

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КВАРТИР СОЦИАЛЬНОГО И ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

И.П. Гнесь, Г.О. Гнат

Национальный университет «Львовская политехника», Львов, Украина

Аннотация

Статья посвящена проблеме формирования фонда квартир социального и доступного жилья, а также особенностям планировочной структуры таких квартир. Основываясь на результатах ряда проведенных социологических исследований, экспериментального проектирования, натурных исследований, анализа типовых перепланировок, а также с учетом зарубежного опыта в этой сфере, выявлены некоторые особенности и приемы планировочной организации квартир, отображающие требования семей потребителей, адекватные условиям заселения социального и доступного жилья.

Ключевые слова: социальное жилье, доступное жилье, квартира, площадь, стоимость, проектные нормы, планирование, потребитель, опрос, возможности

FEATURES OF FORMATION OF THE SOCIAL AND AFFORDABLE APARTMENTS FUND IN UKRAINE

I. Hnes, G. Gnat

Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine

Abstract

The article is devoted to the problem of forming the fund apartments of social and affordable housing. On the basis of special sociological research among the respondents, who constitute the audience of consumers of social and affordable housing, identify preferences for different solutions to the problem of affordable housing, depending on the total area of the apartment, its price, payment method, material possibilities of the future tenants. As a results proposed four categories of affordable housing, including small flats, which greatly expand the audience of potential consumers of social and affordable housing. Based on the number of sociological research (including experimental design, field studies, analysis of typical replanning), as well as the international experience in this field, proposed recommendations regarding the features and techniques of planning organization apartments with limited total area.

Keywords: social and affordable housing, politics, apartment, area, cost, design standards, planning, consumer, survey, opportunities

Жилье, как основа жизнедеятельности, формирования и функционирования семьи, является одним из основных показателей социально-экономического состояния общества. В Украине вопрос строительства доступного и социального жилья с целью обеспечения достаточно комфортным, доступным по цене жильем широких слоев населения, является едва ли не самой актуальной проблемой современности. Сейчас в Украине из 12,5 млн. семей в очереди на жилье находится 1,3 млн. семей, из них 400 тыс. претендуют на социальное жилье, 900 тыс. - на доступное жилье.

Примерно еще полтора миллиона семей также нуждаются в улучшении жилищных условий и в состоянии самостоятельно решить собственные жилищные проблемы при

наличии на рынке жилья недорогих квартир. Деятельность строительных компаний преимущественно направлена на строительство коммерческого, элитного жилья [1], [2].

Исходя из реальных темпов строительства жилищ социального назначения, можно предположить, что в течение 5 лет будет решена проблема доступного жилья только для 0,1% семей, которые в нем нуждаются. Планируется, что через 30 лет доступным жильем будет обеспечено 25% семей. То есть, для удовлетворения потребностей всех нуждающихся в доступном жилье, при существующих темпах понадобится более 100 лет. Вполне понятно, что такая ситуация не может устраивать ни те семьи, которые нуждаются в жилье уже сегодня, ни общество в целом. Также это прямой путь к злоупотреблениям и коррупции в этой сфере. Поэтому поиск путей решения проблемы доступного жилья является чрезвычайно актуальной задачей [2], [3, с.254-255].

За последние несколько лет на правительственном уровне был сделан ряд шагов в направлении улучшения жилищной ситуации в Украине. Однако, даже при государственной помощи в обеспечении населения жильем, высокие ставки по кредитам нивелируют государственное содействие в виде отсроченных выплат, а декларируемые погашения 30% стоимости квартиры, или компенсация процентов кредита «при наличии бюджетных средств» вообще делают проблематичной реализацию программы доступного жилья. Не способствует решению насущных жилищных вопросов отсутствие единой нормы для проектирования, строительства и предоставления социального жилья: существуют различия в расчете общей площади социальных квартир в нормативно-проектных и законодательных документах (Таблица 1).

Таблица 1. Нормирование общей площади квартир социального и доступного жилья

состав семьи, чел.	Нормативная общая площадь квартир социального жилья, м ² (максимальная)		Нормативная общая площадь квартир доступного жилья, м ² (максимальная)			
	Существующего жилищного фонда [постановл. КМУ № 219]	Рекомендует Минрегионстрой для проектирования нового жилья	Утверждена Постановл. КМУ №140	Рекомендована Минрегионстроем соответственно ДБН В.2.2-15-2005	Исходя из нормы 20м ² /1чел.	Ипотека «Жилье под 3%» [Постановление КМУ №343]
1	6 (жилая)	15	31,5	40 (1 комн.)	20	40
2	22	30	52,5	40 (1 к.) 58(2 к.)	40	
3	31,3	48	73,5	58(2 к.) 70(3 к.)	60	58
4	40,6	60	94,5	70(3 к.) 85 (4 к.)	80	76
5	49,9	75	115,5	85(4 к.) или 98 (5к.)	100	

(Таблица разработана на основе законодательных документов Украины [4],[5],[6], а также Государственных строительных норм ДБН В.2.2.-15-2005 [7,с.6], и Рекомендаций Министерства Регионального строительства Украины по вопросам проектирования экономического жилья массового назначения [8])

Сегодня в Украине нормы обеспечения социальным и доступным жильем предусматривают существенные ограничения (верхние и нижние) площадей квартир. Квартиры **социального жилья** сегодня должны заселяться по формуле $22\text{м}^2 + 9,3\text{м}^2 \times (n-2)$, где n - количество членов семьи [4]. Это означает, что одинокие будут обеспечиваться отдельной комнатой в социальном общежитии из расчета 12,7 м² на 1 человека, семьям из 2-х человек полагается квартира общей площадью 22м², из 3-х человек - 31,3 м². Действующие нормы обеспечения **доступным жильем** [5] (при норме 21м² общей площади на человека и дополнительно

10,5м² на семью) предполагают, что семья из одного человека может претендовать на квартиру общей площадью 31,5 м², из 2-х человек - на квартиру общей площадью 52,5 м², из 3-х человек - 73,5 м², из 4-х человек - 94,5 м², из 5-ти человек - на 115,5 м² и т.д.

