

DOI: 10.32347/2076-815X.2024.85.31-49

УДК 365.4

к.т.н., доцент Білошицька Н.І.,

beloshitska@ukr.net, ORCID: 0000-0002-8840-2885,

д.т.н., професор Татарченко Г.О.,

tatchenkogalina@gmail.com, ORCID: 0000-0003-4685-0337,

к.т.н., доцент Білошицький М.В.,

beloshitskiynik@ukr.net, ORCID: 0000-0002-9935-4161,

к.т.н., доцент Уваров П.Є.,

uvarov_p@ukr.net, ORCID: 0000-0002-5660-6859,

Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля

АНАЛІЗ СТАНУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ М. СЕВЕРОДОНЕЦЬК НА ПОЧАТОК 2022 РОКУ

Розглянуто етапи розвитку житлового будівництва міст України від початку минулого століття до тепер, а також на прикладі м. Северодонецьк. Досліджено стан існуючої житлової забудови на початок 2022 р. та виявлено, що 72% житлового фонду знаходилося у задовільному стані і потребувало лише планового поточного ремонту. Інші 28% житлових будинків – це забудова, яка побудована переважно понад 50 років, тобто I та частково II планувальних районів міста і потребувала реновації.

Проведено візуальне обстеження житлового фонду м. Северодонецьк та визначено основні проблеми забудови I та частково II планувальних районів. Високий моральний знос будівель перших серій проявляється у наступному: незручне планування квартир, недостатня різноманітність квартир за площею та кількістю кімнат; мала площа житлових кімнат, кухонь і приміщень загального користування, ванних кімнат, суміщених з туалетом; некомфортне планування, яке не відповідає потребам сучасних мешканців (кількість і розміри сучасних меблів, кухонного та інженерного обладнання). Моральний і фізичний знос інженерного обладнання будівель, побудованих понад 50 років: електромережі за потужністю не розраховані на кількість та потужність сучасних електроприладів, які використовують мешканці постійно у своєму побуті; послаблення кріплень і відсутність окремих приладів, пошкодження ізоляції магістральних і внутрішньо квартирних мереж; внутрішні мережі водопостачання та водовідведення без належного ремонту кородують, виходять з ладу, заливають підвали водою та каналізаційними стоками. Тривалий термін і неналежні умови експлуатації будівельних конструкцій житлової забудови перших серій призводять до втрати їх несучої здатності та

є складовою фізичного зносу. Наявність невідповідності забудови сучасним будівельним нормам тощо.

Дослідження стану житлової забудови м. Северодонецьк на початок 2022 року виконувалися для подальшого аналізу пошкоджень під час бойових дій і пошуку шляхів повоєнного відновлення міста.

Ключові слова: житловий фонд; типовий проєкт; аварійне житло; технічний стан; знос.

Житло є однією з первинних життєвих потреб людини і однією з актуальних соціально-економічних проблем, а його комфортність і якість, доступність до базових соціальних послуг, таких як освіта, робота, дозвілля є індикаторами якості життя. Житло є складовою добробуту та важливою умовою для розвитку сучасного суспільства.

Під впливом сучасних соціально-економічних та політичних змін у суспільстві змінюються й уявлення про якість житлового середовища, його основне функціональне призначення і рівень комфортності [1]. Комфортність житлового середовища залежить, перш за все, від стану житлової забудови та відповідності її діючим будівельним нормам.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні дослідження з проблем розвитку житлового будівництва та формування комфортних житлових умов населення висвітлено у працях вітчизняних та зарубіжних вчених. Дослідження питань щодо визначення технічного стану житлового фонду висвітлено у роботах Сухонос М., Молодченко Т., Прасол В. [2], Шутенка Л. [3], Христенко Н. [4], Жидкової Т., Апатенко Т. [5].

Соціально-економічним та правовим засадам розвитку житлового будівництва в Україні та підвищенню стандартів до європейських присвячені дослідження таких науковців, як Перегінець І. [6], Петрищенко Н., Андріянова В., Рижова Р. [7], Єлісеєва Л. [8], Дубина М., Забаштанський М. [9], Васильців Т., Флейчук М., Лупак Р. [10], Маляр С. [11], Оболенський О., Базарна О. [12], Комнатний С. [13] та ін. Серед іноземних авторів соціально-економічні та правові питання у сфері житлового будівництва висвітлені у роботах Max Spaan and Yewande S. Abraham [14], Wajiha Mohsin Shahzad, Adeel Hassan and James Olabode Vamidele Rotimi [15] та ін.

Відповідно до [16, 2] житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд.

Традиційно житловий фонд України поділяють на наступні групи:

1) приватний житловий фонд – зведені жилі будинки, приватизовані квартири (будинки), що знаходяться на праві приватної власності;

2) державний житловий фонд – 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.

У свою чергу, П.В. Крашенинников [17] пропонує при класифікації житлових фондів виходити із двох ознак:

1) належність до форми власності:

– приватний житловий фонд (громадський житловий фонд і житловий фонд житлових і житлово-будівельних кооперативів);

– державний житловий фонд;

– муніципальний житловий фонд;

2) залежно від використання:

– соціальний;

– індивідуальний;

– комерційний;

– спеціалізований.

За даними державної служби статистики [18] станом на 01.01.2023 р. житловий фонд України становить 8089381 будинків загальною площею 892146499 м², зокрема: 98% є приватним житлом, 1,4% – комунальним і 0,6% – житло державної форми власності.

