

DOI: 10.32347/2076-815x.2022.79.323-341

УДК 711.581-168; 728.11

д.т.н., професор **Плешкановська А.М.**,
pleshkanovska.am@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0001-9370-3570,Інститут Урбаністики, м. Київ,
Київський національний університет будівництва і архітектури,**Бірюк С.П.**,
biriuk.svitlana@gmail.com, ORCID: 0000-0002-9839-3337,

Інститут Урбаністики, м. Київ

ЗАСТАРІЛИЙ ЖИТЛОВИЙ ФОНД ЯК ОБ'ЄКТ ПРОГРАМ І ПРОЕКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ (НА ПРИКЛАДІ МІСТА КИЄВА)

Майже 18% житлового фонду столиці повністю вичерпали свій експлуатаційний ресурс та не відповідають сучасним вимогам комфортного та енергоефективного житла. Значна частина даного фонду представлена житловими будинками масових серій першого періоду індустріального домобудування, строк життя яких не може перевищувати 50-70-ти років. Вирішення цієї проблеми, яке має достатньо широкий досвід в країнах Європи, на жаль, в Україні не отримало належного впровадження.

В даній публікації наведені результати дослідження стану існуючої забудови міста Києва як потенційного об'єкту програм і проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду, який вичерпав свій експлуатаційний ресурс та не відповідає сучасним вимогам комфортності та енергоефективності. Авторами запропонована типологія застарілого житлового фонду, а саме: будинки історичного типу (пам'ятки культурної спадщини, фонові забудова), будинки барачного типу, будинки типу «сталінка» (рядова, номенклатурна), будинки першого періоду індустріального домобудування типу «хрущовка» (панельна і цегляна). Наведені кількісно-якісні характеристики кожного типу будинків в розрізі їх просторового розміщення в планувальній структурі Києва.

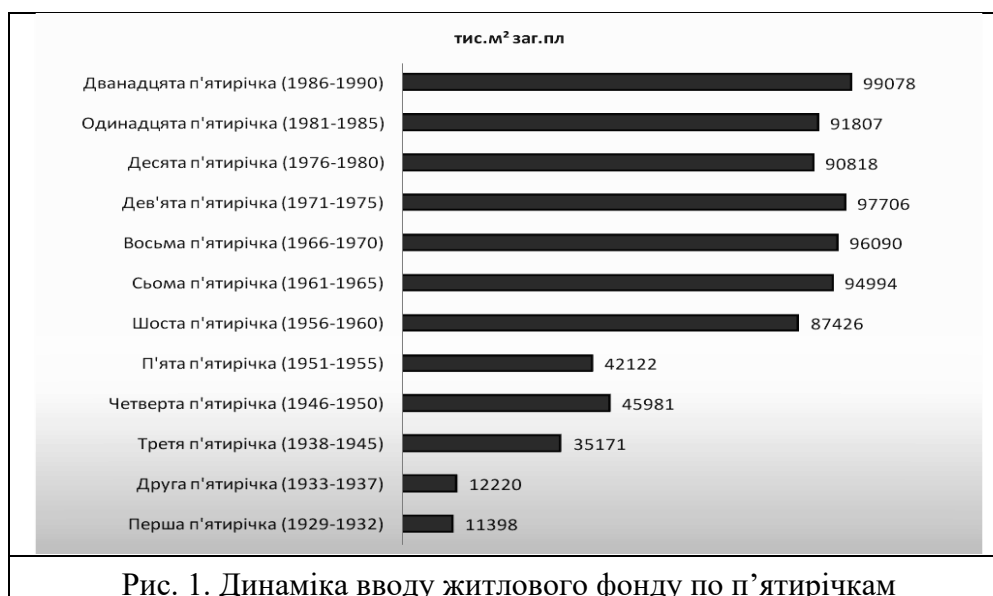
Ключові слова: застарілий житловий фонд; типологія застарілого житлового фонду; історична забудова; забудова барачного типу; «сталінки»; «хрущовки»; комплексна реконструкція; програма комплексної реконструкції.

Постановка проблеми. В історії формування матеріально-речового середовища в нашій країні можна виділити декілька найважливіших етапів. До них, безумовно, відноситься створення потужної індустріальної бази в передвоєнні роки, відновлення народного господарства після війни та

вирішення житлової проблеми на основі розвитку індустріального домобудування в 50-60 ті роки минулого століття. Кожен з цих етапів викликав необхідність мобілізації великого обсягу різних видів ресурсів – природних, технічних, технологічних, інтелектуальних, людських та інших [1].

Подолання жорсткої житлової кризи шляхом масового житлового будівництва на основі створення будівельної індустрії з формуванням нової системи організації будівельного процесу слід віднести до числа найважливіших соціальних досягнень тієї епохи.

В повоєнні роки, з метою найшвидшої ліквідації недостачі житла, зруйнованого під час Великої Вітчизняної війни, в СРСР була прийнята Програма розвитку житлового будівництва (постанова ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР «Про розвиток житлового будівництва в СРСР», а також аналогічна постанова ЦК КПУ і Ради Міністрів УРСР). Згідно цієї Програми планувалося ввести в експлуатацію в 1959-1965 роках близько 100 млн. м² загальної площі житла, і тим самим вирішити цілу низку серйозних соціальних завдань. Динаміка фактичного вводу житлового фонду, починаючи з першої п'ятирічки, наведена на Рис 1. [2].



