

СУТНІСТЬ ТА СТРУКТУРА ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Київський університет імені Бориса Грінченка

Анотація: Узагальнено підходи до визначення сутності житлового фонду. Систематизовано класифікаційні ознаки житлового фонду.

Ключові слова: житловий фонд, житло, житловий будинок, квартира

THE NATURE AND STRUCTURE OF THE HOUSING FUND

Abstract: The approaches to defining the essence of housing stock are generalized. The classification features of the housing stock are systematized.

Keywords: housing stock, housing, house, apartment.

Житлову сферу визначають як багаторівневу міжгалузеву систему, яка включає сферу виробництва і частинну сфери послуг, які пов'язані з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду, його технічним обслуговуванням, а також іншими послугами, які надаються населенню з метою забезпечення комфортних умов проживання у житловому фонді будь-яких форм власності [1-2].

Розглянемо підходи до визначення сутності житлового фонду в літературі, результати якого узагальнено в таблиці 1.

Таблиця 1

Систематизація підходів до визначення сутності житлового фонду
(за даними [3-7])

Джерело	Житловий фонд – це
Житловий кодекс Української РСР [3]	жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території Української РСР
Державна служба статистики України [4], Сербіна Н. О. [5]	сукупність житлових приміщень, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, притулки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та осіб з інвалідністю – дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання
Проект Житлового Кодексу [6]	сукупність житла на території України, та її адміністративно-територіальних одиниць
Податковий кодекс України [7]	житловий будинок, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати у багатосімейних квартирах

На жаль, в Україні відсутній затверджений житловий кодекс, тому використовується Житловий кодекс Української РСР із змінами та доповненнями, який визначає житловий фонд як жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території Української РСР [3]. Згідно з методологічним роз'ясненням Державної служби статистики України житловим фондом є сукупність житлових приміщень, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, притулки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та осіб з інвалідністю – дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання [4].

При цьому в складі житлового фонду не враховуються дачі, літні садові будиночки, спортивні та туристичні бази, мотелі, кемпінги, санаторії, будинки відпочинку, пансіонати, будинки для приїжджих, готелі, залізничні вагони й інші будівлі та приміщення, призначені для сезонного і тимчасового

проживання, незалежно від часу проживання в них громадян [4]. Аналогічної думки дотримується й Сербіна Н. О. [5].

Згідно з проектом Житлового Кодексу житловим фондом є сукупність житла на території України, та її адміністративно-територіальних одиниць [6].

До житлового фонду при цьому не передбачено включати нежилі приміщення в житлових будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

Відповідно до Податкового кодексу України до житлового фонду відноситься житловий будинок, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати у багатосімейних квартирах [7].

Згідно з Житловим кодексом Української РСР до складу житлового фонду відносять [3]:

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

- жилі будинки і жилі приміщення в інших 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).

Залежно від типу житловий фонд можна поділити на [9]:

- будинки дореволюційної забудови – будинки, які мають 2—4 поверхи. Такі будинки зазвичай знаходяться в історичному центрі міст. Будинки дореволюційної забудови або реконструйовані, або перебувають в аварійному стані й підпадають під знесення;

- «сталінки» – вид будинків, які будувались з 1948-го по 1956 рік. Такі будинки оздоблені стандартним ліпним декором, характеризуються високими стелями, просторними кімнатами. Будинки «сталінки» на сьогодні перебувають в задовільному технічному стані за виключенням таких місць, як покрівля і балкони;

- «хрущівки» – вид будинків, які можна віднести до першого етапу індустріальної забудови та будувались з початку до кінця 1960-х рр. У той період активно здійснювалось будівництво мікрорайонів з 5-ти та 9-ти поверхових серійних панельних будинків. Житлові приміщення в таких будинках були досить компактними, будувались як тимчасове житло і призначені були переважно для ночівлі робітників, тому усі кімнати, санвузли, кухня характеризуються незручністю й малими розмірами. Будівництво мікрорайонів із компактними квартирами дозволяло суттєво зменшувати собівартість будівництва, суттєво зросло житло, введене в експлуатацію. Такі будинки є гіршими за «сталінки» як за розмірами, так і тому, що «хрущівки» мають низькі теплозахисні якості. У критичному стані в таких будівлях знаходяться внутрішньобудинкові інженерні мережі й покрівлі (метал, азбестоцементні листи);

