

підтримці програм доступного житла (Білорусь – 23%, Росія – 3,5%, Казахстан – 17%).

Таблиця 2.14

### Житлове будівництво у незалежній Україні

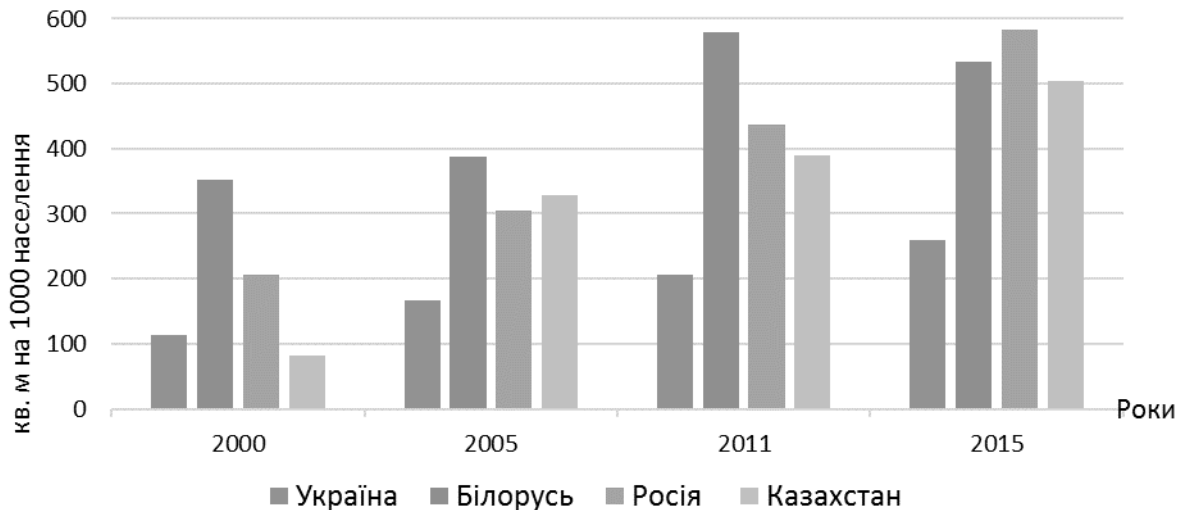
Роки	Введено житла, млн кв. м	Роки	Введено житла, млн кв. м	Частка державного фінансування	Роки	Введено житла, млн кв. м	Частка державного фінансування
1992	14,1	2000	5,6	1,5	2008	10,5	1,6
1993	12,3	2001	5,9	1,9	2009	6,4	1,7
1994	10,1	2002	6,1	2,2	2010	5,0	0,3
1995	8,7	2003	6,4	4,3	2011	7,2	0,8
1996	6,8	2004	7,6	2,5	2012	10,8	0,7
1997	6,4	2005	7,8	3,6	2013	11,2	0,5
1998	5,8	2006	8,6	2,8	2014 <sup>1</sup>	9,7	0,3
1999	6,1	2007	10,2	1,6	2015	11,0	0,5
					2016	9,4	0,3

<sup>1</sup> З 2014 року без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та зони проведення антитерористичної операції. Це ускладнює подальший аналіз в абсолютних цифрах. Тому у відповідних порівняннях далі нами використовуватимуться дані до 2014 р.

*Джерело: Держстат України*

В Україні за рахунок коштів державного бюджету у 2016 р. прийнято в експлуатацію 30,3 тис. кв. м загальної площі житла (0,3% від загального обсягу), що на 42,3% менше рівня 2015 р. При середній площі збудованих квартир цього достатньо лише для 365 сімей. Державні програми практично згорнуті.

На нашу думку, на тепер досягнуті граничні фінансові можливості громадян щодо фінансування житлового будівництва при наявних недосконалих фінансових механізмах, причому з урахуванням початкових активів у вигляді приватизованих квартир. Тому специфічний механізм фінансування нового житлового будівництва в Україні полягає фактично не у придбанні, а у розширенні площ - використанні безкоштовно отриманого в результаті приватизації житла для часткової оплати нового, що треба ураховувати при оцінці майбутнього платоспроможного попиту, коли на ринку діятимуть домогосподарства без початкових активів.



**Рисунок 2.6. Ввід в експлуатацію житла у деяких країнах СНД**

*Джерело: побудовано авторами на основі державної статистики.*

Тож іншою причиною скорочення темпів будівництва житла є зниження доходів населення порівняно з вартістю нового житла. Вважається, що нормальний попит на житло може бути, коли середньомісячна зарплата сягає рівня ціни 1 кв. м житла. За даними ж Держстату, середня зарплатня українців зараз складає трохи більше 6 тис. грн, а ціна одного квадратного метра житла у столиці - 22 тис. грн, а у регіонах - 10-20 тис. грн.

Таким чином, саме у результаті зменшення державного фінансування обсяги житлового будівництва скоротились у два-три рази порівняно з кінцем 80-х років. Показовим для аналізу скорочення попиту на нові помешкання є вартісний аналіз житлового будівництва в умовах нерозвинених і непрозорих ринкових відносин, адже завищена ціна житла теж обмежує вказаний попит (табл. 2.15).