На 01.01.2022 р. середня забезпеченість житлом в Україні складала 24,3 м² на одну людину за даними Державної служби статистики (рис. 1).



Рис. 1. Забезпеченість житлом в Україні на 01.01.2022 р. [18], <https://pobudovano.com.ua/news/tsifri-nezalezhnosti-skilki-metriv-zhitla-na-odnogo-prikarpattsya>

Найвищі показники в Україні у Київській області – 37 м² на людину. У Вінницькій області – 32 м² на людину; Чернігівській – 31 м²; Хмельницькій і Черкаській – 30 м²; Житомирській, Івано-Франківській, Кіровоградській, Тернопільській – 28 м²; Сумській і Полтавській – 27 м²; Херсонській, Закарпатській, Дніпропетровській і Чернівецькій – 26 м²; Харківській, Львівській, Одеській, Рівненській, Запорізькій і Волинській – 25 м²; Миколаївській – 23 м² на людину; у м. Києві – 20 м²; Донецькій – 13 м² і Луганській – 9 м² на одну людину.

У той же час порівняння цього показника в Україні з іншими країнами Європи, де середня забезпеченість житлом складає 40 м², свідчить про те, що, незважаючи на його зростання, все одно залишається низьким. Так, у Норвегії, Данії і Швейцарії забезпеченість житлом становить близько 55 м², у Франції, Німеччині та Великобританії – близько 45 м², у Польщі – близько 25 м² на одну людину.

Авторами [19] досліджено етапи розвитку житлового будівництва в Україні з 20-х років минулого століття і до тепер. Кожен етап має свої характерні особливості, переваги та недоліки.

I етап – довоєнне будівництво 20-ті – початок 40-х років ХХ століття. Характерною особливістю цього етапу є початок будівництва панельно-каркасного масового житла. З початку 30-х років у Києві вже зводили переважно багатоквартирні, багатоповерхові будинки поліпшеного планування з великими кухнями, роздільними санвузлами, сміттєпроводами та ліфтами.

II етап у проектуванні та будівництві розпочався у 1950-ті роки минулого століття відтоді, коли у листопаді 1955 р. вийшла постанова «Про усунення надмірностей у проектуванні і будівництві», яка поклала край періоду сталінської архітектурної естетики. Характерною рисою цього етапу є доцільність, економічність і простота – епоха «хрущовок»: почали масово будувати типові панельні, цегляні, рідше блокові житлові будинки без «архітектурних надмірностей» з квартирами невеликої площі, малими кухнями, прохідними кімнатами і об'єднаним санвузлом. Головним недоліком була монотонна та одноманітна п'ятиповерхова житлова забудова.

В Україні у цей час були розроблені серії будинків 1-318, 1-438, 1-480, 114-87. Основні конструктивні схеми крупнопанельних житлових будинків з поздовжніми несучими стінами – 438 та поперечними – 1-464, 1-480 серії типових проєктів. Найпоширенішими стали 438, 464, 467, 480, 468, 437, 447, 67, 87 серії.

Житлове будівництво 1970 рр. – початку 1980 років відрізнялося від забудови попередніх років: починають вводитися кутові та поворотні секції, якість проектування підвищується: збільшується площа квартир, стають

різноманітнішими планувальні рішення. Розроблені нові типові проекти житлових будинків серії 134, 96, 87, КТ висотою 9, 12, 16 поверхів; серія 96 з 9-10 поверхових блок-секцій з поперечними несучими стінами з перекриттями розміром «на кімнату»; 87-а серія з поздовжніми несучими стінами, перекриттям із багатопустотного настилу. Розроблені нові типові серії 111-94, 111-96, 111-134, КТ, Т, АПВС К-134 з урахуванням особливостей регіону та ґрунтових умов будівництва.

У 1980-ті – початок 1990-х рр. ведеться забудова кварталів крупнопанельними житловими будинками за проектом серії Т. Починають компонувати житлові будинки різних серій: у якості фонові забудови – 9-поверхові багатосекційні серій 96 і 134, а домінантами – 12-16-поверхові будинки серій 161 і 121-176.

З кінця 1980-х років стає популярним монолітне та збірно-монолітне будівництво зі змішаною каркасно-монолітною системою.

З середини 1990-х років житлове будівництво за рівнем комфорту починає розділятися умовно на: «економ», «комфорт», «бізнес» та «преміум» (або «еліт»).

Житлові будинки «економ» класу – це багатопверхова щільна забудова за панельною або монолітно-каркасною технологією; «комфорт» класу – монолітний каркас; «бізнес» класу – за індивідуальними проектами; «преміум» класу – за індивідуальними авторськими проектами.

Наприкінці 1990-х р. почався етап висотного будівництва з будинками 14-24 поверхів серіями житлових будинків: АППС, АППС-люкс, Б-5, КП, КТУ, Т.

Метою роботи є дослідження стану житлової забудови м. Северодонецьк на початок 2022 року для подальшого аналізу пошкоджень під час бойових дій і пошуку шляхів повоєнного відновлення міста.

Результати досліджень. Історично забудова м. Северодонецьк відбувалася від раніше побудованого хімічного підприємства – азотно-тукового комбінату (зараз це ПрАТ «Северодонецьке об'єднання «Азот»») [20]. Соціально-планувальну структуру міста формують три планувальних райони (рис. 2) [21].

Перший планувальний район активно забудовувався у 50-60-х роках минулого століття і складається переважно із забудови дво- та триповерховими житловими будинками та невеликої кількості чотири- та п'ятиповерхових будинків.

