

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.68.380-400>

УДК 69.059.7:725.4

Яновицький Євген Леонідович,

доцент кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд

Київського національного університету будівництва і архітектури

ianovytskyi.iel@knuba.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0001-6623-6102>

ОРЕНДНЕ ЖИТЛО. АНАЛІЗ СУЧАСНОЇ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ

Анотація: у статті розглядаються проблема забезпеченості житлом в Україні на даний час. Формування цивілізованого ринку орендного житла розглядається як дієвий шлях розв'язання проблеми забезпечення громадян достатньою кількістю житла. Проведено аналіз сучасної нормативної бази щодо визначення функціональної приналежності закладів тимчасового розміщення. Визначені особливості та відмінності проектування громадських будинків (готелів з апартаментами) та житлових будинків. Розглянуті питання нормативних обмежень для створення орендного житла: визначення часу інсоляції для даних квартир; визначення максимального рівня щільності забудови орендними будинками; визначення можливості інтеграції громадської інфраструктури для обслуговування в такі будинки. Виникла необхідність у створенні нового, соціально ефективного механізму, який би дозволив громадянам із середнім рівнем доходу винаймати житло та покращувати якість свого життя. На даний час розроблено та прийнято в першому читанні Закон України «Про орендне житло». Згідно з проектом даного Закону, *орендне житло може розміщуватись як в окремих будівлях так і в складі багатофункціональних комплексів*. При цьому в складі таких комплексів можуть бути включені такі типологічні одиниці, (крім орендного житла (житлових апартаментів)), як готелі, офісні приміщення, ресторани, кафе, торговельні приміщення та інші приміщення громадського призначення. Згідно зі світовою практикою різні функції в таких комплексах, як правило, розподіляються по висоті, з розміщенням на різних групах поверхів. Так, наприклад, на нижніх поверхах розміщується готель, а на верхніх – житлові апартаменти. При цьому в такому випадку такі житлові апартаменти належать до класу прибуткового (комерційного). **Однак на даний час нормативна база України не визначає такий типологічний різновид як «Орендне житло».**

Хоча наразі досить детально визначена функціональна приналежність різних видів закладів для тимчасового розміщення населення таких як «готельні апартаменти», «Апарт-готелі» та інші.

Отже, крім законодавчого унормування, є задача на даний час внести до нормативної бази України саме такий вид будівель, як орендні житлові будинки.

Ключові слова: архітектурно-планувальні рішення; апартаменти; готельні апартаменти; апарт-готель; орендне житло; готель; приміщення для тимчасового розміщення; готельні номери; інсоляція; щільність забудови; багатофункціональний комплекс.

Постановка проблеми та аналіз досліджень.

На даний час на тему проблем житлового будівництва проведено велику кількість досліджень. Одним з таких є монографія і докторська дисертація Гнеся І.П. «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні», в якій зазначається, що ринкова економіка передбачає **формування міського житла як товару**, який створюється для продажу чи надання **житлових послуг (оренди)** і є адекватною реакцією на попит з боку споживача [1], [20].

Такі роботи Гнеся І. П., як «Багатоквартирне житло. Тенденції еволюції» [2] та Куцевича, В. В. «Соціально-типологічні аспекти проектування житла соціального призначення» [3] розглядають проектування житла з точки зору вирішення соціальних задач в суспільстві.

В роботі Яновицького Є. Л. «Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації» [4] також був проведений аналіз питання щодо принципів формування та визначення основних принципів архітектурно-планувальної організації житлових апартаментів, та орендного житла. Визначена актуальність впровадження будівництва орендного житла в Україні, як метод вирішення житлової проблеми та формування цивілізованого ринку орендного житла.

В дослідженнях Бачинської Л. Г. «Архітектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення» [5] та Короля В. П. «Архітектурне проектування житла» [6] розкриті питання щодо архітектурно-планувальної структури та класифікації житла.

Питання архітектурного проектування та реконструкції сучасних готельних комплексів з апартаментами різного типу досліджено в роботах Брідні Л. Ю. «Конструктивні особливості реконструкції готелів, побудованих за типовими проектами» [7], «Особливості формування архітектури українських готелів радянського періоду будівництва (1917-1990 рр.)» [8], «Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології» [9].

Приклад особливостей реконструкції готелів, які було збудовано за радянських часів розкрито в статті Яновицького Є. Л. «Архітектурні рішення та прийоми при реконструкції громадських будівель в Україні на прикладі готелю

«Юність» в Одесі» [10]. В статті Яновицького Є. Л., Галак К. Т. «Особливості та досвід проектування і будівництва сучасного готельного комплексу «Харків-Палас» на площі свободи в м. Харків» також розкрито прийоми архітектурно-планувальної організації сучасних готелей з розміщенням в їх складі готельних апартаментів [11].

В роботі Бачинської Л. Г та Доросевича Т. В. «Особливості формування комплексів соціального житла в Україні (завдання та пропозиції)» [23] розглянуто особливості проектування комплексів соціального житла. Надані рекомендації щодо містобудівних аспектів формування комплексу, структури споруд, квартири та використання конструктивної системи.

Існуюча нормативна документація, яка стосується житлових будинків та готельних закладів базується на таких основних нормативних документах:

ДБН В.2.2-15:2019 ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. Основні положення. Зі Зміною № 1 [12];

ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Зі Зміною № 1 [14];

ДБН В.2.2 20:2008 Будинки і споруди Готелі. Зі змінами. [17];

ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. [18].

Метою публікації є освітлення нагальної проблеми із забезпеченістю житлом та шляхи її вирішення. Розкриття нормативних та типологічних особливостей формування будівель житлового та готельного призначення з розміщенням в їх складі приміщень для тимчасового розміщення населення. Унормування нової типологічної одиниці, - «Орендного житла».

Основна частина.

Однією з найгостріших проблем в Україні є низькій рівень забезпеченості населення житлом, як у якісних так і кількісних показниках.

Окремою задачею є забезпечення житлом сімей, які позбулись свого житла під час широкомасштабної агресії.

Крім того за межею бідності у 2023 році опинилися 67% українців. Країна майже повернулася до рівня бідності 2001 року.