В Україні масове будівництво того періоду здійснювалось в м. Києві (7,5 млн. м²) та в містах з високо розвинутим індустріальним виробництвом, в областях: Донецькій (15,7 млн. м²), Луганській (10,06 млн. м²), Одеській (6,22 млн. м²), Харківській (5,19 млн. м²) та АР Крим (3,03 млн. м²). Загальна кількість будинків складала біля 25 тисяч одиниць. Загальна площа житлового фонду, побудованого в Україні (УРСР) в період з 1957 по 1972 рр., складала 72 млн. м², або 23 % від загального обсягу багатоквартирного житла.

Зараз ці житлові будинки вже вичерпали свій моральний та технічний

ресурс і вступили в протиріччя з загальною практикою житлового будівництва останніх років. Подібна забудова отримала назву «застарілий житловий фонд», проте, застаріла забудова та питання комплексної її реконструкції включає не лише забудову перших масових серій індустріального домобудування.

Саме формування типологічних груп застарілої забудови з урахуванням її архітектурно-планувальних і конструктивних особливостей, просторової локалізації в плані міста (на прикладі міста Києва) для вибору оптимальних методів реконструкції обумовило актуальність даного дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед наукових досліджень широко представлені роботи за проблематикою реконструкції типових житлових будинків періоду з 1955-1990 років. Це праці таких українських фахівців, як: Л.С. Абрамов, Л.М. Бармашина, Л.Г. Бачинська, Л.І. Белова, С.Г. Буравченко, І.П. Гнесь, І.Н. Дудар, В.І. Книш, Т.С. Кравчуновська, Д.В. Кузнецов, Г.В. Літошенко, В.П. Махрін, Л.Х. Муляр, О.М. Панько, О.Л. Підгорний, О.В. Сергейчук, Ю.В. Скляренко, О.С. Слепцов та ін.

Проте, сформована міська забудова потребує не лише підтримання належного технічного стану, а й постійного оновлення об'єктів соціальної й інженерно-транспортної інфраструктури. Проблеми комплексної реконструкції міської забудови як окремих цілісний напрям досліджувались такими вітчизняними вченими як: Т.М. Апатенко, В.М. Вадимов, Ю.І. Гайко, М.М. Дьомін, В.П. Дмитрук, В.І. Єжов, Т.В. Жидкова, Є.Є. Ключніченко, Г.С. Кравчуковська, А.М. Плешкановська, Ю.С. Сосновська та ін.

Однією з важливих задач, що стоять перед науково-дослідними і проектними організаціями в розрізі розроблення програм і проектів комплексної реконструкції застарілої житлової забудови, є формування належної нормативно-правової бази забезпечення реалізації комплексної реконструкції житлових кварталів.

Так, одним із основних дискусійних питань є визначення об'єктів, що підпадають під дію чинного Закону України «Про комплексну реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Згідно даного закону об'єктом комплексної реконструкції є **застарілий житловий і нежитловий фонд**. При цьому, згідно ст. 1 даного Закону «застарілий житловий фонд – це сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків» [3].

Визначення поняття «застарілий житловий фонд», наведене в останній версії нового проекту «Про комплексну реконструкцію ...», принципово не

відрізняється від попереднього та звучить як «сукупність багатоквартирних будинків усіх форм власності, що за своїм технічним станом не відповідають сучасним вимогам до будівель і споруд, визначеним нормативними документами та нормативно-правовими актами, і втрата якими первісних техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності тощо) становить понад 60 відсотків» [4].

І в першому, і в другому варіанті відсутні чіткі кількісні параметри віднесення житлових будинків до застарілих окрім фізичного зносу – 60 %. При цьому такий фізичний знос відповідає аварійному технічному стану, і в цьому випадку мова має йти лише про один варіант – термінове відселення мешканців таких житлових будинків. Але «застарілий» – це значно більш різноманітний житловий і нежитловий фонд, який і має виступати об'єктом програм і проектів комплексної реконструкції міської забудови.

Метою публікації є викладення результатів дослідження кількісно-якісних характеристик житлового фонду міста Києва, який може бути віднесений до застарілого, для цілей виділення типологічних груп як об'єктів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду.

Дослідження виконувалось в рамках розроблення дослідно-аналітичного етапу проекту «Програми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду міста Києва». Замовник проекту Програми – Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації); Розробник проекту – ПП «Інститут Урбаністики», м. Київ.

Основна частина. В Україні реальний строк життя і проектів, і будівель масових серій першого періоду індустріального домобудування за найоптимістичнішими очікуваннями не може перевищувати 50-70-ти років. Цей термін був, перш за все, встановлений виходячи з «життєвості» конструкцій, а також очевидної невисокої якості будівництва в цілому. Зараз ці житлові будинки не лише вичерпали свій моральний та технічний ресурс, а й вступили в протиріччя з загальною практикою житлового будівництва останніх років. Утворилась нерівність в умовах комфортності між різними за часом видами забудови.

На даний час, коли з кожним роком технічний стан будівель починає катастрофічно погіршуватися, будинки починають руйнуватися, призводячи до матеріальних збитків і, що найбільш жахливо, до людських жертв (див. рис. 2).