Забудова велася переважно типовими серіями 1-2хх (проекти будинків 1941-1957 рр.): 1-201 проєкт 1-201-13 (з 1950), 1-202, 1-207, 1-251 (рис. 3) – двоповерхові житлові будинки безкаркасні цегляні; 1-3хх проекти будинків 1941-1957 рр. – триповерхові житлові будинки з безкаркасною системою із зовнішніми несучими стінами із цегли; 1-437 – 4-5-поверхові безкаркасні будинки з поздовжніми несучими стінами, зовнішні стіни – бетонні блоки або цегла; 1-438

– 5-поверхові житлові будинки, перша серія «хрущовок» в Україні, конструктивна схема безкаркасна з поздовжніми несучими стінами, зовнішні стіни із цегли або бетонних блоків; 1-444 – 4-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна несучими стінами, зовнішні стіни із бетонних блоків; 1-464 – 5-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна з поздовжніми та поперечними несучими стінами, зовнішні стіни – залізобетонні панелі.



Рис. 2. Планувальна структура м. Северодонецьк

Забудова другого планувального району відбувалася у 70-80-х роках ХХ століття переважно 5-9-поверховими будинками наступних серій (рис. 4): 125 (проекти 010, 011, 012, 024) – 5-9-12-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна з поперечними несучими стінами, несучі стіни – залізобетонні панелі; 1-467А, 1-467Д, проєкт 1-467А-17, 1-467Д-17 – 5-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна, несучі стіни – залізобетонні панелі; 1-438 та 1У-438А – 4-5-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна з поздовжніми несучими стінами, зовнішні стіни із цегли або бетонних блоків; 1-447С – 9-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна з поздовжніми несучими стінами, зовнішні стіни із цегли; 1-439А – 9-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна, зовнішні стіни – крупні блоки з бетону.



1-201



1-207



1-251



1-202

1-2xx проекти будинків 1941-1957 рр.



1-3xx проекти будинків 1941-1957 рр.



1-437



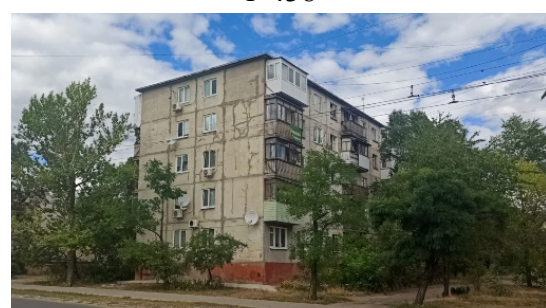
1-437



1-438



1-444



1-464

Рис. 3. Серії житлових будинків I планувального району м. Сєвєродонецьк 182 (система Мобіль) – 10-поверхові житлові панельно-блочні будинки, конструктивна схема безкаркасна; проект цегляні житлові будинки ЖК Обєріг та ЖК Аріана – індивідуальні проекти 4-поверхових житлових будинків з мансардним поверхом, конструктивна схема безкаркасна.



Серія 125 (проекти 010, 011, 012, 024)



Серія 1-467А, 1-467Д, проєкт 1-467А-17, 1-467Д-17



1У-438А



1-438



1-447С



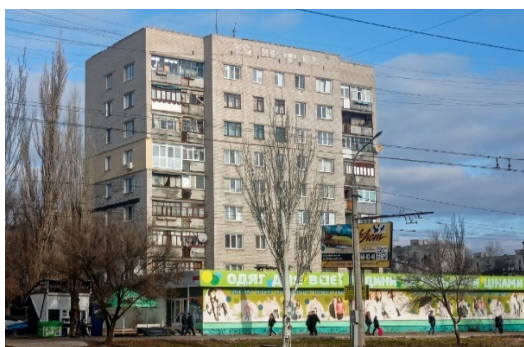
1-439А

Рис. 4. Серії житлових будинків II планувального району м. Сєвєродонецьк

Третій планувальний район складається переважно з дев'ятиповерхових житлових будинків, але є чотири- та семиповерхова забудова наступних серій (рис. 5): 1-87 – 5-9-поверхові житлові будинки, конструктивна схема безкаркасна із зовнішніми несучими стінами з цегли або блоків, внутрішні стіни – залізобетонні панелі з важкого бетону; 1-447С, проєкт 1Р-447С-25М – 9-поверхові житлові будинки з вбудовано-прибудованими приміщеннями першого поверху, з зовнішніми стінами із цегли, конструктивна схема безкаркасна із несучими поздовжніми зовнішніми та внутрішньою центральною, поперечними міжквартирними та стінами сходових клітин.



1-87



1-447С, проєкт 1Р-447С-25М



182 (система Мобіль)



проєкт цегляні житлові будинки ЖК Оберіг



проєкт цегляні житлові будинки ЖК Оріана

Рис. 5. Серії житлових будинків III планувального району м. Северодонецьк

Було досліджено кількісно-якісні характеристики житлового фонду України в цілому і м. Северодонецька зокрема, який може бути віднесений до застарілого.

Згідно із Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [22] «застарілий житловий фонд – 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%».