Йдеться про близько 20 млн людей, які проживають на території, підконтрольній Україні. Протягом 2022–2023 років державна статистика практично не збирає відповідних даних, оскільки згідно із законами, пов'язаними з військовим становищем, демографи та соціологи не можуть проводити певні обстеження та дослідження. Тому всі дані 2022–2023 років – моделюються. За змодельованими даними, 2022 року бідність становила 60%, а в 2023-му – 67%. Україна майже повернулася на рівень 2001 року та втратила через війну двадцять років.

Тим часом, за даними Світового банку, понад 7 млн людей в Україні опинилися за межею бідності. Утім, за оцінками Інституту демографії, на підконтрольній території України мешкає 30–31 млн осіб. Тому можемо припустити, що 20 млн українців перебувають за межею бідності.

При цьому стаття 47 Конституції України визначено, що: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону» [22]. Отже задачею держави на даний час є прискорення створення організованого ринку орендного житла. В Україні ж ринок такого житла взагалі відсутній. Вбачається, що фонд орендного житла має формуватися шляхом будівництва орендних будинків, орендне житло (житлові приміщення) в яких призначені виключно для здачі їх у найм (оренду).

Як свідчить загальносвітовий досвід, дієвим шляхом розв'язання проблеми забезпечення громадян достатньою кількістю житла є **формування цивілізованого ринку орендного житла**.

Так, у Німеччині частка такого житла сягає 60% загального житлового фонду. У Сполучених Штатах Америки та Великобританії - близько 30 відсотків, у Франції та Швейцарії - відповідно близько 40 та 70 відсотків.

В Україні сегмент орендного житла із платою значно нижчою від ринкової – є дуже незначним.

Характерними особливостями ринку орендного житла в Україні на даний час є: домінування на ринку дрібних власників-фізичних осіб, які віддають в оренду «надлишки» свого житла, відсутність інституційних орендодавців – юридичних осіб; високий рівень «тінізації» ринку житлової оренди; низька пропозиція орендного житла у великих містах і, як наслідок, високі ціни на орендне житло, що не відповідають купівельній спроможності сімей, які могли б покращити свої житлові умови шляхом комерційної оренди.

Таким чином, виникла необхідність у створенні нового, соціально ефективного механізму, який би дозволив громадянам із середнім рівнем доходу винаймати житло та покращувати якість свого життя. На даний час розроблено та прийнято в першому читанні Закон України **«Про орендне житло»**.

В проєкті Закону увага звертається на формування фонду орендного житла, особливості будівництва орендних будинків, їх облік і управління. Зокрема, законопроєктом передбачена можливість будівництва **орендних будинків** державної та комунальної форм власності за кошти державного та місцевих бюджетів. Фонд орендного житла має формуватися шляхом будівництва

орендних будинків, орендне житло (житлові приміщення) в яких призначені виключно для здачі їх у найм (оренду).

Орендне житло може розміщуватись як в окремих будівлях так і в складі багатофункціональних комплексів.

При цьому в складі таких багатофункціональних комплексів можуть бути включені такі типологічні одиниці, крім орендного житла (житлових апартаментів), як готелі, офісні приміщення, ресторани, кафе, торговельні приміщення та інші приміщення громадського призначення.

Згідно зі світовою практикою різні функції в таких комплексах, як правило, розподіляються по висоті, з розміщенням на різних групах поверхів.

Так, наприклад, на нижніх поверхах розміщується готель, а на верхніх – житлові апартаменти. При цьому в такому випадку такі житлові апартаменти відносяться до класу прибуткового (комерційного).

Однак на даний час нормативна база України не визначає такий типологічний різновид як «Орендне житло».

Хоча наразі досить детально визначена функціональна приналежність різних видів закладів для тимчасового розміщення населення таких як «готельні апартаменти», «Апарт-готелі» та інші.

Отже, крім законодавчого унормування, є задача на даний час внести до нормативної бази України саме такий вид будівель, як орендні житлові будинки.

Аналіз сучасної нормативної бази щодо визначення функціональної приналежності закладів тимчасового розміщення.

Згідно вимогам розділу 3 «Терміни та визначення понять», п. 3.6 «Громадські будинки і споруди» ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди [14]. Основні положення» визначено, що «Громадські будинки і споруди» - загальна назва будинків і приміщень, які призначені для розміщення закладів, підприємств, організацій, **які надають послуги** фізичним особам (населенню) або юридичним особам (громаді та державі).

При цьому в п. 3.3 розділу 3 ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення» визначено, що «Громадські будинки і споруди», - розтлумачено поняття «Багатофункціональних будинків та комплексів». Це будинки та комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення.

Основний документ в нормативній базі України, який поділяє будівлі за їх функцією, - «**Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000**» Класифікація і поділ на громадські та житлові будинки (за їх функціональним призначенням) регламентується відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000 будівлі.

Згідно розділу 1 ДК 018-2000, - «Будівлі - це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткована, тварин, рослин, а також предметів».

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін.

Згідно з розділом 2 ДК 018-2000: п. 11 всі будівлі поділяються, зокрема, на «будівлі житлові» та п. 12, «будівлі нежитлові», які в свою чергу поділяються на такі типи: готелі, ресторани та подібні будівлі (121); будівлі готельні (121.1).

Цей клас включає: готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати та подібні заклади з надання житла з рестораном або без нього; окремі ресторани та бари.

Цей клас не включає: ресторани в житлових будинках (1122), туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку (1212); ресторани в торгових центрах (1230).

1211.1 Готелі.

1211.2 Мотелі.

1211.3 Кемпінги.

1211.4 Пансіонати

1211.5 Ресторани та бари

1212 **Інші будівлі для тимчасового проживання**

Цей клас включає:

- туристичні бази, гірські притулки,
дитячі та сімейні табори відпочинку,
дитячі та сімейні табори відпочинку,

для тимчасового проживання, не класифіковані раніше

Цей клас не включає:

- готелі та подібні заклади з надання житла (1211)

- парки для дозвілля та розваг (2412)

1212.1 Туристичні бази та гірські притулки

1212.2 Дитячі та сімейні табори відпочинку

1212.3 Центри та будинки відпочинку

1212.9 Інші будівлі для тимчасового проживання, не класифіковані раніше.

Таким чином будівля для розміщення в ній приміщень для «тимчасового проживання» - є «нежитловою» будівлею невиробничого призначення. Проектування таких будівель ведеться згідно вимог ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Грамадські будинки і споруди. Основні положення» [14].