За даними Головного управління статистики у м. Києві станом на 01.01.2019 р. в місті нараховується 63,5 млн. м² загальної площі житла (з урахуванням індивідуальної садибної забудови), що становить 1 081,74 тис. квартир. Середня житлова забезпеченість – 21,8 м²/люд. [5].



Рис. 2. Приклади руйнування будинків в Україні.

1. Обвал гуртожитку в Чернігові, 2016 р.;
2. Обвал стіни будівлі гуртожитку швейної фабрики, Чернігів,
3. Обвал будинку на вул. Хмельницького в Києві, 2016 р.,
4. Обвал в Дрогобичі, 2019.
5. Обвал будинку в Дрогобичі, 2019 р.;
6. Обвал стіни триповерхового будинку в центрі Львова, 2018 р.

На початку третього тисячоліття в столиці європейської держави серед загальної кількості квартир 1,9 % (20 539 квартир) не забезпечені холодним, а 3,3 % (35 691 квартира) – гарячим водопостачанням. У 4,3 % (46 513 квартир) відсутня каналізація та 3,9 % (42 185 квартир) не забезпечені опаленням [5].

Зважаючи на формулювання поняття «застаріла житлова забудова» наведене в чинній версії Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» до «застарілої» віднесена «...сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови». Саме тому при аналізі не враховувались наявні 9-поверхові житлові будинки першого періоду індустріального домобудування, наявні в місті Києві, та індивідуальні садибні будинки.

В роботі було проаналізовано понад 5 тис. житлових будинки м. Києва, що потенційно підпадали під категорію «застарілих». Аналіз загального обсягу житлового фонду, що може бути віднесений до застарілого, проведено на підставі матеріалів:

- Адресного переліку житлових будинків для комплексної реконструкції кварталів, сформованого районними в м. Києві державними адміністраціями (надано Замовником);
- Програми економічного і соціального розвитку міста Києва на 2021–2023 роки. [6];
- даними Головного управління статистики у м. Києві [5];
- даних Інформаційно-аналітичної системи управління житловим фондом м Києва [7], створеної при Департаменті житлово-комунальної інфраструктури та Департаменті економіки та інвестицій виконавчих органів КМР (КМДА).

Враховуючи період будівництва будинків, їх технічний стан, архітектурно-планувальні та конструктивні особливості та забезпеченість мінімально необхідним інженерним устаткуванням, весь застарілий фонд м. Києва може бути розділений на наступні типи [8]:

- 1) будинки історичного типу, періоду будівництва до 1920 р. – Першої світової (1914-1918 рр.) та громадянської (1918-1920 рр.) війн;
- 2) будинки барачного типу, переважно збудовані після II Світової війни;
- 3) будинки типу «сталінка», рядові і номенклатурні;
- 4) будинки першого періоду індустріального домобудування (так звані «хрущовки»), панельні та цегляні.

Нижче наведена характеристика основних конструктивних схем, архітектурно-планувальних рішень та техніко-економічних показників в розрізі виділених типів застарілого житлового фонду.

1. Будинки історичного типу

В Києві нараховується велика кількість (**1,058 млн. м²**) історичних будинків, збудованих до 1920 року (періоду I Світової та громадянської війн), які можна розділити на два підтипи:

– *об'єкти культурної спадщини*, що занесені до Державного Реєстру пам'яток культурної спадщини. Більшість таких будинків-пам'яток використовуються як громадські будівлі, знаходяться під охороною держави та мають достатньо добрий технічний стан, наприклад, «будинок з химерами» архітектора Городецького. Проте, навіть незважаючи на статус пам'ятки, іноді вони мають надто ветхий технічний стан і знаходяться на межі руйнування (будинок І. Сікорського, рис. 3).

– *об'єкти, що не мають статус пам'ятки культурної спадщини*, проте такі, що формують так звану «фонову історичну забудову» міста (рис. 4).



Рис. 3. Загальний вигляд будинків історичного типу (пам'ятки культурної спадщини)



Рис. 4. Загальний вигляд будинків історичного типу (фонові забудова)

Зважаючи на історико-архітектурну цінність таких будівель і неможливість застосування загальних підходів до реконструкції для їх відродження (оскільки мова має йти не про реконструкцію, а про реставрацію подібних об'єктів) в даній роботі застарілі житлові будинки цього типу не розглядаються. Для даного типу застарілих будинків рішення мають прийматися індивідуально.

2. Будинки барачного типу

Будинки барачного типу споруджувались після II Світової війни в якості тимчасового житла, але й до теперішнього часу в м. Києві нараховується до **0,297 млн. м²** подібних будинків. Будувалось таке житло без точних розрахунків, зі значною економією, з підручних матеріалів (зазвичай, з цегли зруйнованих будинків). На сьогоднішній день житло такого типу зберіглося на Сирці, в Дарниці та, частково, на Чоколівці (рис. 5).



Основними їх недоліками є: розтріскування зовнішньої цегли несучих стін, аварійний стан внутрішніх дерев'яних стін, незадовільний стан внутрішніх електромереж і сантехнічного устаткування, а, інколи, взагалі відсутність окремих мереж, планування під комунальні квартири.