Так, відповідно [23] на території України всю житлову забудову України за часом її зведення можливо поділити на наступні періоди: до 1919 р. збудовано 4,6%, у період 1919 – 1945 рр. – 11,8%, 1946 – 1960 рр. – 25,1%, 1961 – 1970 рр. – 24,1%, 1971 – 1980 рр. – 16,2%, 1981 – 1990 рр. – 10,8%, після 1991 р. – 7,4%

(рис. 6). За статистичними даними [18] 45598 багатоквартирних житлових будинків в Україні віднесені до ветхого житлового фонду, а 17254 – визнано аварійними. Для Луганської області 395 багатоквартирних житлових будинків віднесені до ветхого житлового фонду і 169 – визнано аварійними.

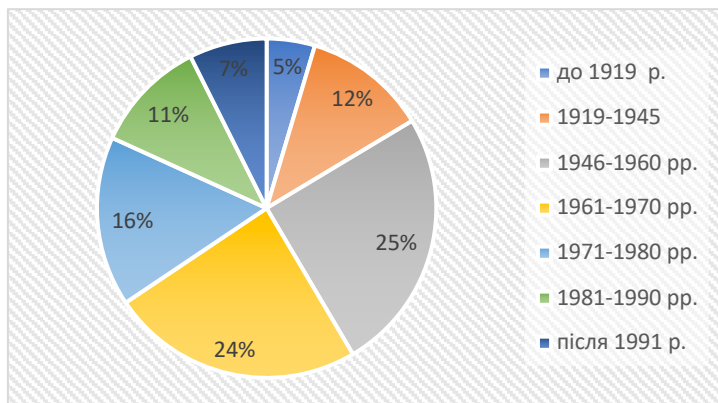


Рис. 6. Житловий фонд України за роками забудови

Як видно з рис. 6, понад 66% житлового фонду складають будинки, побудовані понад 50 років.

У м. Сєверодонецьк 44 багатоквартирних житлових будинки віднесені до ветхого житлового фонду і потребують підтримуючого ремонту, аварійних немає. Будинків, які мають знос 80-100% у місті 1, мають знос 60-80% – 185, мають знос 40-60% – 32, мають знос до 40% – 547 (рис. 7).

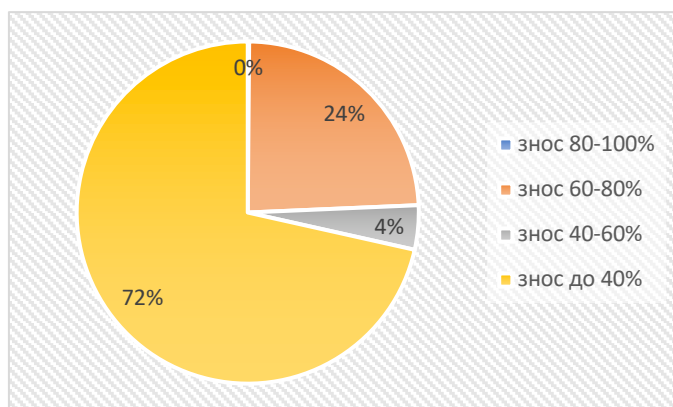


Рис. 7. Стан житлового фонду м. Сєверодонецьк на початок 2022 р.

Таким чином, на початок 2022 р. у м. Сєверодонецьк 72% житлового фонду знаходилося у задовільному стані і потребувало лише планового поточного ремонту. Інші 28% житлових будинків – це забудова, яка побудована переважно понад 50 років, тобто I та частково II планувальних районів міста.

Так, перші повоєнні серії житлових будинків – «хрущовки» – це 1-464, 1-480, 1-438 та кілька їх модифікацій з незначними відмінностями (рис. 8). За

короткі терміни зводилися житлові будинки із залізобетонних панелей, блоків і цегли. Серед них найкращою стала 438 серія, але була більш затратною порівняно з іншими, тому від неї швидко відмовилися. Найгіршою серед «хрущовок» вважається найбільш розповсюджена 464 серія панельних 5-поверхових житлових будинків через вузький крок поперечних опорних конструкцій, який обмежує можливість подальшого перепланування; низька теплоізоляція зовнішніх стін товщиною 35 см; планування квартир незручними вузькими, прохідними кімнатами; мала площа передпокою, санвузлу та кухні; низька якість матеріалів та конструкцій, зокрема покрівлі та перекриттів.