Крім цього, послуги з тимчасового розміщення регламентуються ДСТУ 4268:2003. «ПОСЛУГИ ТУРИСТИЧНІ ЗАСОБИ РОЗМІЩУВАННЯ. Загальні вимоги» [15]. Цей стандарт поширюється на засоби розміщування, призначені для проживання туристів (засоби розміщування). Стандарт встановлює класифікацію засобів розміщування, загальні вимоги до засобів розміщування та до послуг, які надають у засобах розміщування.

Так, згідно п. 4.1 ДСТУ 4268:2003 засоби розміщування поділяються на *колективні* та *індивідуальні* (п.4.1.1). *Колективні засоби розміщування* поділяються на:

а) *готелі та аналогічні засоби розміщування* (готелі; аналогічні готелям засоби розміщування; інші колективні засоби розміщування);

б) *інші колективні засоби розміщування* (помешкання, призначені для відпочинку; майданчики для кемпінгу; стоянки морського та річкового транспорту; інші колективні засоби розміщування);

в) *спеціалізовані засоби розміщування* (оздоровчі засоби розміщення; табори праці та відпочинку; громадські транспортні засоби; конгрес-центри).

Індивідуальні засоби розміщення (п. 4.1.2) поділяють на:

а) *орендовані засоби розміщування* (кімнати, орендовані в сімейних будинках; житло, орендоване у приватних осіб або через агентства);

б) *інші типи індивідуальних засобів розміщування* (неосновне власне житло; житло, що його надають безоплатно родичам та знайомим; інші індивідуальні засоби розміщування туристів).

Згідно 4.2.1 ДСТУ 4268:2003: «До готелів та аналогічних засобів розміщування відносять колективні засоби розміщування, що складаються більше ніж з семи номерів; мають єдине керівництво; надають готельні послуги, зокрема обслуговування в номерах, щоденне заправлення ліжок та прибирання кімнат і санвузлів; згруповані в класи і категорії відповідно до переліку надаваних послуг та наявного устаткування і не входять до категорії спеціалізованих закладів».

Згідно 4.2.1.1 ДСТУ 4268:2003: «До готелів відносять засоби розміщування, в яких надають готельні послуги, не обмежені щоденним заправленням ліжок, прибиранням кімнат та санвузлів (наприклад, готелі, готелі квартирного типу, мотелі, дорожні готелі, клуби з проживанням, готелі у пристосованих транспортних засобах тощо).

В п. 5.4 ДСТУ 4527:2006 «ПОСЛУГИ ТУРИСТИЧНІ ЗАСОБИ РОЗМІЩЕННЯ. Терміни та визначення» [13] визначено: «*апартамент-готель* (апарт-готель, apartment-hotel, aparthotel) - готель, у якому номерний фонд представлений житловими кімнатами, у складі яких є кухня або функціональна зона з умовами для самостійного готування їжі».

В п. 7.2 розділу 7 «Типи номерів» ДСТУ 4527:2006 «ПОСЛУГИ ТУРИСТИЧНІ ЗАСОБИ РОЗМІЩЕННЯ [13]. Терміни та визначення» визначено: *«апартамент» - номер з двох і більше житлових кімнат, кухонної ніші, одного повного та одного додаткового санвузлів для гостей: розрахований на проживання однієї-двох осіб. Примітка 1.: Номер типу «апартамент» містить такі житлові кімнати: спальня, вітальня або їдальня, або кабінет».*

В той же час, проєктування житлових будівель ведеться згідно вимог ДБН В.2.2-15:2019 «ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. Основні положення». Вимоги даних норм суттєво відрізняються від вимог до проєктування громадських будинків.

Термінологія, щодо житла розкривається у *«Житловому кодексі України»* [21]. стаття 4 Житлового Кодексу України *визначає склад житлового фонду: «жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд».*

Житловий фонд включає:

- житлові будинки і житлові 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 об'єднанням (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).

До житлового фонду включаються також жилі будинки, що належать державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям. Відповідно до законодавства України до цих будинків застосовуються правила, встановлені для *громадського житлового фонду*.

До житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

При цьому Стаття 6. Житлового Кодексу України визначає *призначення жилих будинків і жилих приміщень: «Жилі будинки і жилі приміщення*

призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків». Тобто, згідно з цим визначенням, робимо висновок, що *гуртожитки* є єдиним видом *житлових будинків*, які призначені для *тимчасового проживання*.

Вимоги, щодо проєктування готельних приміщень та апартаментів, зокрема, викладені в ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. ГОТЕЛІ».

Так, у Розділі 3 «Терміни та визначення» у п. 3.3 ДБН В.2.2-20:2008 [17] зазначено: «*Готель* - один із засобів розміщення, який визначається згідно з вимогами ДСТУ 4527 [13], тут: будинок або комплекс приміщень для тимчасового розміщення (проживання). Має номерний фонд, службу прийому, інші служби, що забезпечують надання готельних послуг».

Також розкриваються різні види колективного розміщення в п. 3.6 ДБН В.2.2-20:2008 [17]: «*Колективний засіб розміщення*» - засіб розміщення, в якому надають місце для ночівлі в приміщенні для груп осіб більше ніж одна сім'я. До колективних засобів розміщення відносяться згідно з ДСТУ 4527: готель, агротель, акватель, *апартамент-готель*, апарт-готель, база відпочинку, ботель, будинок відпочинку, гостьовий будинок, готельно-офісний комплекс, кемпінг, клуб-готель, конгрес-готель, конгрес-центр, бізнес-центр, круїзне судно, курортний готель, мотель, готель-люкс, готель-резиденція, палац-готель, туристична база, туристичний комплекс, туристичний потяг, гірський притулок, флотель, хостел, молодіжний готель та інші.

Слід також зазначити, що згідно вимог п. 6.2.16 ДБН В.2.2-20:2008 [17]: «На житлових поверхах готелів допускається влаштування приміщень громадського призначення (барів, кафе, буфетів, віталень, приміщень для ділових зустрічей, дитячих кімнат тощо) за умови шумозахисту житлових приміщень. Розміщення приміщень громадського призначення суміжно з житловими приміщеннями не допускається». Та згідно вимог п. 6.1 ДБН В.2.2-20:2008 [17]: «Житлова частина будинків готелів (номерний фонд) повинна бути функціонально і планувальне відокремленою».