3. Будинки типу «сталінка»

Забудова даного типу споруджувалась у 30-і та 50-і роки ХХ століття (період правління Й. Сталіна) і нараховує в Києві біля **0,764 млн м²**. Будинки розділяються на два підтипи – рядові та номенклатурні:

- *«рядові» будинки* – триповерхові з висотою поверху 3,3 м, мають цегляні стіни, перекриття – дерев'яні, покрівля – скатна з горищем:
- *«номенклатурні» будинки* мають 5-10 поверхів з ліфтом. Внутрішнє планування квартир, приміщення загального користування, сходові клітини, вхідні холи і підсобні приміщення, балкони, лоджії, еркери достатньо просторі (див. рис. 6).

В забудові типу «сталінка» з'явилися ознаки серійності: зовнішня схожість, схоже планування та будівельні матеріали. В цей період було налагоджено виробництво уніфікованих деталей (залізобетонних плит перекриття, деталей фундаментів, збірних колон тощо). Це створило передумови для широкої індустріалізації, переходу до масового будівництва повнозбірних будівель.



Рис. 6. Загальний вигляд будинків типу «сталінка»

4. Будинки перших масових серій періоду індустріального домобудування («хрущовки»)

Будинки, що будувалися за програмою відновлення зруйнованого у роки II Світової війни житлового фонду, започаткованою тодішнім керівником СРСР – Микитою Хрущовим (50-і – 70-і роки). Загальна площа цих будинків в Києві складає майже **9,025 млн. м²**. З них 21% складають панельні будинки, 46% – цегляні, 33% – великоблочні. Найбільше розповсюдження отримали 5-поверхові серії: 1-438, 1-464, 1-480 (**8,73 млн. м²**) (див. рис. 7).

– «хрущовки» цегляні п'ятиповерхові (серія 1-438). Конструктивна схема – безкаркасна з поздовжніми несучими стінами.

– «хрущовки» панельні п'яти- (серія 1-464) та дев'ятиповерхові (серія 1-464-А) не отримали в Києві широкого розповсюдження. Конструктивна схема – безкаркасна з поперечними несучими стінами.

– «хрущовки» цегляні, панельні п'ятиповерхові (серія 1-480), найбільш широко розповсюджені в Києві. Конструктивна схема – перехресно-стінова. Фундаменти – бетонні, стіни – цегляні з покриттям керамічною плиткою або панелі залізобетонні.



Диференціація забудови дозволить більш ефективно використовувати різні методи реконструкції застарілого житлового фонду від повного знесення до ущільнення, модернізації, реконструкції та реставрації. Кожен запропонований тип застарілої забудови характеризується різним фізичним зносом, а, відповідно, й технічним станом, що є вирішальним при прийнятті рішення про необхідність проведення реконструктивних заходів. Проте, навіть в одній і тій самій типологічній групі технічний стан окремих будинків суттєво відрізняється, оскільки важливу роль в процесі накопичення фізичного зносу будинку відіграють також такі фактори як:

- якість проектної документації;
- якість будівельних матеріалів;

- дотримання технологічних процесів при будівництві, технології підготовки та виконання окремих етапів будівництва;
- дотримання умов технічної експлуатації, в тому числі періодичність і якість проведених поточних і капітальних ремонтних робіт.

Залежно від особливостей технічної експлуатації будинку його ефективний термін життя може відрізнятись від хронологічного в більшу або меншу сторону. Тому на етапі розроблення конкретних проектів реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілої житлової забудови має бути проведена детальна технічна інвентаризація кожного будинку.

Порівняльна та узагальнена характеристики різних типів застарілої забудови наведені в Таблиці 1.

За результатами проведеного дослідження наявної застарілої забудови загальний обсяг застарілого житлового фонду в м. Києві (без урахування приватних садибних та 9-поверхових будинків) складає *11 143,8 тис. м²*. Він розташований в *4 948 будинках*. Чисельність населення, що проживає в зазначеному житловому фонді – *576,9 тис. осіб*.

Таблиця 1.

Основні характеристики різних типів застарілих житлових будинків

Параметри	Історична забудова	Забудова барачного типу	Забудова типу «сталінка»	
			рядова	номенклатурна
серія			I-201 – I-405	II-01 – II-07
період будівництва	до 1920 р.	1950-і роки	1950-і роки	1950-і роки
матеріал несучих стін	цегла, дерево	цегла (з розібраних будівель)	цегла	цегла
товщина несучих стін	0,51-0,80 м		0,51 м	0,51 м
переkritтя	дерев'яні	дерев'яні	дерев'яні	залізобетонні і плити
покрівля	скатна, з горищем	скатна, з горищем	скатна, з горищем	скатна, з горищем
поверховість	1-8 поверхів	1-3 поверхи	3 поверхи	5-10 поверхів
висота стелі	2,5-4,5 м	3,3 м	3,3 м	3,6-4,0 м
площа кухень	4,5-12 м ²	6-15 м ² (спільні)	7,0 - 7,8 м ²	7-12 м ²
ліфт	відсутній/є	відсутній	відсутній	є

Продовження Таблиці 1.