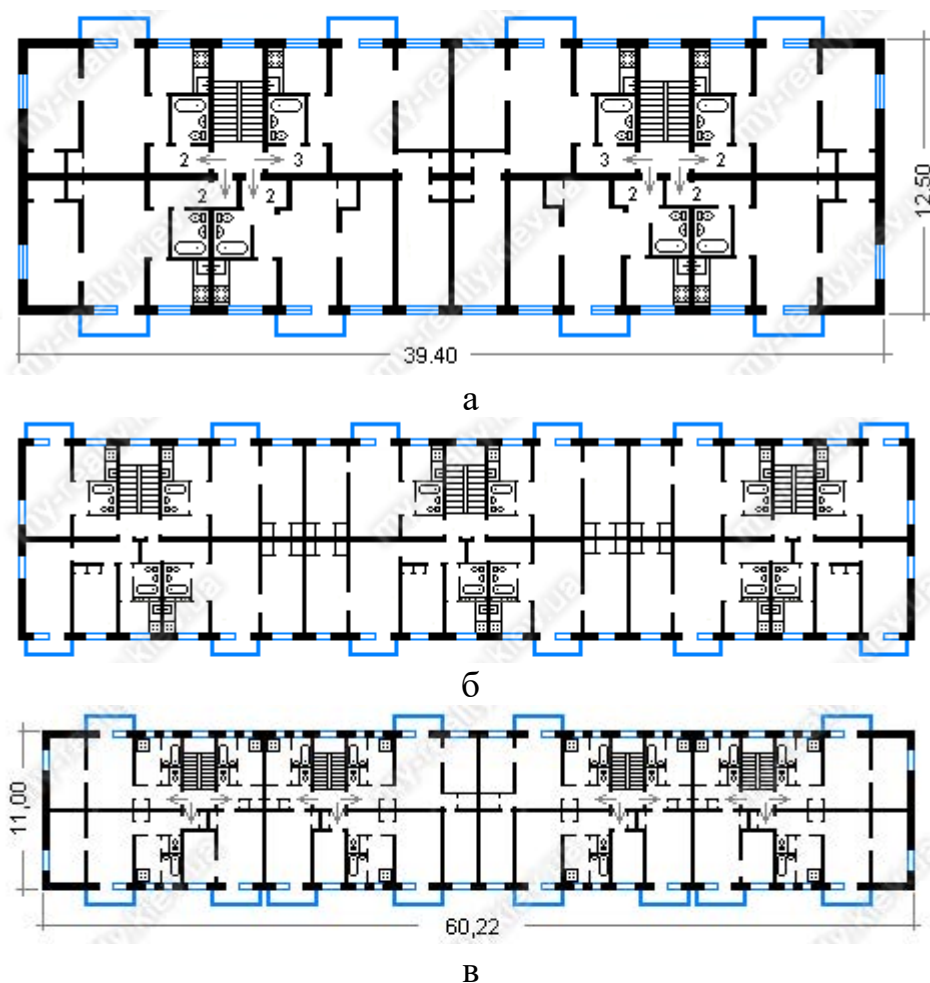


Рис. 8. Плани типових поверхів: а – серія 1-438; б – серія 1-464; в – серія 1-480 (за даними <https://my-realty.kiev.ua/projects-and-plans/>)

Серед основних проблем, які виникають під час експлуатації житлових будинків з терміном експлуатації понад 50 років, можливо зазначити [24]:

- моральний знос будинків та інженерного обладнання;
- фізичний знос будівельних конструкцій та інженерного обладнання;
- пошкодження будівельних конструкцій;
- невідповідність сучасним будівельним нормам тощо.

Моральний знос будівель перших серій проявляється у наступному: незручне планування квартир, недостатня різноманітність квартир за площею та кількістю кімнат; мала площа житлових кімнат, кухонь і приміщень загального користування, ванних кімнат, суміщених з туалетом; некомфортне планування, яке не відповідає потребам сучасних мешканців (кількість і розміри сучасних меблів, кухонного та інженерного обладнання).

Проблеми морального і фізичного зносу інженерного обладнання будівель, побудованих понад 50 років є доволі актуальними. Електромережі таких будинків за потужністю не розраховані на кількість та потужність сучасних електроприладів, які використовують мешканці постійно у своєму побуті. Фізичний знос електромереж полягає у послабленні кріплень і відсутності окремих приладів, пошкодженні ізоляції магістральних і внутрішньо квартирних мереж, що в поєднанні з моральним зносом може призвести до катастрофічних наслідків.

Існуючі внутрішні мережі водопостачання та водовідведення без належного ремонту кородують, виходять з ладу, заливають підвали водою та каналізаційними стоками. Заміна мешканцями квартир елементів внутрішніх мереж водопостачання і водовідведення не покращить ситуацію – необхідна системна заміна застарілих матеріалів на сучасні, більш довговічні.

«Хрущовки», відповідно до нормативних документів, за якими їх проєктували та будували, повинні були мати довговічність конструкції від 50 років (залізобетонні стінові панелі) до 100 років (цегляні стіни).

Тривалий термін і неналежні умови експлуатації будівельних конструкцій житлової забудови перших серій призводять до втрати їх несучої здатності та є складовою фізичного зносу.

Проведено обстеження житлового фонду м. Северодонецьк за планувальними районами методом фотофіксації (рис. 9). Найбільший фізичний знос має житлова забудова першого і частково другого планувальних районів.

Нерівномірна осадка основ (рис. 9,а) призводить до деформації фундаменту і як наслідок – утворення тріщин в конструкціях будівлі.

Трав'яна та чагарникова рослинність між вимощенням і стіною будинку (рис. 9,б) призводять до руйнування вимощення. При розташуванні дерев біля вимощення (рис. 9,в) їх коренева система руйнує конструкції фундаментів та порушує суцільність вимощення, атмосферна волога потрапляє у ґрунти основи, що в подальшому призводить до деформування і пошкодження надземних конструкцій будівлі, утворення тріщин.

Близькість ґрунтових вод та відсутність або пошкодження суцільності вимощення (рис. 9,г) здатні також порушити цілісність фундаменту. При тривалому впливі на основу будівлі фільтрації ґрунтових та атмосферних вод йде

поступове вимивання ґрунту та сполучного розчину, в фундаменті з'являються пустоти і тріщини, відбувається деформування і пошкодження надземних конструкцій будівлі. Відшарування та сколювання верхнього захисного шару бетону (рис. 9,д та рис. 9,е) призводять до корозії арматури, зниження несучої здатності конструкції в цілому.