Такие площади более чем достаточны для создания квартир с европейским уровнем комфорта. На основе этих площадей планируется введение экономичных типовых проектов с рациональными архитектурно-планировочными решениями, что вместе с применением индустриальных методов строительства может снизить стоимость доступного жилья. Однако даже такие удешевленные квартиры будут не по карману подавляющему большинству семей, нуждающихся в доступном жилье.

Несмотря на появление рекомендаций [8] и проектов-эталонов домов с квартирами социального назначения, действующие проектные нормы не дают ответов на вопросы, как проектировать квартиры социального жилья в условиях жестких ограничений общей площади. Предложения на рынке жилья преимущественно ограничиваются узким спектром квартир новостроек, которым присущи большие площади комнат и внутриквартирных коридоров. Такие квартиры, однако, малоприспособлены для плотного заселения с социальной или доступной нормой. Только 1-5% семей, претендующих на получение социального жилья, и 7-15% потенциальных потребителей доступного жилья устраивает такая планировочная схема квартир.

Поэтому есть основания утверждать, что на современном этапе решения проблемы обеспечения жильем тех слоев населения, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, не могут ограничиться дублированием проектных решений квартир существующего жилого фонда и требуют поиска специфических планировочных решений квартир социального и доступного жилья. Особого внимания требуют вопросы возможной оптимизации функциональной структуры квартир с использованием зарубежного опыта.

Анализ основных исследований

Изучению проблем массового жилищного строительства было посвящено много исследований в 80-х годах XX века. В 90-х годах интерес ученых к проблемам жилищного строительства резко снизился, единичные работы были сосредоточены вокруг коммерческого жилья. Однако в первое десятилетие XXI века вопросам проектирования жилья, в том числе социального и доступного, стало уделяться гораздо больше внимания. В Украине вопросам нормирования жилья посвящены работы Ковальського Л.Н., Куцевича В.В. и Омельяненко М.В., типологическим аспектам - работы Бачинской О.В., Заславец Т.М., Зозули Ю.Л., Ежова А.И., Евсеевой Е.Ю., Короля В.П., Репина Ю.Г., Рогожниковой Е.Е., Яблонской А.Д. Социальное и доступное жилье рассматривают в своих работах Гнесь И.П., Гнат Г.О., Кушнирук И.А., Матвиюк Ю.В., Морглянык А.И., Свырьдюк Ю.В., Товбыч В.В.

Социально-психологические, экономические, нормативные аспекты многоэтажного и высотного жилья отражены в работах Гнеся И.П., Ковальского Л.М., Росковшенко А.Ю., Яблонской А.Д. Вопросам интегрированной оценки качественных и экономических характеристик жилья посвящены работы Василенко Л.В., Лаврика Г.И., Литошенко Г.В., Сандуленко Е.Л., Товбыч В.В., Хараборської Ю.А., Яблонской А.Д. Социально-демографические факторы формирования многоквартирного жилья рассматривались в работах Бачинской Л.Г., архитектурно-композиционные - в трудах Репина Ю.Г., Козловой Н.В. Большое количество публикаций, которые, однако, носят преимущественно публицистический характер, можно найти в СМИ и в Интернете.

Сегодня доступное жилье в Украине больше напоминает инструмент политики, чем закономерный результат научных исследований. Сложилась парадоксальная ситуация, когда реальное строительство доступного жилья не учитывает теоретические наработки в этой сфере. Особо следует отметить, что до сих пор очень мало внимания уделяется выявлению

реальных потребностей и возможностей потенциальных потребителей именно социального и доступного жилья.

Методика исследования

Исследование носило комплексный характер, проводилось в 7 этапов, включая основательные социологические исследования с анкетированием, натурное обследование квартир массового социального жилья 60-80-х годов в г. Львове и других городах западной Украины, с фиксацией планировочных характеристик квартир (архитектурные обмеры), фотофиксацией, интервьюированием жителей и изучением проектной документации; экспериментальным проектированием с последующим технико-экономическим анализом и проверкой эффективности разработанных моделей квартир, дополнительным фокусным анкетированием потенциальных и реальных потребителей социального и доступного жилья.

Основой для получения первичной информации стал социологический опрос, проведенный кафедрой архитектурного проектирования Института архитектуры НУ «Львовская политехника» в период 2000-2003 гг. среди 800 семей, проживающих в государственных (социальных) и кооперативных квартирах в Львове, Тернополе, Ивано-Франковске, Ровно, Черновцах, Ужгороде, Дрогобыче и других городах западного региона Украины. Параллельно проведено натурное исследование квартир массового жилья 60-80-х годов в городе Львове с фиксацией планировочных характеристик квартир (обмерами), анализом инвентарных планов квартир, а также анкетированием жителей, на предмет определения основных потребительских качеств малометражных типовых квартир, анализом реального использования жителями отдельных зон и помещений.

Фиксировались все изменения и перепланировки квартир, осуществленные в процессе их эксплуатации в результате реконструктивной деятельности жителей. Респонденты отличались по количественному составу семьи, планировочному типу квартир, количеству комнат в квартире и формуле заселения, этажностью жилых домов, а также по уровню достатка. Предполагалось, что сравнительный анализ реального использования отдельных зон и помещений, интегрированных эксплуатационных качеств типовых квартир массового строительства при различных формулах заселения, может стать ключом к поиску эффективных планировочных решений современных малометражных квартир социального и доступного жилья в условиях жестких ограничений их общей площади.

Данное исследование позволило охарактеризовать существующую жилищную ситуацию в ракурсе эксплуатационных и планировочных качеств жилья, выявить иерархию потребностей и требований к жилой единице, провести оценку реального использования помещений квартиры и ее отдельных функциональных зон с позиции потребителя. В результате были сформулированы требования к планировочной организации квартир социального и доступного жилья, которые легли в основу построения гипотетической модели современной малометражной социальной / доступной квартиры.