У випадку розташування приміщень готелів у складі багатофункціональних будинків, а також у випадках блокування приміщень готелів з іншими підприємствами та установами, готелі повинні бути планувально відокремлені, ізольовані та забезпечені самостійними входами і комунікаціями (вертикальними і горизонтальними)».

З точки зору містобудування також слід зазначити необхідність відповідності цільового та функціонального призначення земельної ділянки та функціонального призначення самого об'єкту будівництва, який розміщується на даній ділянці.

Так згідно п. 3.66 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [16]: *«функціональне зонування»* це: «визначення містобудівною документацією віднесення території до відповідної функціональної зони». При цьому, згідно п. 3.65 ДБН Б.2.2-12:2019: *«функціональна зона»* - «частина території населеного пункту з явно вираженою переважною функцією її містобудівного використання: житлова, громадська, виробнича та рекреаційна, що відображається у містобудівній документації». *Містобудівна документація* – «погоджений в установленому порядку в органі місцевого самоврядування: Генеральний план населеного пункту або Детальний план території, за яким вносяться зміни до Генерального плану населеного пункту.

Особливості та відмінності проектування громадських (готелів та будинків з апартаментами) та житлових будинків.

Однією з важливих відмінностей є те, що для житлових будинків *потрібно забезпечити необхідний час інсоляції в житлових кімнатах квартир* (2,5 години для житлової кімнати згідно п. 10.2 ДБН В.2.2-15:2019 «ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. Основні положення» [12], а для *приміщень готельних номерів та апартаментів час інсоляції не нормується.*

Крім того, в житловому будинку *допускається влаштування однієї сходової клітки* (при загальній площі квартир на поверсі до 500 м²), а для громадських будинків *потрібно влаштовувати не менше двох розосереджених сходових кліток* (різного типу в залежності від нормативних вимог).

При будівництві житлового будинку *необхідно дотримуватися норми з щільності забудови* – не більше 450 осіб/Га, а для *громадської забудови* (в тому числі, для *готелів та будівель з апартаментами* та адміністративними приміщеннями) *така вимога відсутня.* Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [16]. Для *громадської забудови* є необхідність виконувати вимоги щодо *нормативних відстаней та протипожежної безпеки.*

Великі відмінності простежуються у *підрахунку кількості необхідних машино-місць в паркінгу.* Так, згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [16] для *житлового будинку* необхідно забезпечити *близько 1 м/м на квартиру*, а для *готелів* – *не більше 1 м/м на 25% номерів.*

Крім того, виходячи з того що *будівля з апартаментами* – *громадський будинок*, – його *необхідно будувати на землях, які призначені для громадською забудови* або на землях для житлової забудови з громадською інфраструктурою чи комунально-складського призначення, як службове житло тимчасового розміщення. А *житлові будинки* – саме на землях (за функціональним призначенням) для *житлової забудови.*

Нормативно не визначеним залишається саме *часовий період «тимчасового» житла.* Як відомо, людина, яка приживає в гуртожитку

(тимчасове житло, яке віднесене саме до житлових будинків), може набути право приватизувати кімнати в гуртожитку (як квартиру) після проживання в ній більше ніж 5 років.

Таким чином, виходячи з аналізу наявної нормативної документації в Україні, а також враховуючи роз'яснення, які надані Міністерством розвитку громад та територій, **можна зробити висновок**, що за архітектурними типологічними ознаками *будівля з приміщеннями тимчасового розміщення (проживання) або апартаментами є громадською нежитловою будівлею за функціональним призначенням.*

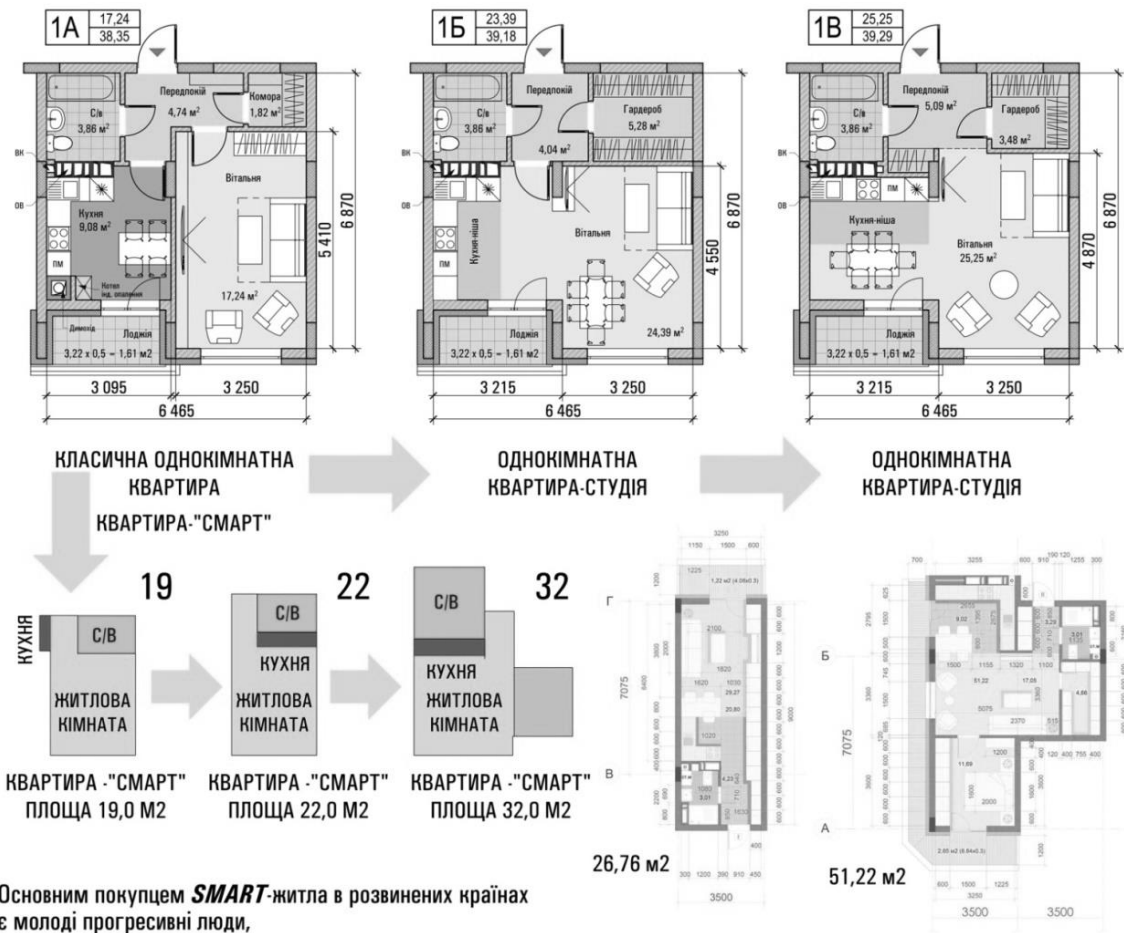
До завдань, щодо створення окремої нормативної бази для проєктування «орендного житла», можна віднести, в першу чергу, - *включення даного типологічного елемента саме до житлової забудови.* При цьому необхідно визначити деякі відмінності до нормативних вимог щодо проєктування саме орендного житла у порівнянні зі звичайними житловими будинками. А саме:

