встановлюються об'єктивними методами, органолептично (тобто за допомогою органів почуттів), експертним шляхом і т.д., і розглядаються відповідно до умов створення й експлуатації (споживання) продукції.

Показник якості продукції, що характеризує одну її властивість, називається одиничним, дві і більше властивості - комплексним. Відносна характеристика якості продукції, заснована на порівнянні її з відповідною сукупністю базових показників, називається рівнем якості продукції. При оцінці рівня використовуються як технічні, так і економічні дані.

Якість продукції має першорядне значення для росту національного багатства і для конкретних споживачів продукції, тому що якість визначає її споживчу вартість. При цьому часто підвищення якості продукції рівнозначно росту її кількості, але підвищення якості звичайно досягається при менших витратах, чим кількісне збільшення випуску продукції.

Кількісна оцінка якості продукції - визначення чисельних значень показників якості продукції. Кількісна оцінка якості застосовується для вибору оптимального варіанта продукції з деякого числа порівнюваних варіантів,

вивчення динаміки, планування, контролю й атестації якості продукції, обґрунтування вибору оптимальних рішень при керуванні якістю продукції й ін.

Якість життя - сукупність показників загального добробуту людей, що характеризують рівень матеріального споживання (рівень життя), а також споживання безпосередньо не оплачуваних благ. Якість життя припускає:

- сприятливі умови мешкання;
- чисте навколишнє середовище;
- особисту і національну безпеку;
- інші умови людського благополуччя, що важко піддаються кількісному виміру.

Якість середовища - міра привабливості та відповідності природних умов потребам населення. Показник якості середовища може включати:

- природні фактори: температура, освітленість і ін.;
- антропогенні фактори: забруднення, фактор занепокоєння й ін.

Враховуючи вище наведені тези можна сформулювати основні тлумачення якості умов мешкання людини у житловому середовищі в галузі містобудування:

- якість житлового середовища – міра відповідності умов мешкання вимогам державних стандартів, нормативних документів і сучасним потребам населення;
- рівень якості житлового середовища – відносна характеристика відповідності умов мешкання сучасним потребам людини.
- оцінка якості житлового середовища - визначення чисельних значень показників умов мешкання у відповідності до сучасних потреб людини;
- житлове середовище – сукупність житлових будинків та прилегла до них територія в радіусі періодичних потреб ($R=1500$ м), на якій розташовані елементи благоустрою та соціальної інфраструктури;
- критерії оцінки якості житлового середовища – зручність та комфорт мешкання відповідно до сучасних вимог людини.

Явище морального зношення другої форми безпосередньо пов'язано зі зміною споживчої вартості житла.

Вартість – втілена у товарі й упредметнена у ньому суспільна праця товаровиробників. Вартість - суспільна властивість речі, що вона здобуває у визначених історичних умовах - при наявності товарного виробництва. Вартість створюється у виробництві, виявляється в обміні, коли зроблений товаровиробником товар прирівнюється до інших товарів.

Термін «споживча вартість» ототожнюється з корисністю, корисними властивостями продукту. Житло - споживча вартість, отже, являє собою

матеріальний об'єкт (житловий будинок), що володіє визначеною корисністю. Разом з тим слід зазначити, що поняття споживча вартість і корисність не є абсолютно тотожними. Більш точно споживчу вартість варто розглядати, як здатність задовольняти потреби, тобто як потенційну корисність. Реальна ж корисність розкривається в самому процесі споживання. Таким чином, корисність є результат застосування конкретної споживчої вартості.

Істотне значення має також теза, що корисна річ являє собою сукупність багатьох властивостей і тому може бути корисна різними своїми сторонами. Звідси логічно випливає, що корисність продукту визначається його якістю (сукупністю властивостей). А так як корисність є результат застосування конкретної споживчої вартості, відповідно споживча вартість безпосередньо пов'язана з якістю.

Іншими словами, чим вище якість житла, тим більше його корисність і відповідно споживча вартість. Як відомо, явище морального зношення другої форми безпосередньо пов'язано зі зміною споживчої вартості житла [1]. З цього логічно випливає, що моральне зношення другої форми і якість житлового середовища – індикатори споживчої вартості та корисності житла, в чому і полягає їх зв'язок. Відмінність цих понять полягає в тому, що моральне зношення охоплює в більшості випадків перелік технічних показників, зокрема тих, що нормуються ДБН і залишає поза увагою значну кількість елементів житлового середовища, що впливають на його споживчу вартість і корисність. В зв'язку з вище зазначеним автор вважає більш доцільним визначати комплексний показник, який би характеризував умови мешкання як в будинку, так і в навколишньому середовищі, за допомогою якісних критеріїв, а не морального старіння.