В дальнейшем в ходе экспериментального проектирования разработаны планировочные типы квартир для семей различного количественного состава, площадь которых соответствует норме обеспечения социальным и доступным жильем. Специфика планировочных решений квартир заключается:

- в применении особых приемов планировки в пределах действующих норм (проходная кухня-столовая-гостиная, кухни без естественного освещения в 1-комнатных квартирах, полифункциональность коммуникационных пространств квартиры);

- в применении планировочных приемов, которые из-за существенных ограничений площади квартир, могут противоречить действующим нормам (устройство совмещенных санузлов вместо отдельных в 2-3-комнатных квартирах, темных кухонь в 2-3-комнатных

квартирах; спальня площадью $\sim 7,5\text{м}^2$ и спаренных полукомнат $\sim 6,5\text{м}^2$, отсутствие летних помещений и общей комнаты, с переносом ее функций в зону кухни-столовой-гостиной; узкие прихожие и др.).

Допустимость и целесообразность применения всех этих элементов предстояло выяснить основным анкетным опросом, подтвердив или опровергнув, таким образом, выдвинутые гипотезы. Для проверки востребованности разработанных моделей квартир, в 2008 – 2010 гг. было проведено еще одно дополнительное уточняющее фокусное социологическое исследование. Анкетный опрос проводился методом интервьюирования, охватившего 500 семей численностью от 1 до 5 человек в крупных городах западного региона Украины. Из них половина представляли мнения потребителей социального жилья, другая половина - доступного жилья.

Обе группы также разделялись на две подгруппы в соотношении 60% и 40%: соответственно количеству «реальных жителей» - проживающих в условиях, приближенных к нормативам социального или доступного жилья, и «потенциальных потребителей» - проживающих в иных условиях, но претендующих на социальное или доступное жилье. В ходе опроса также особое внимание уделялось:

- обследованию существующих квартир с планировочными элементами, противоречащими действующим государственным строительным нормам, с последующим опросом их жителей на предмет выяснения недостатков или преимуществ такой планировки;
- выявлению первоочередных потребностей жителей перенаселенных квартир, то есть тех, что на момент опроса фактически были заселены по норме социального жилья ($\sim 10\text{-}11\text{м}^2$ общей площади на человека);
- установлению основных приоритетов жителей в условиях жилищной обеспеченности, что соответствует действующим нормам обеспечения доступным жильем ($\sim 24\text{м}^2$ общей площади на человека, для одиночек $\sim 31\text{м}^2$).

Изложение основного материала

Обработка результатов социологического исследования дала четкое понимание того, что для решения острых жилищных вопросов недостаточно спектра типов квартир с обычной планировочной структурой, широко представленных на рынке жилья. Установлено также, что с точки зрения реального потребителя применение планировочных приемов, не соответствующих (или даже противоречащих) украинским строительным нормам, но широко применяющихся в зарубежной проектной практике, не только допустимо, а в некоторых случаях желательно и целесообразно для достижения максимально возможного уровня комфортности малометражных квартир. Такие результаты получены как в процессе анкетирования, так и путем сравнительной оценки респондентами вариантов моделей квартир равных по площади, но с различной планировкой [9, с.247-262].

Для выяснения предпочтений в выборе желаемых планировочных моделей квартир, каждой группе респондентов представлено для выбора несколько планировочных схем квартир одинаковой общей площади (которая идентична площади квартир опрошенных семей), но разные по планировочным характеристикам, составу помещений и площади отдельных планировочных элементов. Данный блок анкеты разрабатывался отдельно для жителей социальных и доступных квартир (реальный потребитель) для семей различного количественного состава (Рис. 1- Рис. 5).

Выбор потенциальных потребителей свидетельствует о безусловном преимуществе предложенных авторами планировочных схем, даже несмотря на наличие проходных помещений и других элементов, противоречащих действующим нормам и установившимся представлениям.

При оценке планировочных решений квартир потребителями социального и доступного жилья ощутимое преимущество отдавалось квартирам, которые содержат в себе элементы, противоречащие действующим в Украине проектным нормам: спальни площадью 6-8м²; совмещенные санузлы в двухкомнатных, в некоторых случаях - в трехкомнатных квартирах, «темные кухни» (без прямого естественного освещения) в двух-четырёхкомнатных квартирах, отсутствие летних помещений; узкие передние. Потребность в индивидуальных помещениях настолько велика, что в условиях жесткого дефицита площади квартиры семьи готовы жертвовать ради них целым рядом, казалось бы, незаменимых качеств квартиры: естественным освещением кухни, традиционной непроходимой гостиной, отдельным санузлом.