Рис. 9. Результати обстеження житлового фонду м. Северодонецьк

Нормативна база України стрімко змінюється, орієнтуючись на європейський простір і, відповідно, житловий фонд забудови минулого століття не відповідає цим вимогам, зокрема ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Висновки по роботі. Розглянуто етапи розвитку житлового будівництва міст України від початку минулого століття до тепер, а також на прикладі м. Сєверодонецьк. Досліджено стан існуючої житлової забудови на початок 2022 р. та виявлено, що 72% житлового фонду знаходилося у задовільному стані і потребувало лише планового поточного ремонту. Інші 28% житлових будинків – це забудова, яка побудована переважно понад 50 років, тобто I та частково II планувальних районів міста і потребувала реновації.

Проведено візуальне обстеження житлового фонду м. Сєверодонецьк та визначено основні проблеми забудови, а саме: високий моральний знос будинків та інженерного обладнання I та частково II планувальних районів; значний фізичний знос будівельних конструкцій та інженерного обладнання; значна кількість пошкоджень будівельних конструкцій; наявність невідповідності забудови сучасним будівельним нормам тощо.

Бібліографічне посилання

1. Заяць В.С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення / В.С. Заяць // Демографія та соціальна економіка. – 2019. – № 2 (3). – С. 137–151. URL: https://dse.org.ua/archive/36/_10.pdf
2. Сухонос М.К. Аналіз технічного стану житлового фонду України та пропозиції щодо його оцінки / М.К. Сухонос, Т.Г. Молодченко, В.М. Прасол // Економічний вісник Донбасу, 2014. – № 1 (35). С. 51-55.
3. Шутенко Л.М. Технологічні основи формування і оптимізації життєвого циклу міського житлового фонду: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д.т.н. / Л.М. Шутенко. – ХДАМГ. – Х., 2002. – 43 с.
4. Христенко Н. Фінансово-організаційні механізми поліпшення стану житлового фонду України / Н. Христенко // Галицький економічний вісник. – 2012. – № 1 (34). – С. 134 – 143.
5. Жидкова Т.В. Аналіз реального рівню стану житлового фонду України / Т.В. Жидкова, Т.М. Апатенко // Scientific Journal «ScienceRise», 2016. – №12/2 (29). – С. 35-39.
6. Перегінець І.І. Кластерні форми організації будівельного виробництва в умовах розвитку соціально-економічних трансформацій сучасної України / І.І. Перегінець // Містобудування та територіальне планування, 2017. – Вип. 64. С. – 560-569.
7. Петрищенко Н.А. Дослідження ринку нерухомості в Україні / Н.А. Петрищенко, В.С. Андріянова, Р.Г. Рижова // Інфраструктура ринку, 2018. – Вип. 25. – С. 135-139.

8. Єлісеєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро-та макроекономічні аспекти / Л. Єлісеєва // Економічний аналіз, 2022. – Том 32, №3. – С. 80-85.

9. Дубина М.В. Актуальні тенденції розвитку житлового фонду в Україні / М.В. Дубина, М.М. Забаштанський // Innovation and Sustainability, 2023. – №1. – С.188-196.

10. Васильців Т.Г. Пріоритети і засоби державної політики забезпечення економічної безпеки розвитку внутрішнього ринку в Україні / Т.Г. Васильців, М.І. Флейчук, Р.Л. Лупак // Вісник Львівського торговельно-економічного університету, 2017. – Вип. 53. – С. 10-19.

11. Маляр С.А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду / С.А. Маляр // Вісник Хмельницького національного університету. Економічна науки, 2022. – №1. С. 305–309.

12. Оболенський О.Ю. Економічна складова організаційно-економічного механізму регіонального публічного управління житлово-комунального господарства / О.Ю. Оболенський, О.В. Базарна // Ефективна економіка, 2020. – №4. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>.

13. Комнатний С.О. Філософські засади вирішення ключових проблем житлової політики в сучасних умовах суспільних трансформацій / С.О. Комнатний // Публічне управління та адміністрування в Україні, 2021. – Вип. 24. – С. 68-72.

14. Spaan M. Barriers to and Enablers of Affordable Housing Construction: Insights from Construction Industry Professionals / Max Spaan and Yewande S. Abraham // The 1st International Online Conference on Buildings, 24-26 October 2023; 53(1), 36; <https://doi.org/10.3390/IOCB2023-15213>.

15. Wajiha Mohsin Shahzad, Adeel Hassan and James Olabode Bamidele Rotimi. The challenges of land development for housing provision in New Zealand // J Hous Built Environ. 2022; 37(3): 1319-1337. doi: 10.1007/s10901-021-09896-z

16. Житловий кодекс Української РСР (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до №28, ст. 573) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>

17. Житлове законодавство України / Упоряд. М.Т. Мельник, М.І. Хавронюк. – К.: А.С.К., 1998. – 495 с.

18. Статистичний щорічник України, 2022 рік. – 387 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2023/zb/11/year_22_u.pdf

19. Білошицька Н.І. Еволюція архітектурних рішень масової житлової забудови України / Н.І. Білошицька, П.Є. Уваров, М.В. Білошицький, Д.І. Лобко

// Збірник наук. праць Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Технічні науки, 2023. – Вип. 2 (102). – С. 182-200.

20. Білошицька Н.І. Містобудівні фактори, що впливають на вартість житла // Н.І. Білошицька, С.Л. Поркуян /Сучасні технології в науці та освіті : колективна монографія / під. ред. О.Б. Целіщева, Г.О. Татарченко, Г.М. Хорошун. – Сєверодонецьк: вид-во СНУ ім. В. Даля, 2021. – С. 52-58.