- визначення часу інсоляції для квартир орендного житла;
- максимального рівня щільності забудови;
- можливості інтеграції громадських приміщень для обслуговування в орендних будинках.

Загальні висновки: На даний час проблема забезпеченості населення житлом є однією з актуальніших, враховуючи: наслідки війни, велику кількість зруйнованого житла та необхідність розселення тимчасово переміщених осіб. Саме впровадження ринку орендного житла надає можливість швидко вирішити дану проблему. Але для цього необхідно надати визначення самого поняття *орендного житла* та *розробити нормативні документи*, що регулюють проєктування та будівництво такого виду житла, яке *поєднує риси громадських та житлових будівель.* Таким чином, є необхідність у визначенні типологічних відмінностей та внесення змін до існуючої нормативної бази. Необхідно визначити містобудівні та архітектурно-планувальні особливості проєктування орендного житла. За основу принципу формування нормативної бази може бути закладено спосіб параметричного нормування, саме це дає можливість об'єднати різні функції, зони та приміщення в одному багатофункціональному комплексі (рис. 4), та надати можливість виділити орендні житлові будинки в окрему типологічну одиницю.

КВАРТИРИ ТА АПАРТАМЕНТИ. ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ

ТИП ОДНОКІМНАТНОЇ КВАРТИРИ (АПАРТАМЕНТУ) "1"



Основним покупцем **SMART**-житла в розвинених країнах є молоді прогресивні люди, важливою потребою яких є мобільність. Подібний формат дуже приваблює сім'ї, студентів, холостяків, творчих людей, облаштовують житло під майстерні, молоді пари, які мають невеликий бюджет, пенсіонерів, що бажають заощадити на оплаті комунальних послуг.

ТИП ОДНОКІМНАТНОЇ КВАРТИРИ (АПАРТАМЕНТУ) "1 + "

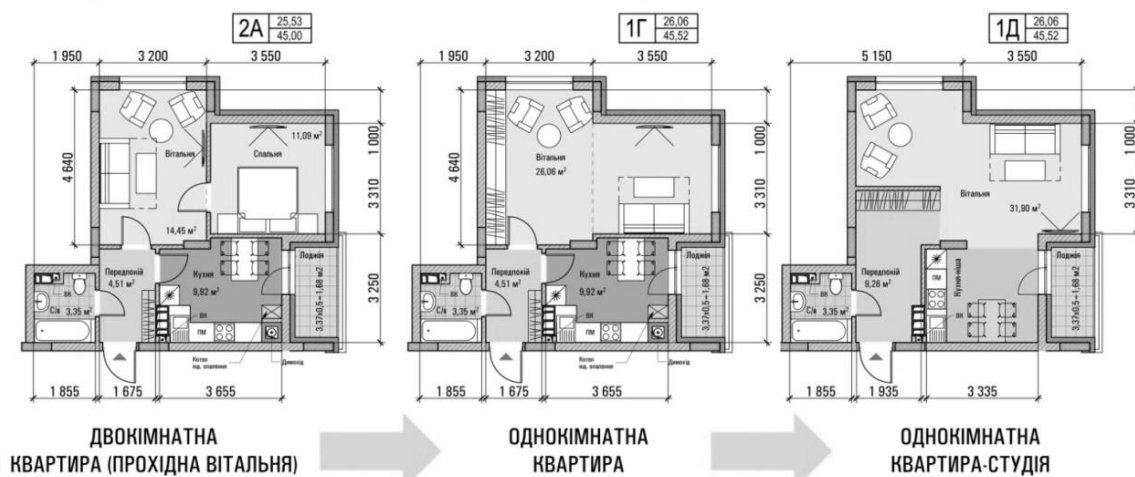


Рис. 1. Квартири та апартаменти. Планувальні рішення. [Авторські креслення]