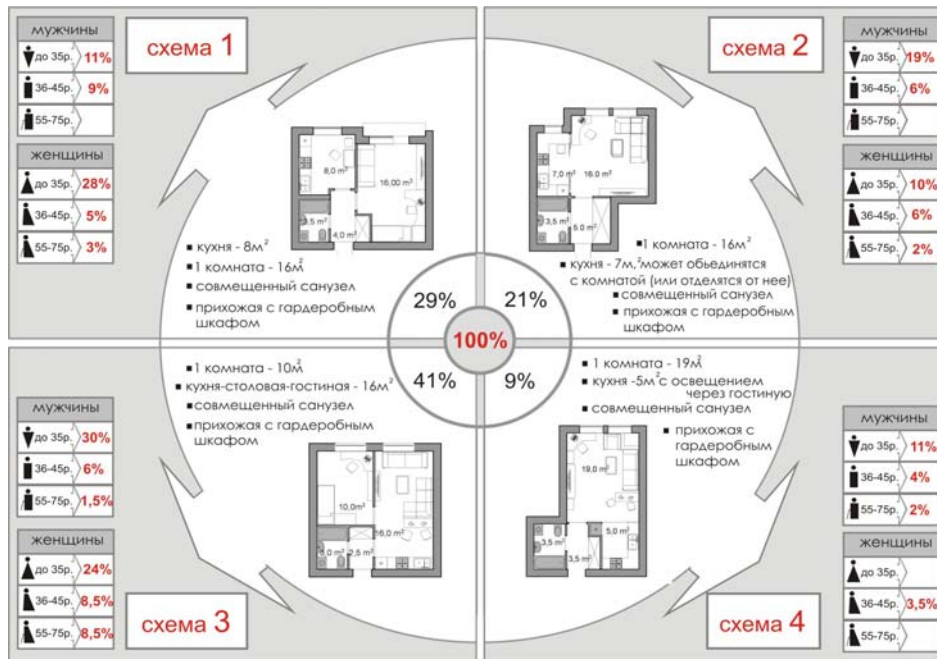


Рис. 1. Оценка планировочных качеств квартир доступного жилья для одиночек



Рис. 2. Предпочтения семей из **двух человек** относительно квартир доступного жилья с одинаковой площадью, но разной планировочной структурой

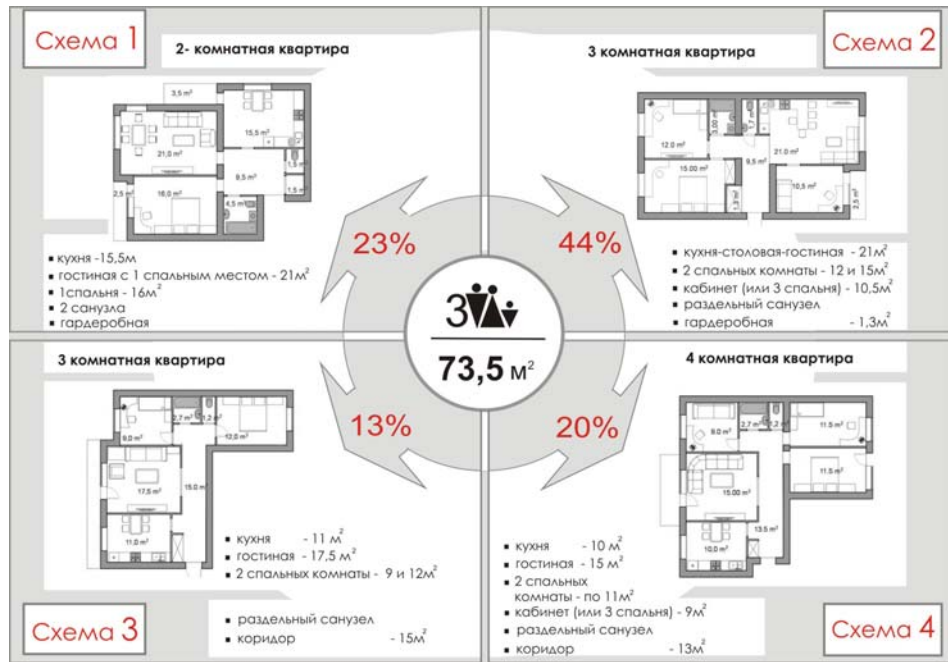


Рис. 3. Предпочтения семей из **трех человек** относительно квартир доступного жилья с одинаковой площадью, но разной планировочной структурой

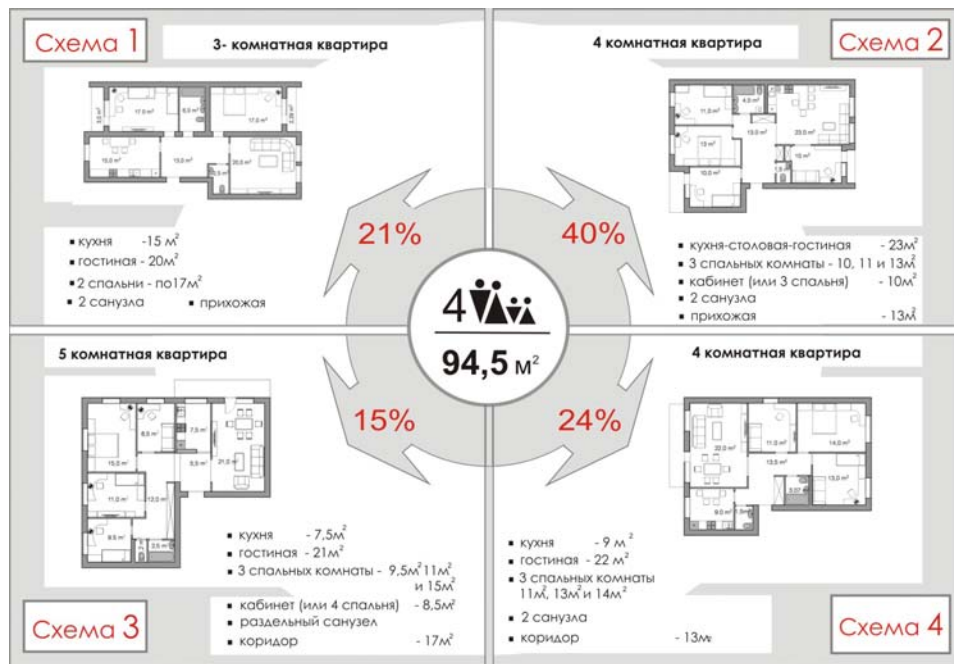


Рис. 4. Предпочтения семей из **четырех человек** относительно квартир доступного жилья с одинаковой площадью, но разной планировочной структурой

Исходя из полученных результатов, можно утверждать, что с позиции потребителя жилья уровень комфорта квартиры определяется условиями для нормального протекания всех процессов жизнедеятельности семьи, а не наличием в квартире всех элементов, которые по своему составу и параметрам соответствуют ДБН. И если желаемые решения достигаются планировочными приемами, которые противоречат действующим проектным нормам, то такие нормы нуждаются в соответствующей корректировке.