21. Білошицька Н.І. Аналіз комфортності прибудинкових територій різних типів забудови у м. Сєверодонецьк/ Н.І. Білошицька, М.В. Білошицький, З.С. Татарченко, І.І. Медвідь // Вісник Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля, 2019. – № 8 (256). – С. 23-29. DOI: <https://doi.org/10.33216/1998-7927-2019-256-8-23-29>

22. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>

23. Дорошенко Ю.О. Передумови реновації застарілого житлового фонду в Україні / Ю.О. Дорошенко, А.В. Мережко // Теорія та практика дизайну: зб. наук. праць. – К.: НАУ, 2020. – Вип. 20. – С.51-67. doi:10.18372/2415-8151.20.15050.

24. Хохлов О.Г., Козарь В.І., Козарь Л.М. Житловий фонд України – глобальні проблеми сьогодення О.Г. Хохлов, В.І. Козарь, Л.М. Козарь // Вісник Хмельницького національного університету, 2019. – № 3. – С. 207-211.

Фото взяті з інтернет джерел, які є вільному доступі та <https://photobuildings.com/list.php?cid=1783&sort=built&st=120>.

Ph.D., Associate Professor **Biloshytska Nataliia**,
Doctor of Science, Professor **Tatarchenko Halyna**
Ph.D., Associate Professor **Biloshytskyi Mykola**,
Ph.D., Associate Professor **Uvarov Pavlo**,
Volodymyr Dahl East Ukrainian National University

ANALYSIS OF THE STATE OF THE HOUSING STOCK OF THE CITY OF SEVERODONETSK AT THE BEGINNING OF 2022

The stages of development of housing construction in Ukrainian cities from the beginning of the last century to the present are considered. Using the example of the city of Severodonetsk, the state of the existing residential buildings was examined at the beginning of 2022. It was revealed that 72% of the housing stock was in satisfactory condition and needed only routine maintenance. The other 28% of residential buildings needed renovation; these are buildings that were built mainly over 50 years, that is, in the first and partially second planning districts of the city.

A visual inspection of the housing stock of Severodonetsk was carried out and the main problems of development of the I and partially II planning districts were identified:

– high obsolescence of the buildings of the first series is manifested in the following: inconvenient layout of apartments, insufficient variety of apartments in terms of area and number of rooms; small area of living rooms, kitchens and common areas, bathrooms combined with a toilet; uncomfortable layout that does not meet the needs of modern residents (the number and size of modern furniture, kitchen and utility equipment);

– moral and physical wear and tear of engineering equipment of buildings built more than 50 years ago: power grids are not designed for the number and power of modern electrical appliances that residents constantly use in their everyday life; loosening of fastenings and absence of individual devices, damage to the insulation of main and intra-apartment networks; without proper repairs, internal water supply and drainage networks corrode, fail, and flood basements with water and sewage;

– long term and improper operating conditions of residential building structures of the first series lead to the loss of their load-bearing capacity and a component of physical wear;

– presence of non-compliance of the development with modern building codes, etc.

Studies of the state of residential development in Severodonetsk at the beginning of 2022 were carried out to further analyze the damage during the fighting and find ways for the post-war reconstruction of the city.

Keywords: housing stock; typical project; emergency housing; technical condition; deterioration.

REFERENCES

1. Zaiats V.S. Rozvytok zhytloвого budivnytstva yak faktor formuvannia zhytlovykh umov naselennia / V.S. Zaiats // Demohrafiia ta sotsialna ekonomika. – 2019. – № 2 (3). – S. 137–151. URL: https://dse.org.ua/archive/36/_10.pdf {in Ukrainian}
2. Sukhonos M.K. Analiz tekhnichnoho stanu zhytloвого fondu Ukrainy ta propozyitsii shchodo yoho otsinky / M.K. Sukhonos, T.H. Molodchenko, V.M. Prasol // Ekonomichnyi visnyk Donbasu, 2014. – № 1 (35). S. 51-55. {in Ukrainian}
3. Shutenko L. M. Tekhnolohichni osnovy formuvannia i optymizatsii zhyttievoho tsykladu miskoho zhytloвого fondu: avtoref. dys. na zdobuttia nauk. stupenia d. t. n. / L. M. Shutenko. – KhDAMH. – Kh., 2002. – 43 s. {in Ukrainian}