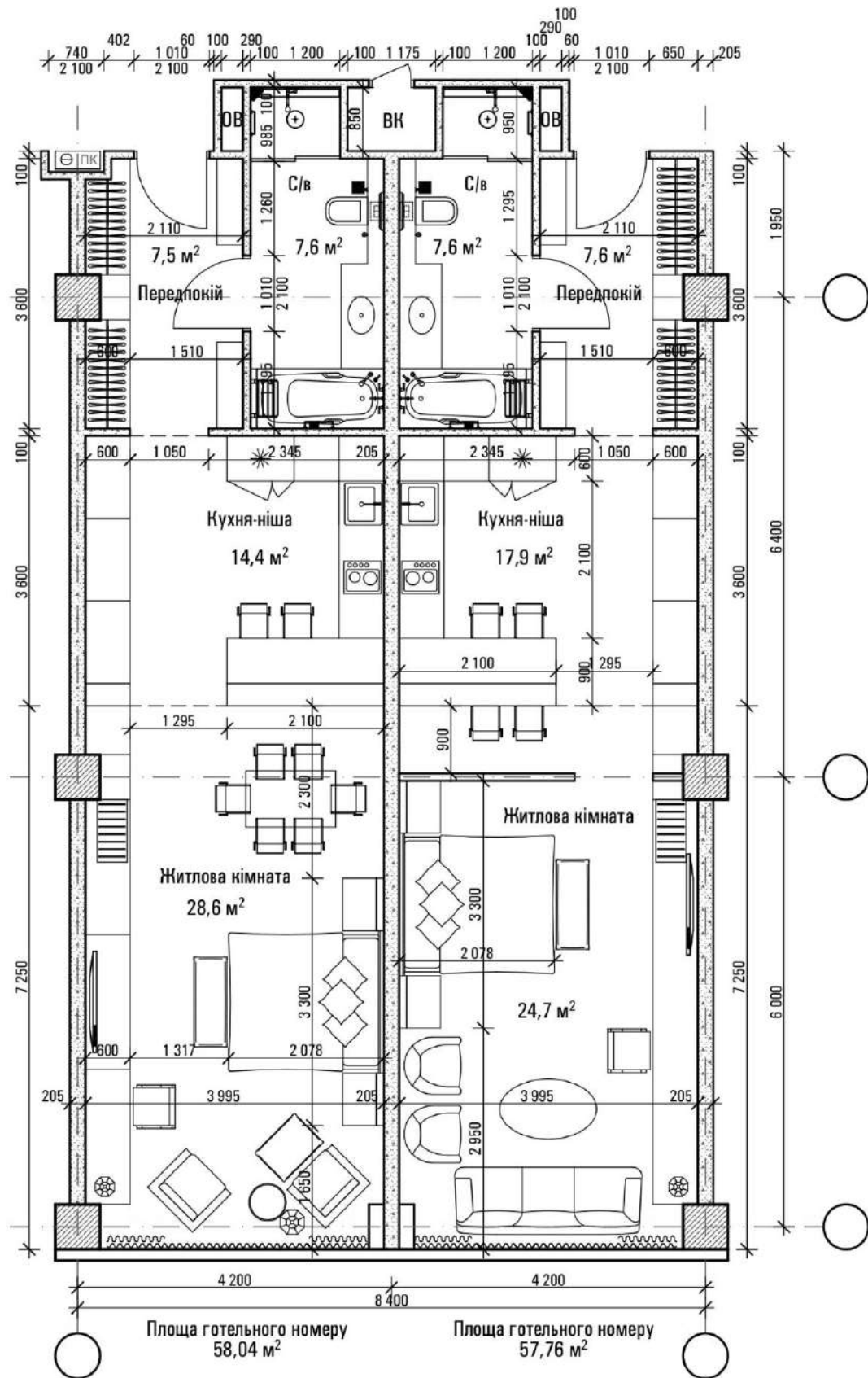


Рис. 2. Планувальне однокімнатних житлових апартаментів. [Авторське креслення]

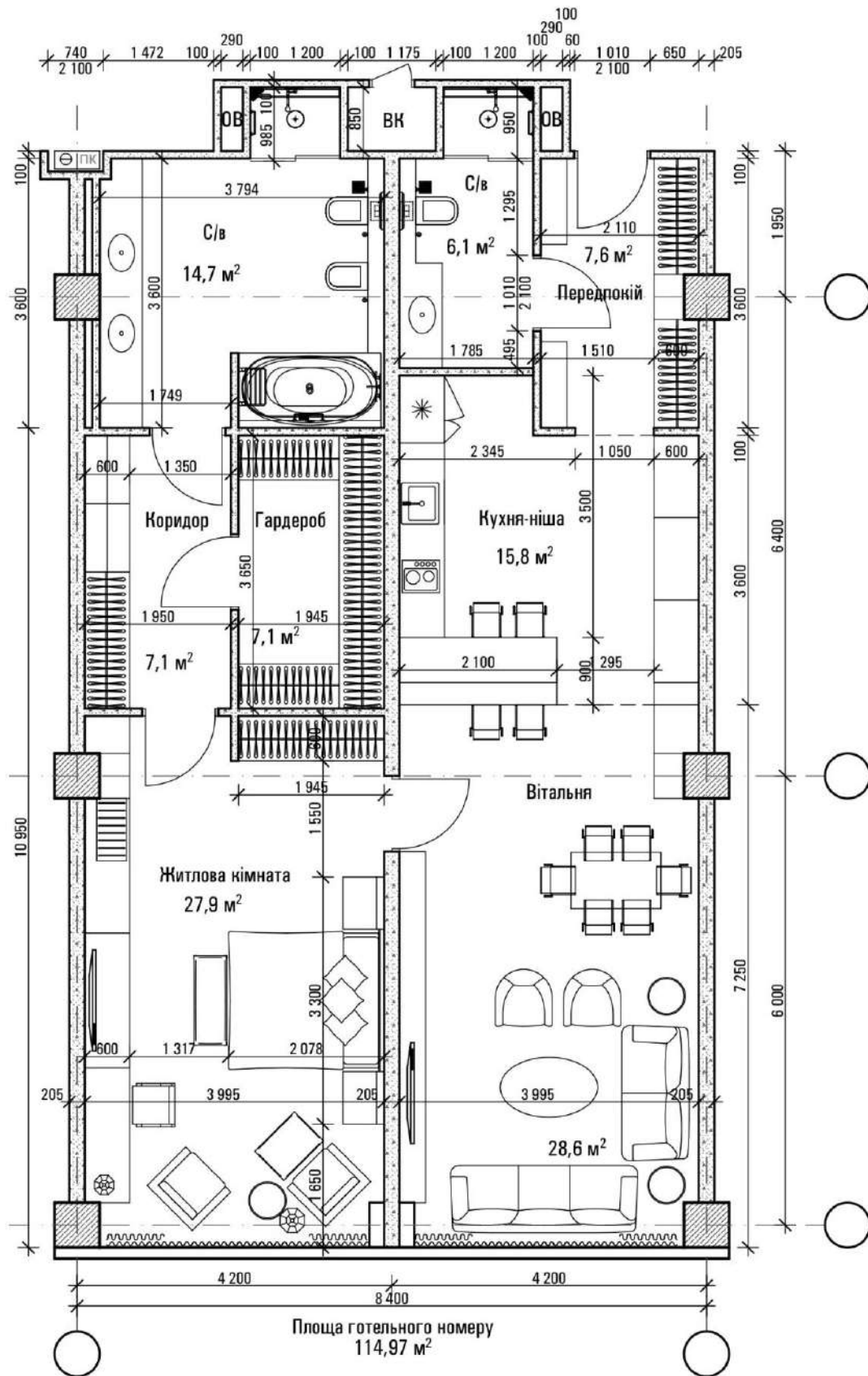


Рис. 3. Планувальне рішення двокімнатних житлових апартаментів. [Авторське креслення]