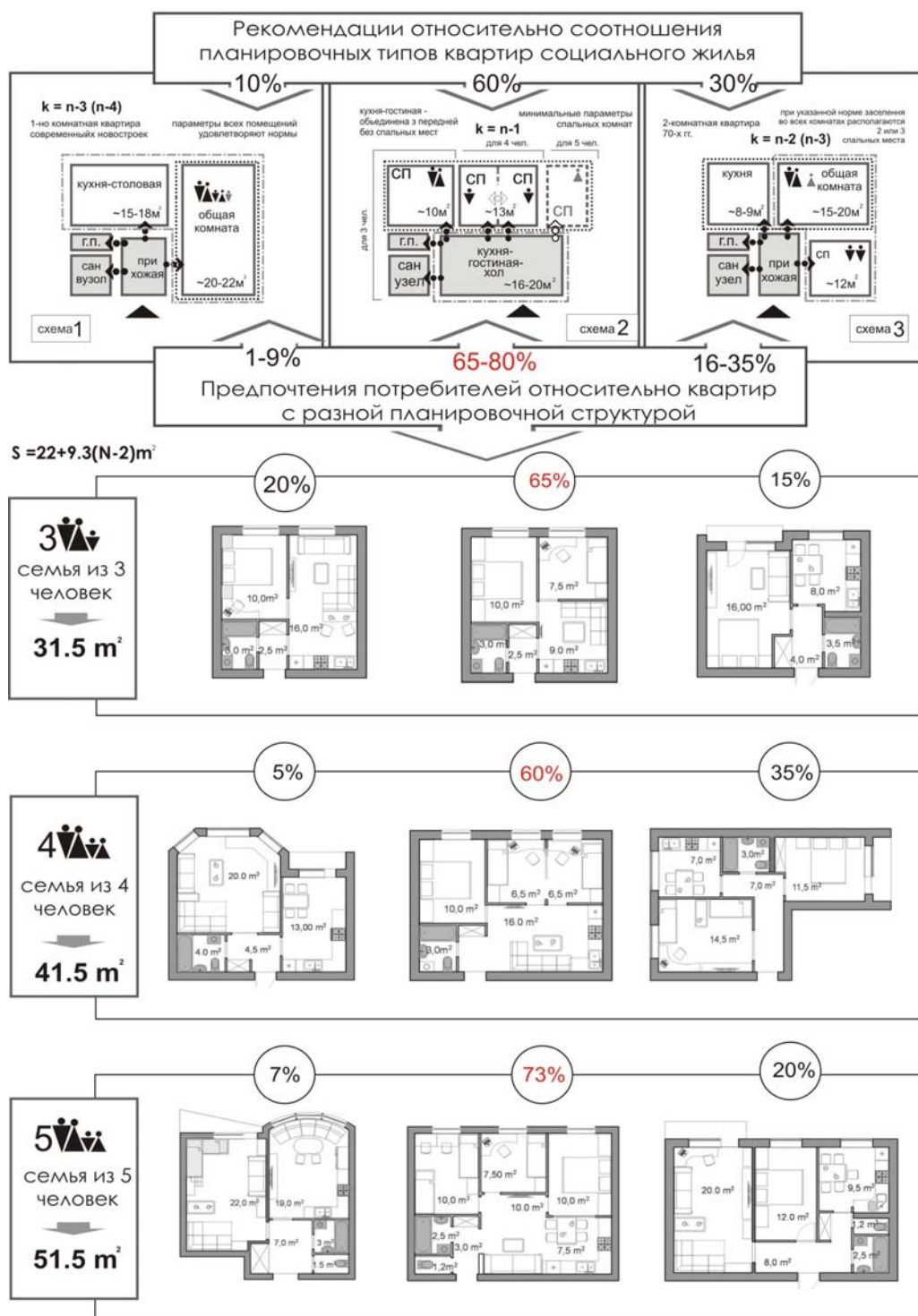


Рис. 5. Планировочные типы квартир социального жилья в оценках потребителей

Результаты анкетного опроса позволили также выяснить мнение интересующего нас контингента относительно наиболее приемлемого способа реального улучшения их жилищных условий, а также готовность к финансовому участию потребителей в приобретении жилья по государственным программам, и на какую площадь они в состоянии претендовать, исходя из своих возможностей.

Подробное изучение спроса среди потенциальных потребителей доступного жилья показало преимущественный интерес к квартирам, площадь которых существенно меньше директивной нормы доступного жилья [10, с.101-110]. Также при покупке

собственного жилья (самостоятельно и при поддержке государства) существует значительный спрос на квартиры, общая площадь которых меньше задекларированной правительством нормы доступного жилья:

- на 20-30% - среди потенциальных потребителей доступного жилья;

- на 35-40% - среди потенциальных потребителей социального жилья.

Отдавая предпочтение квартирам с небольшой общей площадью, семьи, тем не менее, придерживаются принципа «больше малых комнат на одной и той же площади», т.е. хотят:

- чтобы все члены семьи и супружеская пара были обеспечены минимальными, но отдельными жилыми комнатами, даже если они будут меньше допустимых норм;

- вместо обычной общей комнаты (гостиной) иметь еще одну небольшую жилую комнату (кабинет или резервную спальню), в то же время площадь кухни увеличить до размеров кухни-столовой-гостиной площадью 20-25м².

Подытоживая сказанное, нужно остановиться на ключевых моментах формирования фонда квартир социального и доступного жилья в Украине.

Во-первых, просто ограничиться дублированием проектных решений квартир существующего жилого фонда для нужд доступного жилья - означает лишить возможности принять участие в инвестировании собственного жилья до 90% потенциальных семей-инвесторов. Здесь также следует упомянуть, что к тем 1.2 млн. семей, которые сегодня нуждаются в доступном жилье, при определенных благоприятных обстоятельствах могут прибавиться еще 270 тыс. семей, ожидающих сегодня социального жилья. Так 68% респондентов, которые претендуют на получение квартир социального жилья, допускают возможность приобретения собственной квартиры в кредит, но при условии, что ее общая площадь будет значительно меньше квартир доступного жилья.