Параметри	Забудова типу «хрущовка», 5-поверхова			Забудова типу «хрущовка», 9-поверхова
	панельна	цегляна	цегляна	панельна
серія	1-464	1-438	1-480	1-464А
період будівництва	1960-і роки	1950-1960-і роки	1960-1970-і роки	1960-1970-і роки
матеріал несучих стін	залізобетонні панелі	цегла, цегляні великоблочні	цегла, залізобетонні панелі	залізобетонні панелі
товщина несучих стін	0,35 м	0,51 м	0,35-0,45 м	0,35 м
переkritтя	залізобетонні плоскі	залізобетонні плоскі і шатрові	залізобетонні шатрові	залізобетонні, шатрові
покрівля	пласка, суміщена	пласка, суміщена	пласка, суміщена або роздільна	пласка
поверховість	5 поверхів	5 поверхів	5 поверхів	9 поверхів
висота стелі	2,5 м	2,5 м	2,5 м	2,55 м
площа кухень	5,6 - 6,3 кв.м	5-6 кв.м	5-6,5 кв.м	6,4 - 7,6 кв.м
ліфт	відсутній	відсутній	відсутній	є

В межах дослідження також було проаналізовано особливості правового статусу застарілого житлового фонду Києва. За офіційними даними станом на 2018 рік у великих містах, в тому числі Києві, в приватній власності (приватизоване, куплене) перебуває 92,4 % квартир, у державні та відомчій власності – 0,7 %, а 6,9 % сімей винаймають житло у приватних власників [9].

За результатами власного соціологічного опитування, проведеного в рамках цього дослідження, в місті Києві серед опитаних, які проживають у житлі, що може бути віднесене до застарілого, 84,3 % є власниками своїх помешкань, 10,4 % – орендують житло, і ще 5,3 % проживають у неприватизованих квартирах [10].

Уточнені обсяги застарілих житлових фондів характеризуються наступними значеннями (характеристика наведена в цілому по місту Києву та в розрізі адміністративних районів міста, дивись Таблицю 2).

Таблиця 2.

Узагальнені обсяги застарілого житлового фонду за типами забудови, м. Київ

Назва показника	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м2	Чисельність населення, осіб
Історична забудова (до 1920 року)	918	15179	1058037,5	33217
Барачного типу (1920-1955 рр.; до 3 по. включно)	402	6203	297356,1	15588
Типу «сталінка» (1920-1955 рр.; 4-5 пов.)	381	14585	763869,2	32975
Типу «хрущовка» (після 1955 року), всього	3247	215415	9024577,2	495088
в тому числі:				
– цегляні	2067	125884	5151305,8	278688
– панельні	646	54074	2344577,0	123855
– дані відсутні	534	35457	1528694,4	92545
РАЗОМ	4948	251382	11143840,0	576869
Садибна та мало-поверхова блокована	217	336	30995,7	1083

В роботі був проведений аналіз просторової локалізації застарілих житлових будинків в розрізі адміністративних районів Києва. Сучасний адміністративно-територіальний устрій міста сформувався в 2001 році, і наразі включає десять адміністративних районів, кожен з яких відрізняється площею, чисельністю населення та кількістю і типом застарілих будинків. Це (див. рис. 8):

1. Голосіївський
2. Дарницький
3. Деснянський
4. Дніпровський
5. Оболонський
6. Печерський
7. Подільський
8. Святошинський
9. Солом'янський
10. Шевченківський

Узагальнена інформація наведена на рис. 8 та рис. 9 та в Таблиці 3.

Так, більшість житлових будинків типу «хрущовка» розташовані в Солом'янському районі (2059,7 тис.кв.м, з них 1387,5 тис.кв.м цегляних та 672,2 тис. кв.м панельних), Шевченківському районі (1605,4 тис.кв.м, з них 1395,4 тис.кв.м цегляних та 210 тис.кв.м панельних) та у Дніпровському районі (1835,7 тис.кв.м, з них 780,8 тис.кв.м цегляних та 1054,9 тис.кв.м панельних).