Рис. 4. Концепція формування нормативної бази для багатофункціональних будинків і споруд з орендним житлом. [Авторська схема]

Література

1. Гнесь І.П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні. Дисертація д-ра архітектури: 18.00.02. Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2014. 400 с.
2. Гнесь І.П. Багатоквартирне житло. Тенденції еволюції. Національний університет «Львівська політехніка», Львів, 2013. С. 140–172.
3. Куцевич В.В. Соціально-типологічні аспекти проектування житла соціального призначення. Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. Спеціальний випуск: *Організація комфортного середовища життєдіяльності міських поселень*. Збірник наук. праць КиївЗНДІЕП. Київ, 2008. С. 22–27.
4. Яновицький Є.Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2017, **48**. С.503-522. URL: <http://library.knuba.edu.ua/node/85>.
5. Бачинська Л.Г. Архітектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення. Київ. Грамота, 2004. 408 с.
6. Король В.П. Архітектурне проектування житла: Навчальний посібник. Київ: Фенікс, 2006. С. 208.
7. Брідня Л.Ю. Конструктивні особливості реконструкції готелів, побудованих за типовими проектами. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2013. **33**. С.354-361. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/7fefda3e-9318-45fc-a7b9-d198d9e020d2/content>
8. Брідня Л.Ю. Особливості формування архітектури українських готелів радянського періоду будівництва (1917-1990 рр.). *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2012. **31**. С.319-325. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/1622>
9. Брідня Л.Ю. Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2007. **18**. С. 210-216.
10. Яновицький Є.Л., Селиванов О.І. Архітектурні рішення та прийоми при реконструкції громадських будівель в Україні на прикладі готелю «Юність» в Одесі. *Сучасні проблеми Архітектури та містобудування, науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2022. **64**, С. 309–333. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.309-333>.
11. Яновицький Є.Л., Галак К.Т. Особливості та досвід проектування і будівництва сучасного готельного комплексу «Харків-Палас» на площі свободи в м. Харків. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-*

технічний збірник. Київ. КНУБА, 2015. **38**. С.490-516. URL: <http://library.knuba.edu.ua/node/85>.

12. ДБН В.2.2-15:2019 ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. Основні положення. Зі Зміною № 1. 47 с. URL:

https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=2

13. ДСТУ 4527:2006 Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. Чинний від 1.10.2006. 10 с.

14. ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Зі Зміною № 1. 43 с.

URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2

15. ДСТУ 4268:2003. «ПОСЛУГИ ТУРИСТИЧНІ ЗАСОБИ РОЗМІЩУВАННЯ. Загальні вимоги». 9 с.

16. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. 177 с. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3074154596122232048?doc_type=2

17. ДБН В.2.2 20:2008 Будинки і споруди. Готелі. Зі змінами. 38 с.

18. ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. 64 с.

19. ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги. 41 с. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2

20. Гнесь І.П. Проблеми формування фонду орендного житла в Україні. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ. КНУБА. 2010. **24**. С. 287-299. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2010_24_43

21. ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, 573 с. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>

22. КОНСТИТУЦІЯ УКРАЇНИ. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 1996, **30**, 141 с.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

23. Бачинська Л.Г., Доросевич Т.В. Особливості формування комплексів соціального житла в Україні (завдання та пропозиції). *Містобудування та територіальне планування: науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2009. **34**. С. 49 - 66. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/e84ca9af-53d3-45c2-8839-96d5bd0cc903/content>

References

1. Gnes, I.P. (2014). Formuvannia arkhitekturno-typolohichnoi struktury suchasnoho miskoho zhytla v Ukraini [Formation of the architectural and typological structure of modern urban housing in Ukraine. Dissertation of Doctor of Architecture: 18.00.02.] Lviv Polytechnic National University. 400 p. (in Ukrainian).
2. Gnes, I.P. (2013). Bagatokvartirne zhitlo. Tendentsiyi evolyutsiyi [Multifamily housing. Trends evolution]. Lviv, pp. 140–172. (in Ukrainian).
3. Kytsevich, V.V. (2008). Sotsialno-tipologichni aspekti proektuvannya zhitla sotsialnogo pryznachennya [Social and typological aspects of design the social residential houses]. Kyiv, pp. 22–27. (in Ukrainian).
4. Yanovychkyj, Ye.L. (2017). Orendne zhytlo v Ukrayini. Prynцыpy arkhitekturno-planuval`noyi organizaciyi [Rental housing in Ukraine. Principles of architectural and planning organization]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: Naukovo-tehnichnyj zbirnyk*. **48**. Kyiv: KNUCA. pp. 503-522. <http://library.knuba.edu.ua/node/85>. (in Ukrainian).
5. Bachynska, L.G. (2004). Arkhitektura zhytla. Problemy teorii ta praktyky strukturoutvorennia [Housing architecture. Problems of the theory and practice of structure formation]. Kyiv: Gramota. 408 p. (in Ukrainian)
6. Korol, V.P. (2006). Arkhitekturne proektuvannya zhytla: Navchalnyi posibnyk [Architectural design of housing: Study guide]. Kyiv: Phoenix. p. 208. (in Ukrainian).
7. Bridnya, L.Yu. (2013). Konstruktyvni osoblyvosti rekonstrukciyi goteliv, pobudovanyh za typovymy proektamy [Structural features of the reconstruction of hotels built according to typical projects]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: nauk.-tehnichnyj zb.* Kyiv: KNUCA. **33**. pp. 354-361. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/7fefda3e-9318-45fc-a7b9-d198d9e020d2/content> (in Ukrainian).
8. Bridnya, L.Yu. (2012). Osoblyvosti formuvannya arkhitektury ukrayins`kyh goteliv radyans`kogo periodu budivnytva (1917-1990 rr.) [Peculiarities of the formation of the architecture of Ukrainian hotels during the Soviet construction period (1917-1990)]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: naukovo-tehnichnyj zbirnyk*. Kyiv: KNUCA. **31**. pp. 319-325. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/1622> (in Ukrainian).
9. Bridnya, L.Yu. (2007). Apartament-goteli. Pytannya klasyfikaciyi ta terminologiyi [Apartment-hotels. Issues of classification and terminology]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: naukovo-tehnichnyj zb.* Kyiv: KNUCA. **18**. pp. 210-216. (in Ukrainian).
10. Yanovychkyj, Ye.L. (2017). Orendne zhytlo v Ukrayini. Prynцыpy arkhitekturno-planuval`noyi organizaciyi [Rental housing in Ukraine. Principles of architectural and planning organization]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: Naukovo-*

texnichnyj zbirnyk. **48.** Kyiv: KNUCA. pp. 503-522.
<http://library.knuba.edu.ua/node/85>. (in Ukrainian).