Квартиры доступного жилья предназначены для реализации с помощью льготных займов, предлагается проектировать 4 категории с различными показателями общей площади, исходя из существования разных категорий потенциальных жильцов с различными материальными возможностями выплачивать ежемесячные процентные платежи (Рис. 6.):

- **доступное жилье повышенного стандарта (I категория)** - проектируется по формуле для доступного жилья $S = 21\text{м}^2 \times N + 10,5 \text{ м}^2$, где N - количество членов семьи;

- **доступное жилье среднего стандарта (II и III категория)** – это квартиры, общая площадь которых соответственно на 15-25% меньше квартир I категории, а планировочная структура примерно соответствует квартирам, которые строились согласно проектных норм 1971-1986 гг. (СНиП-II-Л.I-71; СНиП 2.08.01-85; СНиП 2.08.01-89);

- **доступное жилье пониженного стандарта (IV категория)** - проектируется по норме заселения социального жилья $S = 22,0 \text{ м}^2 + 9,3 \times (2 - N) \text{ м}^2$, где N - количество членов семьи.

Есть основания предполагать, что квартиры II–IV категории, то есть малометражные по современным понятиям, будут пользоваться определенным спросом и на рынке коммерческого жилья. Таким образом, проектирование и строительство 4-х категорий квартир позволит решить жилищные проблемы одновременно для нескольких групп

потенциальных потребителей: претендующих на доступное социальное жилье, и на коммерческое жилье эконом-класса.

При этом необходимо предусмотреть возможность выкупа социального жилья по рыночным ценам его жителями, после определенного периода проживания, с покрытием части ее стоимости за счет сумм уплат за аренду. Такая возможность будет очень выгодной для аккумуляции средств на новое строительство социального жилья; должна способствовать созданию социально интегрированного жилья, предотвращению «геттоизации» кварталов социального жилья; способствовать ликвидации потребительских настроений среди потенциальных потребителей социального жилья, стимулировать граждан к активной трудовой деятельности.

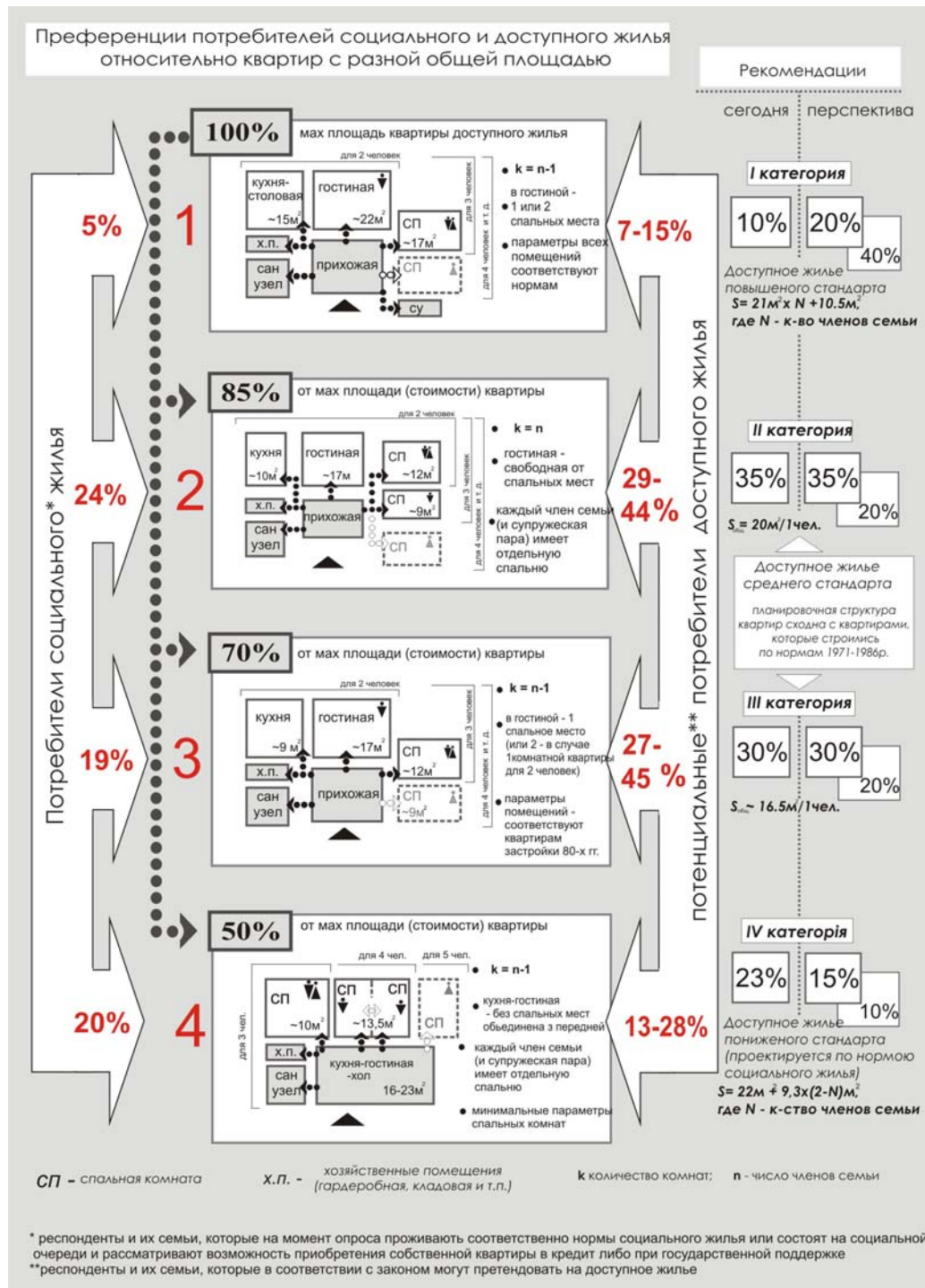


Рис. 6. Предложения по оптимизации типологического ряда квартир для социального и доступного жилья в Украине с учетом предпочтений контингента потребителей

Номенклатура квартир социального и доступного жилья должна предусматривать предложения квартир, отличающихся по типу и показателями площадей, при этом рекомендуется применение 3-4 типов планировочных решений квартир. Это позволит более гибко проводить расселения семей различного демографического состава и предоставить возможность выбора для более широкого контингента.