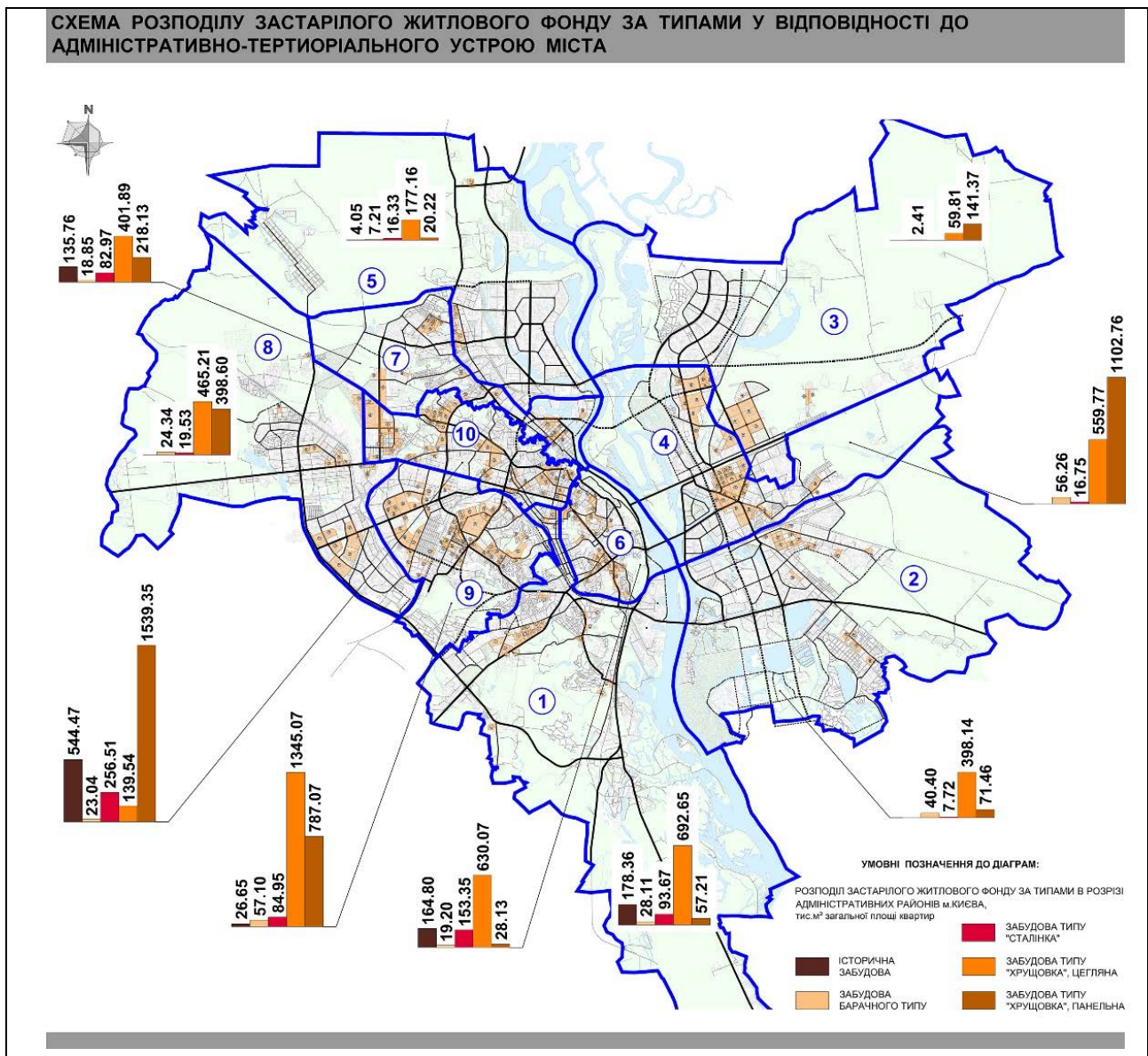


Рис. 8. – Схема розподілу обсягів застарілого житлового фонду в м. Києві
Джерело: проектні розробки, Інститут Урбаністики, м. Київ (2019).

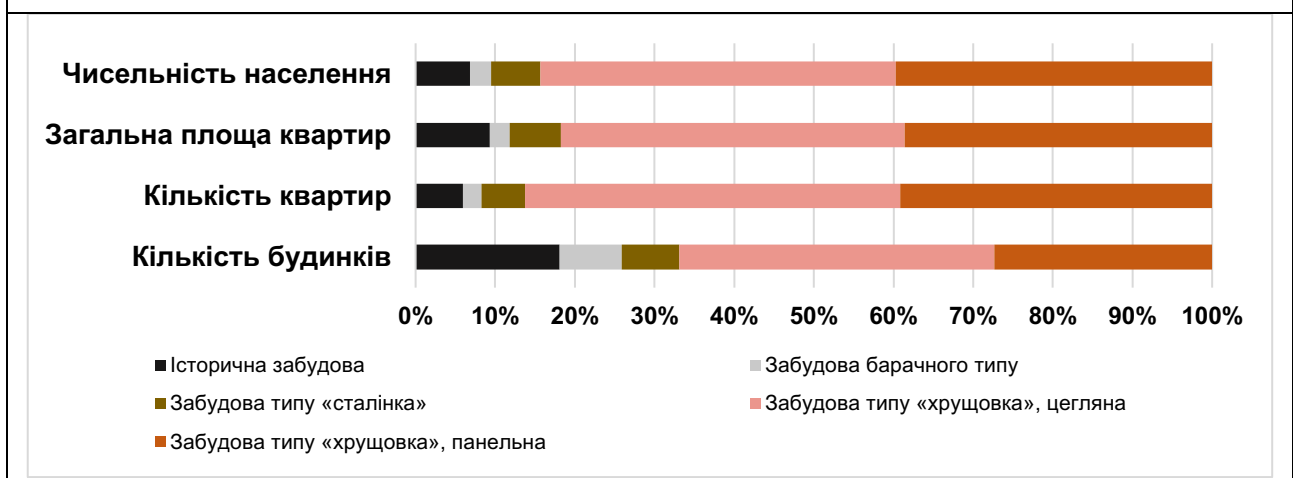


Рис. 9. Розподіл застарілого житлового фонду за типами. м. Київ в цілому

Таблиця 3.