Загальний принцип визначення якості житлового середовища базується на наступному. При оцінці якості тієї або іншої продукції пропонується використовувати індексний безрозмірний показник, обумовлений за шкалою якісних станів для виробів даного виду, побудованої на основі індексації вищих, нижчих і проміжних рівнів властивостей продукції (вищий рівень - 1, нижчий - 0). Запропонований метод дає можливість оцінити якість продукції тільки при наявності еталонних показників. Для окремих видів продукції, що характеризуються порівняно невеликою кількістю параметрів, визначити агрегований показник якості досить просто. Якщо ж розглядати такий об'єкт як будинок з урахуванням прилеглої території, то кількість параметрів, що характеризують його якість, істотно зростає. Поєднання цих параметрів з урахуванням різної вагомості окремих властивостей дозволяє одержати комплексний кількісний показник якості. Порівняння цього показника з

показником аналогічної за значенням продукції, прийнятої за еталон, дає можливість одержати відносну оцінку якості цієї продукції [2].

Якість враховує весь комплекс факторів: соціальних, економічних, естетичних, екологічних, санітарних тощо, які нормуються і не нормуються державними нормативними документами.

Споживча вартість житлового фонду формується з одного боку якістю житлових будинків і з іншого – якістю прилеглої території. Споживчі якості прилеглої території визначаються рівнем громадського обслуговування, організацією міського транспорту, санітарно-гігієнічними умовами тощо. Кожна якість, що характеризує будинки і прилеглу територію, визначається простими параметрами більш низького рівня, що у сукупності визначають поняття вихідної якості. Так, рівень громадського обслуговування комплексу житлових будинків можливо представити у вигляді наступних простих параметрів: забезпеченість підприємствами торгівлі, продовольчими і промтоварними магазинами, загальноосвітніми і дитячими дошкільними установами, поліклініками, підприємствами побутового обслуговування та ін.

Така побудова властивостей, що визначають споживчі якості, не тільки забезпечує ув'язування й узгодження властивостей у якісному відношенні, але і дозволяє провести кількісну оцінку їхньої якості.

Таким чином, споживчу вартість житла визначає якість житлових будинків. Корисність житла виявляється в процесі його споживання, тобто проживання населення в даних соціально-історичних умовах, при визначеному характері трудової діяльності і культурному рівні. Досить очевидна мінливість корисності житла під впливом зазначених факторів, що до того ж носять індивідуальний і суспільний характер.

Споживча вартість і якість — два основних взаємозалежних поняття, що характеризують як окремих будинок, так і житловий фонд у цілому. Якість, що закладається в процесі проектування і будівництві житлового будинку, є потенційною. Реальна якість житла і його споживча вартість виявляються в процесі експлуатації жилого будинку в результаті реалізації соціально-економічних результатів житлового будівництва, отже, будинок, у якому не живуть, фактично не є житловим будинком.

Як відомо, споживча вартість товару виступає носієм його другої властивості - вартості. Якщо споживча вартість - речовинна властивість товару, то вартість - його суспільна властивість, що виражає суспільний характер праці товаровиробників. Отже, можливо зробити висновок, що якість житлового фонду впливає на його вартість.

Таким чином, можливо сформулювати наступну взаємозалежність: частка вартості окремих елементів якості житлового середовища в загальній вартості

об'єкта житлового фонду дорівнює питомій вазі суспільного попиту на ці елементи. І навпаки: питома вага суспільного попиту на елементи якості житлового середовища дорівнює частці вартості цих елементів в загальній вартості об'єкта житлового фонду.

Література:

1. Ключниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко – економічне обґрунтування : Навчальний посібник К.: КНУБА, 2000.- 248 с.
2. Блех Е.М. Экономические проблемы морального износа и модернизации жилых зданий.- М.: Стройиздат, 1985.- 108с.
3. Лісниченко С.В. Містобудівна оцінка якості житлового середовища: Дис. ... канд. техн. наук: 05.23.20. – К.:КНУБА, 2007.- 192 с.

Анотація

В статті викладено обґрунтування взаємозв'язку між якістю житлового середовища, моральним зношенням та вартістю житлового фонду. Сформульовані основні поняття якості умов мешкання людини у житловому середовищі в галузі містобудування.

Аннотация

В статье изложено обоснование взаимосвязи между качеством жилой среды, моральным износом и стоимостью жилого фонда. Сформулированы основные понятия качества условий проживания человека в жилой среде в сфере градостроительства.