Архитектурно-планировочные особенности формирования квартир заключаются в применении специфических планировочных приемов, которые, несмотря на некоторые разногласия с действующими строительными нормами, максимально удовлетворяют потребностям семей в условиях заселения социального и доступного жилья, а именно:

- центр общения и отдыха семьи смещается в сторону большого, часто проходного, полифункционального помещения кухни-столовой-гостиной-холла. Стремление к увеличению кухни до размеров кухни-столовой, дальше - к кухне-столовой-гостиной характерно как для доступных, так и для малометражных социальных квартир, где на 1 жителя приходится ~ 10,5 м²;
- приоритетность индивидуальных зон: обеспечение каждого члена семьи и супружеской пары отдельными комнатами для индивидуального отдыха и работы, а при возможности выделение в квартире отдельного помещения для работы (кабинет и т.п.). При этом площадь индивидуальных помещений может быть значительно меньше минимальных нормативных 10м² - порядка 6,5-7,5 м²;
- полифункциональность внутриквартирных коммуникаций: образование универсального проходного помещения общей комнаты, являющейся зоной для осуществления большинства процессов коллективной жизнедеятельности семьи. Минимизация площадей внутриквартирных коридоров благодаря проходному помещению общей комнаты обеспечивает доступ к другим помещениям и зонам квартиры, при этом позволяет развить зоны бытовой сферы: помещения для хранения вещей, санузлов и ванных комнат.

Для реализации предложенных категорий жилья необходимо провести коррекцию действующих строительных норм по проектированию жилья [7, с. 6-7], а именно:

- необходимо снять ограничение нижней границы общей площади квартир доступного жилья и коммерческих квартир эконом-класса;
- снятие ограничений минимальной площади общей комнаты, санузлов;
- снятие ограничений минимальной площади спален на 1 и на 2 человека;
- предоставить возможность применения «темных» кухонь в квартирах с любым количеством комнат, при этом предусматривая их освещение через другое помещение общесемейного назначения (гостиную, прихожую, общую комнату и т.п.);
- допустимость совмещенных санузлов в 2-3-комнатных квартирах;
- допустимость проходной общей комнаты или кухни-столовой-гостиной, независимо от количества комнат в квартире;
- возможность проектирования квартир без летних помещений.

Выводы

1. На данный момент существует противоречие между директивными площадями заселения квартир доступного жилья и реальными финансовыми возможностями населения приобрести такое жилье. 85-93% потенциальных потребителей доступного

жилья отдают предпочтение квартирам, площадь которых на 15-45% меньше официальной нормы доступного жилья.

Преодолеть это противоречие можно введением нескольких категорий доступного жилья, которые отличались бы показателями общей площади квартир:

- **доступное жилье повышенного стандарта**: квартиры проектируются согласно действующих норм площадей доступного жилья;

- **доступное жилье среднего стандарта**: это квартиры, общая площадь которых соответственно на 15-25% меньше квартир I категории, а планировочная структура примерно соответствует квартирам, которые строились по проектным нормам 1971-1986 гг.;

- **доступное жилье пониженного стандарта**: квартиры проектируются по норме обеспечения социальным жильем.

2. При проектировании квартир доступного жилья для каждого демографического типа семьи рекомендуется применение 3-4 планировочных типов (вариантов) квартир с одинаковой общей площадью, для удовлетворения потребностей реально существующих различных типов жизнедеятельности семей. Соотношение планировочных вариантов квартир может варьироваться для разных городов и регионов страны в зависимости от спроса. Внедрение вариантного проектирования также нуждается в серьезной коррекции действующих норм проектирования жилья.

3. При проектировании квартир социального жилья по норме, предложенной Правительством Украины, которая предусматривает 22м² общей площади квартиры на семью из 2-х человек плюс 9,3м² на каждого следующего члена семьи, для максимально эффективного использования крайне ограниченной площади квартир (для создания максимально возможного комфортного планировочного решения) неизбежные отклонения от действующих проектных норм.

Заключение

В Украине существует острая потребность в поиске действенных направлений формирования фонда доступного жилья для многочисленного контингента семей. Эти направления не должны зависеть от ограниченных ресурсов экономики государства и политической конъюнктуры, а ориентироваться на реальные финансовые возможности потенциального потребителя.

Решение сложившихся в Украине проблем с обеспечением широких масс населения жильем, требует коррекции действующих строительных норм и законодательства в сфере урегулирования жилищных вопросов.

Актуальные направления дальнейших исследований – это проблемы интеграции малометражных квартир в структуру жилищного фонда, вопросы их адаптивности к перспективным требованиям с учетом фактора морального старения, юридические аспекты приватизации, а также экспериментальное проектирование и строительство.