Розподіл застарілого житлового фонду
за адміністративними районами м. Києва

Адміністративний район м. Києва	Кількість будинків, шт.	Кількість квартир, шт.	Загальна площа квартир, м ²	Чисельність населення, осіб
Голосіївський район	571	25007	1018860,3	54905
Дарницький район	236	12012	491696,9	31357
Деснянський район	67	4710	188591,5	11174
Дніпровський район	630	44274	1966164,0	107187
Оболонський район	114	4690	209971,6	10916
Печерський район	539	22691	972339,7	47440
Подільський район	463	17106	797598,1	44212
Святошинський район	285	20619	814163,5	54228
Солом'янський район	865	49881	2262127,5	93080
Шевченківський район	1178	50392	2422326,9	122371
Разом:	4948	251382	11143840,0	576869

Цілісні квартали, групи будинків або окремо розташовані будинки, утворені житловою забудовою історичного типу, розташовані переважно в центральних районах міста, а саме: у Шевченківському районі (544,5 тис.кв.м), Печерському районі (164,8 тис.кв.м), Голосіївський район (178,4 тис.кв.м) та Подільський район (135,8 тис.кв.м). Слід зазначити, що мова йде лише про житлові будинки. Значна кількість будівель історичного типу використовується як громадські. Обсяг будівель барачного типу досить невеликий – 276,9 тис.кв.м. Ці будівлі розташовані переважно в Дарницькому районі (40,4 тис.кв.м), Дніпровському районі (56,3 тис.кв.м) та Солом'янському районі (57,1 тис.кв.м) міста Києва. Збудови типу «сталінка» також розташовані переважно в центральних районах міста – у Шевченківському районі (256,5 тис.кв.м), Печерському районі (153,4 тис.кв.м).

Висновки. Проведене дослідження, виконане на основі статистичних даних щодо обсягів та кількісно-якісних характеристик наявного житлового фонду по місту Києву, яке потенційно може бути віднесене до застарілого, дозволило виявити характерні типологічні групи застарілого житлового фонду: забудова історичного типу, барачного типу, типу «сталінки» (рядова та номенклатурна) та першого періоду індустріального домобудування (типу «хрущовки», панельні та цегляні). Просторова локалізація визначених типів застарілої забудови вирізняється суттєвою нерівномірністю

Запропонована типологія може бути використана для розроблення програм і проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду усіх міст України.

Список джерел

1. Плешкановська А.М., Савченко О.Д. *Епохи та міста*. Київ. Інститут Урбаністики, 2-е вид., доп., 2019. 264 с.
2. Шеремета Я.М. Передумови виникнення першої масової житлової забудови та її сьогоdnішній стан. *Містобудування та територіальне планування*. К: КНУБА, 2012. Вип. 43. С. 528-534.
3. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України від 22.12.2006 р. № 525-V. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
4. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект Закону України від 21.12.2021 р. № 6458. Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/II06702A.html
5. Житловий фонд м. Києва. Головне управління статистики у Києві. Режим доступу: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=445&lang=1>
6. Програма економічного і соціального розвитку міста Києва на 2021–2023 роки. Режим доступу: https://dei.kyivcity.gov.ua/files/2020/8/17/proiet_Hrogramu_SER_na_2021_2023_roki.pdf
7. Інформаційно-аналітична система управління житловим фондом м Києва. Режим доступу: <https://www.municipal.kiev.ua/kiiev/>
8. Pleshkanovska A., Biriuk S. “Outdated Housing Stock” as an Object of Complex Reconstruction Programs and Projects: Challenges for Ukraine. *Journal of Urban and Regional Analysis*, Bucharest, 2021, vol. 13 (2), p. 257-280. DOI: [10.37043/JURA.2021.13.2.4](https://doi.org/10.37043/JURA.2021.13.2.4)
9. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2018 році. Статистичний збірник. Київ, 2018. Державна служба статистики України. Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_sdhd2018pdf.pdf
10. Pleshkanovska A., Filvarova N. Consideration of Public Opinion as a Condition For Implementation of Reconstruction Projects of Outdated Housing Stock. *International Journal of Arts, Humanities and Social Studies*. 2021. Vol. 3 (6); p. 145-155. DOI: [10.5281/ZENODO.5791665](https://doi.org/10.5281/ZENODO.5791665)

д.т.н., професор Плешкановская А,М.,

Інститут Урбаністики, г. Київ,

Київський національний університет строительства и архитектуры,

к.т.н. Бирюк С.П.,

Інститут Урбаністики, г. Київ

УСТАРЕВШИЙ ЖИЛОЙ ФОНД КАК ОБЪЕКТ ПРОГРАММ И ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КИЕВА)

Почти 18% жилого фонда города Киева полностью исчерпали свой эксплуатационный ресурс и не соответствуют современным требованиям комфортного и энергоэффективного жилья. Значительная часть данного фонда представлена жилыми домами массовых серий первого периода индустриального домостроения, срок жизни которых не может превышать 50-

70-ти лет. Решение этой проблемы, имеющее достаточно обширный опыт в странах Европы, к сожалению, в Украине не получило надлежащего внедрения.

В данной публикации приведены результаты исследования состояния существующей застройки города Киева как потенциального объекта программ и проектов комплексной реконструкции устаревшего жилого фонда, исчерпавшего свой эксплуатационный ресурс и не соответствующего современным требованиям комфортности и энергоэффективности. Авторами предложена типология устаревшего жилого фонда, а именно: здания исторического типа (памятники культурного наследия, фоновая застройка), здания барачного типа, здания типа «сталинка» (рядовая, номенклатурная), здания первого периода индустриального домостроения типа «хрущевка» (панельная и кирпичная). Приведены количественно-качественные характеристики каждого типа зданий в разрезе их пространственного размещения в планировочной структуре города Киева.

Ключевые слова: устаревший жилой фонд; типология устаревшего жилого фонда; историческая застройка; застройка барачного типа; «сталинки»; «хрущевки»; комплексная реконструкция; программа комплексной реконструкции.

doctor of Technical Sciences, professor **Alla Pleshkanovska**,
director of the Institute of Urban Planning, Kyiv,
professor of the Department of Land Management and Cadaster,
Kyiv National University of Construction and Architecture.