- будинки типових серій – вид будинків, які будувались з 1970-х років по 1990-ті роки на основі затвердженого «Єдиного каталогу будівельних деталей». Цей каталог був базою для розроблення типових проектів 9-ти, 16-ти поверхових будинків, які, на відміну від попередніх видів будинків, були обладнані ліфтами, сміттепроводами та системами протипожежної автоматики і димовидалення;

- сучасні будинки – вид будинків, збудованих починаючи з 1990-го року і по теперішній час. Будівництво сучасних будинків передбачає використання сучасних технологій, застосування складного теплотехнічного обладнання, оснащення квартир обліком споживання енергоресурсів тощо.

За видами житловий фонд можна поділити на житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, притулки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів – дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах і школиінтернати), квартири, службові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання.

За критерієм однорідності правового режиму житла житловий фонд поділяють на [10]:

- 1) приватний житловий фонд, який включає в себе житлові будинки, приватизовані квартири (будинки), що знаходяться на праві приватної власності й призначені для задоволення житлових потреб власників і членів їхніх сімей. Законодавство дозволяє приналежне їм житло здавати в оренду чи найму іншим особам;

2) державний житловий фонд, який включає в себе житловий фонд, що належить державним підприємствам, установам і організаціям на праві повного господарського відання або оперативного управління;

3) комунальний житловий фонд – це фонд, що належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах.

За споживчими якостями житловий фонд поділяють на такі класи: економ клас (житло низьких споживчих якостей), бізнес клас, комфорт клас та елітний клас (житло підвищеної комфортності) [11].

Таким чином, узагальнення існуючих підходів показало, що під житловим фондом розуміють сукупність житла (житловий будинок, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати у багатосімейних квартирах) на території України, та її адміністративно-територіальних одиниць

Систематизовано класифікаційні ознаки житлового фонду.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Чеберяк Ю. П. Житловий фонд як об'єкт державного управління в умовах ринкових перетворень. Інвестиції: практика та досвід. 2015. № 21. С. 136-141.

2. Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики. Вісник Національної академії державного управління. 2013. №11. С. 96— 104.

3. Житловий кодекс Української РСР: Редакція від 01.08.2021, підстава - 1665-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.

4. Державна служба статистики України. Методологія. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/zf/zf_u/zf_met.html.

5. Міністерство розвитку громад та територій України. Проект житлового фонду. URL: <https://www.minregion.gov.ua/base-law/grom-convers/elektronni-konsultatsiyi-z-gromadskisty/ueproekt-zhytloвого-kodeksu-ukrayiny/>.

6. Сербіна Н. О. Житловий фонд як предмет умисного знищення або пошкодження об'єктів житлово-комунального господарства. Сучасні проблеми правової системи та державотворення в Україні : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Запоріжжя, 27-28 лют. 2015 р.). Запоріжжя : Істина, 2015. С. 91–94.

7. Податковий кодекс України. Документ 2755-VI. Редакція від 01.01.2022. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

8. Сухонос М. К., Молодченко Т. Г., Прасол В. М. Аналіз технічного стану житлового фонду України та пропозиції щодо його оцінки. Економічний вісник Донбасу. 2014. № 1 (35). С. 51-55.

9. Пантелеев П. О. Типізація, класифікація та техніко-економічні характеристики багатоквартирних будинків. Економіка та держава. 2014. № 5. С. 88-92.

10. Про приватизацію державного житлового фонду [закон України] від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ URL: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/про_приватизацію_державного_житлового_фонду.

11. Господарський кодекс України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>

Маляр Станіслав Анатолійович – аспірант кафедри фінансів та економіки, Київський університет імені Бориса Грінченка, м. Київ, Україна, e-mail: st.malyar@gmail.com.

Maliar Stanislav A. – postgraduate student of the Department of Finance and Economics, Boris Grinchenko Kyiv University, Ukraine, Kyiv e-mail: st.malyar@gmail.com