Литература

1. Статистика квартирной очереди и количества предоставленных помещений. Главное управление статистики в Львовской области [Сетевой ресурс]. - URL: www.lv.ukrstat.gov.ua
2. Государственная целевая социально-экономическая программа строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 год. № 1249: утверждена Кабинетом

Министров Украины 11.11.2009г. – Киев, 2009. – 11 ноября. Правительственный портал [Сетевой ресурс]. - URL:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>

3. Гнесь И.П. Доступное жилье: задачи оптимизации типологической структуры квартирного фонда / Современные проблемы архитектуры и градостроения. Вып. 25. Киев, 2010. – С. 254-264.
4. Об установлении временных минимальных норм обеспечения социальным жильем: Постановление КМУ №219 от 19.03.2008г. - Киев, 2008. Правительственный портал [Сетевой ресурс]. - URL: <http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/uk/cardnpd>
5. О порядке предоставления государственной поддержки для обеспечения граждан доступным жильем: Постановление КМУ №140 от 11.02.2009г. - Киев, 2009. Правительственный портал [Сетевой ресурс]. - URL: <http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/uk/cardnpd>
6. Порядок удешевления стоимости ипотечных кредитов для обеспечения доступным жильем граждан: утвержден постановлением КМУ №343 25.04. 2012г. - Киев, 2012. Правительственный портал [Сетевой ресурс]. - URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>
7. Государственные строительные нормы Украины: Жилые дома. Основные положения: ДБН В.2.2-15-2005. – Издание официальное. – Киев. – 2005. – 36с.
8. Рекомендации Министерства регионального строительства Украины по вопросу проектирования экономического жилья массового назначения: доступного жилья и жилья социального назначения. Разъяснения законодательства: Минрегионстрой Украины [Сетевой ресурс]. - URL: <http://www.document.ua/rekomendaciyi-minregionbudu-z-pitannja-proektuvannja-ekonomi-inf230.html>
9. Гнесь И.П., Гнат Г.О. Методологические направления оптимизации планировочной структуры квартир социального и доступного жилья // Современные проблемы архитектуры и градостроения. Вып. 26. Киев, 2011. – С.247-262.
10. Гнесь И.П., Гнат Г.О. Квартиры социального и доступного жилья в оценках и предпочтениях реальных и потенциальных потребителей / Проблемы теории и истории архитектуры Украины. Вып.12. Одесса, 2012 – с.101-110.

References

1. *Statistika kvartirnoj ocheredi i kolichestva predostavlennyh pomeshhenij* [Statistics rent queue and the number of houses provided]. Available at: www.lv.ukrstat.gov.ua
2. *Gosudarstvennaja celevaja social'no-jekonomicheskaja programma stroitel'stva (priobretenija) dostupnogo zhil'ja na 2010-2017 god. no. 1249* [State target socio-economic program of construction and purchase of affordable housing in the 2010-2017 year. no. 1249: The regulatory framework of Ukraine]. Kiev, 2009. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>
3. Hnes I.P. *Dostupnoe zhil'e: zadachi optimizacii tipologicheskoy struktury kvartirnogo fonda* [Affordable Housing. The optimization problem of the apartment fund's typological structure], *Sovremennye problemy arhitektury i gradostroenija* [Modern problems of architecture and urban planning]. Kiyev, 2010. pp.256-264.

4. *Ob ustanovlenii vremennyh minimal'nyh norm obespechenija social'nym zhil'em: Postanovlenie KМУ no. 219* [The regulatory framework of Ukraine]. Kiev, 2008. Available at: <http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/uk/cardnpd>
5. *O porjadke predostavlenija gosudarstvennoj podderzhki dlja obespechenija grazhdan dostupnym zhil'em: Postanovleniye KМУ №140* [The regulatory framework of Ukraine]. Kiev, 2009. Available at: <http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/uk/cardnpd>
6. *Porjadok udeshevlenija stoimosti ipotechnyh kreditov dlja obespechenija dostupnym zhil'em grazhdan Postanovleniye KМУ no. 343* [The regulatory framework of Ukraine]. Kiev, 2012. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>
7. *Gosudarstvennye stroitel'nye normy Ukrainy: DBN V.2.2.-15-2005 Zhilye doma. Osnovnyye polozhenija* [State building codes. Houses. The main provisions]. Kiev, 2005, p.36.
8. *Rekomendacii Ministerstva regional'nogo stroitel'stva Ukrainy po voprosu proektirovanija ekonomicheskogo zhil'ja massovogo naznachenija: dostupnogo zhil'ja i zhil'ja social'nogo naznachenija. Raz'jasnenija zakonodatel'stva: Minregionstroj Ukraini* [Explanation of the legislation: Ministry of Regional Development of Ukraine]. Available at: <http://www.document.ua/rekomendaciyi-minregionbudu-z-pitannja-proektuvannja-ekonomi-inf230.html>
9. Hnes I.P., Gnat G.O. *Metodologicheskie napravlenija optimizacii planirovochnoj struktury kvartir social'nogo i dostupnogo zhil'ja* [Methodological directions to optimize the planning structure of social and affordable apartments], *Sovremennye problemy arhitektury i gradostroenija* [Modern problems of architecture and urban planning]. Kiyev, 2011, pp.247-262.
10. Hnes I.P., Gnat G.O. *Kvartiry social'nogo i dostupnogo zhil'ja v ocenkah i predpochtenijah real'nyh i potencial'nyh potrebitelej* [Social and affordable apartments in assessments of potential and real consumers], *Problemy teorii i istorii arhitektury Ukrainy* [Problems of the theory and history of architecture of Ukraine]. Odessa, 2012, pp.101-110.

ДААННЫЕ ОБ АВТОРАХ

И.П. Гнесь

Кандидат архитектуры, декан Института архитектуры, Национальный университет «Львовская политехника»,
Львов, Украина
e-mail: ihor_hnes@mail.ru

Г.О. Гнат

Ассистент кафедры «Архитектурное проектирование», Институт архитектуры, Национальный университет «Львовская политехника»,
Львов, Украина
e-mail: galya_gnat@ukr.net

DATA ABOUT THE AUTHORS

I. Hnes

Associate Professor of the Department of Architectural Design, Dean of the Institute of Architecture, Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine
e-mail: ihor_hnes@mail.ru

G. Gnat

The Lecturer, assistant of the Department of Architectural Design, Institute of Architecture,
Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine

e-mail: galya_gnat@ukr.net