Candidate of Technical Sciences **Svitlana Biriuk**,
head of the Urban Planning and Development Department,
Institute of Urban Planning, Kyiv

OUTDATED HOUSING STOCK AS AN OBJECT OF COMPLEX RECONSTRUCTION PROGRAMS AND PROJECTS (ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF KYIV)

There are almost 18% of housing stock in Kyiv, that have exhausted their operational resource and do not meet the current requirements for comfortable and energy efficient residential buildings. A significant part of such a stock is represented by the residential buildings of the mass series of the first period of industrial construction, the life span of which cannot exceed 50-70 years. European countries have accumulated quite a wide experience in solving this problem, but in Ukraine, it has not been properly implemented.

The paper presents the results of a study of the existing buildings of Kyiv as a potential object of programs and projects for complex reconstruction of outdated housing stock, which has exhausted its operational resource and does not meet modern requirements for comfort and energy efficiency.

Based on the Address list of residential buildings for complex reconstruction of blocks, formed by state administrations of each Kyiv district, materials of the Program for economic and social development of Kyiv for 2021-2023 and statistical data on the city of Kyiv, an analysis of the volume of housing stock, which can be classified as outdated, was made. Based on the analysis, the authors proposed a typology of outdated housing stock, namely: historical type buildings (cultural heritage monuments, background historical buildings), barrack type buildings, “stalinka” type buildings (ordinary, “nomenclatura”-intended), houses of the first period of industrial housing construction – “khrushchevka” type buildings (panel and brick). Both quantitative and qualitative characteristics of each type of buildings, as well as the total amount of outdated housing stock in the city of Kyiv are given. Differentiation of buildings will allow more efficient use of various methods of outdated housing stock reconstruction, from complete demolition to compaction, modernization, reconstruction and restoration. The analysis of spatial localization of outdated residential buildings in the context of administrative districts of Kyiv was carried out with the distribution of their volume by type.

Keywords: outdated housing stock; typology of outdated housing stock; historical type buildings; barrack type buildings; “stalinka” type buildings; “khrushchevka” type buildings; complex reconstruction; program for the complex reconstruction.

REFERENCES

1. Pleshkanovska A.M., Savchenko O.D. (2019). Epochs and Cities. [Epochy ta mista] 264. {in Ukrainian}
2. Sheremeta Ya.M. (2012). Prerequisites for the first mass housing rise and its current state. [Peredumovy vynyknennia pershoi masovoi zhytlovoi zabudovy ta ii siohodnishnii stan] *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, 43, 528-534. {in Ukrainian}
3. On the Complex Reconstruction of Blocks (Neighbourhoods) of Outdated Housing Stock (2006). Law of Ukraine, dated 22.12.2006 No. 525-V. [Pro kompleksnu rekonstruktsiiu kvartaliv (mikroraioniv) zastariloho zhytlovoho fondu] Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16> {in Ukrainian}
4. On the Complex Reconstruction of Blocks (Neighbourhoods) of Outdated Housing Stock (2021). Draft Law of Ukraine, dated 21.12.2021 No. 6458. [Pro kompleksnu rekonstruktsiiu kvartaliv (mikroraioniv) zastariloho zhytlovoho fondu]

Retrieved from: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JI06702A.html {in Ukrainian}

5. Main department of statistics in Kyiv (2021). Housing stock of Kyiv. [Zhytlovyi fond m. Kyeva] Retrieved from: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=445&lang=1> {in Ukrainian}

6. Program for economic and social development of the city of Kyiv for 2021-2023 (2020). [Programa ekonomichnoho ta sotsialnoho rozvytku mista Kyeva na 2021-2023 roky] Retrieved from: https://dei.kyivcity.gov.ua/files/2020/8/17/proiet_Hrogramu_SER_na_2021_2023_roki.pdf {in Ukrainian}

7. Information and analytical system of housing management in Kyiv. [Informatsiino-analitychna systema upravlinnia zhytlovyim fondom m. Kyeva] Retrieved from: <https://www.municipal.kiev.ua/kyev/> {in Ukrainian}

8. Pleshkanovska A., Biriuk S. (2021) “Outdated Housing Stock” as an Object of Complex Reconstruction Programs and Projects: Challenges for Ukraine. *Journal of Urban and Regional Analysis*, 13 (2), 257-280. DOI: [10.37043/JURA.2021.13.2.4](https://doi.org/10.37043/JURA.2021.13.2.4) {in English}

9. State Statistics Service of Ukraine. (2018) Socio-demographic characteristics of Ukrainian households in 2018. [Sotsialno-demografichni harakterystyky domohospodarstv Ukrainy u 2018 rotsi] *Statistical digest. Kyiv, 2018*. Retrieved from: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_sdhd2018pdf.pdf {in Ukrainian}

10. Pleshkanovska A., Filvarova N. (2021) Consideration of Public Opinion as a Condition For Implementation of Reconstruction Projects of Outdated Housing Stock. *International Journal of Arts, Humanities and Social Studies*. 3 (6). 145-155. DOI: [10.5281/ZENODO.5791665](https://doi.org/10.5281/ZENODO.5791665) {in English}