11. Yanovycz`kuj, Ye.L., Galak, K.T. (2015). Osoblyvosti ta dosvid proektuvannya i budivnytstva suchasnogo gotel`nogo kompleksu «Harkiv-Palas» na ploshhi svobody v m. Harkiv [Features and experience of designing and building a modern hotel complex "Kharkiv-Palace" on Freedom Square in Kharkiv]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: naukovo-tehnichnyj zb.* Kyiv: KNUCA. **38.** pp. 490-516. URL: <http://library.knuba.edu.ua/node/85>. (in Ukrainian).

12. DBN V.2.2-15:2019 Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennia [RESIDENTIAL BUILDINGS. Substantive provisions]. 47 p.
URL:https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=2
(in Ukrainian).

13. DSTU 4527:2006 Posluhy turystychni. Zasoby rozmishchennia. Terminy ta vyznachennia [Tourist services. Means of accommodation. Terms and definitions]. Effective from 1.10.2006. 10 p. (in Ukrainian).

14. DBN V.2.2-9:2018 Budynky i sporudy. Hromadski budynky i sporudy. ["Buildings and structures. Public buildings and structures]. 43 p. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2 (in Ukrainian).

15. DSTU 4268:2003. «Posluhy turystychni zasoby rozmishchuvannia. Zahalni vymohy». ["SERVICES TOURIST ACCOMMODATION. General requirements"]. 9 p. (in Ukrainian).

16. DBN B.2.2-12:2019 Planuvannia ta zabudova terytorii. [Planning and development of territories]. 177 p. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3074154596122232048?doc_type=2 (in Ukrainian).

17. DBN V.2.2 20:2008 Budynky i sporudy Hoteli. [Buildings and buildings Hotels]. 38 p. (in Ukrainian).

18. DBN V.2.2-40:2018 Inkliuzyvnist budivel i sporud. Osnovni polozhennia. [Inclusiveness of buildings and structures. Substantive provisions]. 64 p. (in Ukrainian).

19. DBN V.1.1-7:2016 Pozhezhna bezpeka ob'ektiv budivnytstva. Zahalni vymohy. [Fire safety of construction objects. General requirements]. 41 p. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2 (in Ukrainian).

20. Gnes, I.P. (2010). Problemy formuvannia fondu orendnoho zhytla v Ukraini [Problems of the formation of the rental housing fund in Ukraine]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya zb.* Kyiv: KNUCA. **24.** pp. 287-299. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2010_24_43 (in Ukrainian).

21. ZHYTLOVYI KODEKS UKRAINY. (1983). Vidomosti Verkhovnoi Rady (VVR), [HOUSING CODE OF UKRAINE. Vedomosti Verkhovna Rada (VVR)]. Dodatok do № 28, 573 p. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (in Ukrainian).

22. KONSTYTUTSIIA UKRAINY. (1996). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy* (VVR), [Constitution of Ukraine. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR)]. **30**, 141 p. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (in Ukrainian).

23. Bachynska, L.H., Dorosevych, T.V. (2009). Osoblyvosti formuvannia kompleksiv sotsialnoho zhytla v Ukraini (zavdannia ta propozytsii). *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia: naukovo-tekhnichnyi zbirnyk*. [Features of the formation of social housing complexes in Ukraine (tasks and proposals)]. Kyiv: KNUCA. **34**. pp. 49 - 66. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/e84ca9af-53d3-45c2-8839-96d5bd0cc903/content> (in Ukrainian).

Annotation

Evgeniy Yanovitskiy, Docent of the Department of architectural design of civil buildings and structures, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Rental housing. Analysis of the modern normative base

The article examines the problem of providing housing in Ukraine at the present time. The formation of a civilized rental housing market is considered an effective way to solve the problem of providing citizens with a sufficient amount of housing. An analysis of the modern regulatory framework for determining the functional affiliation of temporary accommodation facilities was carried out. Features and differences in the design of public buildings (hotels with apartments) and residential buildings are defined. Considered issues of regulatory restrictions for creating rental housing: determining the time of insolation for these apartments; determination of the maximum level of building density of rental buildings; determining the possibility of integrating public infrastructure for service into such buildings. There was a need to create a new, socially effective mechanism that would allow middle-income citizens to rent housing and improve their quality of life. Currently, the Law of Ukraine "On Rental Housing" has been developed and adopted in the first reading. According to the draft of this Law, rental housing can be located both in separate buildings and as part of multifunctional complexes. At the same time, such typological units may be included in the composition of such complexes (except for rental housing (residential apartments)), such as hotels, office premises, restaurants, cafes, commercial premises and other public premises. According to world practice, various functions in such complexes are

usually distributed by height, with placement on different groups of floors. So, for example, there is a hotel on the lower floors, and residential apartments on the upper floors. At the same time, in this case, such residential apartments belong to the profitable (commercial) class. However, at present, the regulatory framework of Ukraine does not define such a typological variety as "Rental housing".

Although the functional affiliation of various types of establishments for temporary accommodation of the population, such as "hotel apartments", "apart-hotels" and others, is currently defined in sufficient detail.

So, in addition to legislative standardization, there is currently a task to include such type of buildings as rental residential buildings in the regulatory framework of Ukraine.

Keywords: architectural and planning decisions; apartments; hotel apartments; apart-hotel; rental housing; hotel; premises for temporary accommodation; hotel rooms, insulation; building density; multifunctional complex.