4. Khrystenko N. Finansovo-orhanizatsiini mekhanizmy polipshennia stanu zhytloвого фонду України / N. Khrystenko // Halytskyi ekonomichnyi visnyk. – 2012. – № 1 (34). – S. 134 – 143. {in Ukrainian}
5. Zhydkova T.V. Analiz realnoho rivniu stanu zhytloвого фонду України / T.V. Zhydkova, T.M. Apatenko // Scientific Journal «ScienceRise», 2016. – №12/2 (29). – S. 35-39. {in Ukrainian}
6. Perehinets I.I. Klasterni formy orhanizatsii budivelnoho vyrobnytstva v umovakh rozvytku sotsialno-ekonomichnykh transformatsii suchasnoi Ukrainy / I.I. Perehinets // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia, 2017. – Vyp. 64. S. – 560-569. {in Ukrainian}
7. Petryshchenko N.A. Doslidzhennia rynku nerukhomosti v Ukraini / N.A. Petryshchenko, V.S. Andriianova, R.H. Ryzhova // Infrastruktura rynku, 2018. – Vyp. 25. – S. 135-139. {in Ukrainian}
8. Yelisieieva L. Osoblyvosti rozvytku rynku zhytla v Ukraini: mikro-ta makroekonomichni aspekty / L. Yelisieieva // Ekonomichnyi analiz, 2022. – Tom 32, №3. – S. 80-85. {in Ukrainian}
9. Dubyna M.V. Aktualni tendentsii rozvytku zhytloвого фонду v Ukraini / M.V. Dubyna, M.M. Zabashtanskyi // Innovation and Sustainability, 2023. – №1. – S.188-196. {in Ukrainian}
10. Vasylytsiv T.H. Priorytety i zasoby derzhavnoi polityky zabezpechennia ekonomichnoi bezpeky rozvytku vnutrishnoho rynku v Ukraini / T.H. Vasylytsiv, M.I. Fleischuk, R.L. Lupak // Visnyk Lvivskoho torhovelno-ekonomichnoho universytetu, 2017. – Vyp. 53. – S. 10-19. {in Ukrainian}
11. Maliar S.A. Formuvannia orhanizatsiino-ekonomichnoho mekhanizmu rozvytku zhytloвого фонду / S.A. Maliar // Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichna nauky, 2022. – №1. S. 305–309. {in Ukrainian}
12. Obolenskyi O.Iu. Ekonomichna skladova orhanizatsiino-ekonomichnoho mekhanizmu rehionalnoho publichnoho upravlinnia zhytlovo-komunalnoho hospodarstva / O.Iu. Obolenskyi, O.V. Bazarna // Efektyvna ekonomika, 2020. – №4. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>. {in Ukrainian}
13. Komnatnyi S.O. Filosofski zasady vyrishennia kliuchovykh problem zhytlovoi polityky v suchasnykh umovakh suspilnykh transformatsii / S.O. Komnatnyi // Publichne upravlinnia ta administruvannia v Ukraini, 2021. – Vyp. 24. – S. 68-72. {in Ukrainian}
14. Spaan M. Barriers to and Enablers of Affordable Housing Construction: Insights from Construction Industry Professionals / Max Spaan and Yewande S. Abraham // The 1st International Online Conference on Buildings, 24-26 October 2023; 53(1), 36; <https://doi.org/10.3390/IOCBD2023-15213>. {in English}

15. Wajiha Mohsin Shahzad, Adeel Hassan and James Olabode Bamidele Rotimi. The challenges of land development for housing provision in New Zealand // *J Hous Built Environ.* 2022; 37(3): 1319-1337. doi: 10.1007/s10901-021-09896-z {in English}

16. Zhytlovyi kodeks Ukrainskoi RSR (Vidomosti Verkhovnoi Rady (VVR), 1983, Dodatok do №28, st. 573) [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> {in Ukrainian}

17. Zhytlove zakonodavstvo Ukrainy / Uporiad. M.T. Melnyk, M.I. Khavroniuk. – K.: A.S.K., 1998. – 495 s. {in Ukrainian}

18. Statystychnyi shchorichnyk Ukrainy, 2022 rik. – 387 s. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2023/zb/11/year_22_u.pdf {in Ukrainian}

19. Biloshytska N.I. Evoliutsiia arkhitekturnykh rishen masovoi zhytlovoi zabudovy Ukrainy / N.I. Biloshytska, P.Ie. Uvarov, M.V. Biloshytskyi, D.I. Lobko // *Zbirnyk nauk. prats Visnyk Natsionalnoho universytetu vodnoho hospodarstva ta pryrodokorystuvannia. Tekhnichni nauky*, 2023. – Vyp. 2 (102). – S. 182-200. {in Ukrainian}

20. Biloshytska N.I. Mistobudivni faktory, shcho vplyvaiut na vartist zhytla // N.I. Biloshytska, S.L. Porkuian / *Suchasni tekhnolohii v nautsi ta osviti: kolektyvna monohrafiia* / pid. red. O.B. Tselishcheva, H.O. Tatarchenko, H.M. Khoroshun. – Sievierodonetsk: vyd-vo SNU im. V. Dalia, 2021. – S. 52-58. {in Ukrainian}

21. Biloshytska N.I. Analiz komfortnosti prybudynkovykh terytorii riznykh typiv zabudovy u m. Sievierodonetsk/ N.I. Biloshytska, M.V. Biloshytskyi, Z.S. Tatarchenko, I.I. Medvid // *Visnyk Skhidnoukrainskoho natsionalnoho universytetu imeni Volodymyra Dalia*, 2019. – № 8 (256). – S. 23-29. DOI: <https://doi.org/10.33216/1998-7927-2019-256-8-23-29> {in Ukrainian}

22. Zakon Ukrainy «Pro kompleksnu rekonstruktsiiu kvartaliv (mikroraiioniv) zastariloho zhytloвого fondu» [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text> {in Ukrainian}

23. Doroshenko Yu.O. Peredumovy renovatsii zastariloho zhytloвого fondu v Ukraini / Yu.O. Doroshenko, A.V. Merezhko // *Teoriia ta praktyka dyzainu: zb. nauk. prats.* – K.: NAU, 2020. – Vyp. 20. – S.51-67. doi:10.18372/2415-8151.20.15050. {in Ukrainian}

24. Khokhlov O.H., Kozar V. I., Kozar L.M. Zhytlovyi fond Ukrainy – hlobalni problemy sohodennia O.H. Khokhlov, V.I. Kozar, L.M. Kozar // *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu*, 2019. – № 3. – S. 207-211. {in Ukrainian}

Foto vziati z internet dzherel, yaki ye vilnomu dostupi ta <https://photobuildings.com/list.php?cid=1783&sort=built&st=120>. {in Ukrainian}