*Таблиця 2.15*

**Вартісні показники житлового будівництва**

Роки	Капітальні інвестиції у житлові будівлі, млн грн	Обсяг виконаних будівельних робіт, млн грн	Прийнято в експлуатацію житла, всього, млн кв. м	Прийнято в експлуатацію нового житла, млн кв. м
2010	25754	6876	8,604	8,143
2014	33177	11292	9,741	8,784
2015	45610	13908	11,044	9,754
2016	42503	18012	9,367	8,341

*Джерело: Держстат України*

Так, статистика за 2016 рік свідчить, що з 42503 млн грн капітальних інвестицій у житлові будівлі вартість безпосередньо будівельних робіт склала 18012 млн грн, або 42%. За ці кошти було введено в експлуатацію загалом 9,367 млн кв. м житла, у тому числі 8,341 млн кв. м, або майже 90% - новозбудованого, а решта 10% – реконструйованого. Таким чином, загалом 1 кв. м обійшовся інвесторам приблизно у 4500 грн, а будівельникам - у 1900 грн. У 2010 році відповідні вартості склали загалом 3000 грн та 800 грн. При цьому ціни на житло є значно вищими, що мало би свідчити про високу прибутковість будівництва.

У той же час, як не дивно, в усі роки незалежності підприємства будівництва за статистикою були збитковими (табл. 2.16).

Таблиця 2.16

**Чисті збитки підприємств будівництва**

Роки	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Збитки, млн. грн	7975,4	4439,0	5095,7	4580,1	1012,7	5893,2	27948,8	25861,9	1300,1

*Джерело: Держстат України*

Таким чином, врегулювання економічного механізму у житловому будівництві, зокрема ціноутворення та обліку, може дещо змінити ситуацію на ринку житлової нерухомості.

Тож за часи незалежності станом на початок 2017 року в Україні було введено близько 0,21 млрд кв. м нового та реконструйованого житла. З 1991 року до 2014 року з урахуванням незначного вибуття житловий фонд України зріс з 0,93 млрд кв. м до майже 1,1 млрд кв. м, тобто на 0,17 млрд кв. м, або усього на 18,3%. За статистичними даними 2015 р., вже без АР Крим та зони АТО площа житлового фонду складає 973,8 млн кв.м.

Житло країни у містах і селах налічувало у 2014 р. 10,2 млн одно- та багатоквартирних будинків, у яких знаходилося 19,4 млн квартир (16,9 – за даними 2016 р.). Середня площа квартири в Україні складає 57,7 кв.м.

Попри значний спад у житловому будівництві та незадовільний стан житлового фонду середня статистична забезпеченість житлом усе ж зростає.

Так, з 1980 до 2014 року вона зросла майже на 10 кв. м. (табл. 2.17), що ніби свідчить про відсутність проблем.

Таблиця 2.17

### Середньостатистична забезпеченість житлом громадян України

Роки	1980	1990	2000	2010	2013	2014
Кв. м на особу	14,0	17,8	20,7	23,3	23,8	-
Збільшення за минулий період	-	3,8	2,9	2,6	0,5	

*Джерело:* Держстат України

Але слід урахувувати великі відмінності у житлових умовах сімей при санітарній нормі 13,65 кв. м житлової площі на особу (табл. 2.18). Так, 38,4% домогосподарств займають площу менше вказаної норми.

Таблиця 2.18

### Забезпечення житловою площею

Житлова площа у 2015 році	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
	15 033,4	10 109,4	4 924,0
За розміром житлової площі на одну особу, %			
до 7,5 м <sup>2</sup>	8,3	9,8	5,1
7,5 м <sup>2</sup> – 9,0 м <sup>2</sup>	5,7	5,7	5,9
9,1 м <sup>2</sup> – 13,65 м <sup>2</sup>	24,4	27,1	18,9
понад 13,65 м <sup>2</sup>	61,6	57,4	70,1

*Джерело:* [14]

Загалом треба мати на увазі, що населення України на початок 2014 року налічувало понад 45 млн осіб (42,76 млн осіб у 2016 р., без АР Крим та зони АТО). За перші 23 роки незалежності населення зменшилось майже на 6,5 млн осіб, або на 12,6% і цей процес продовжується. Натомість житлова площа за рахунок початкової стадії фактичного вибуття непридатного житла зменшилася несуттєво, а за рахунок нового будівництва – збільшилась, як ми зазначали, на 18,3%. Таким штучним чином середня забезпеченість житловою площею за роки незалежності збільшилася майже на 30%.

Структура кількості житлових будинків за роками побудови сформувалась дуже несприятливо, з позицій сьогоденних проблем їхнього утримання мешканцями у сенсі необхідності здійснення масових капітальних ремонтів (табл. 2.19).

Таблиця 2.19

**Розподіл домогосподарств за помешканнями різних років забудови**

Роки	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
до 1960 року	18,3	15,4	24,3
у 1960-х роках	21,7	19,8	25,7
у 1970-х роках	24,5	26,0	21,5
у 1980-х роках	24,5	27,5	18,2
після 1990 року	11,0	11,3	10,3

Джерело: [14].

Крім того, значна частина житла морально застаріла, не обладнана тими чи іншими зручностями і також потенційно потребує модернізації, виходячи з європейських стандартів якості житла (табл. 2.20). Житловий фонд одночасно масово постарішав, а значна його частина досягла граничних термінів служби або термінів проведення капітальних ремонтів і реконструкції.

Таблиця 2.20

**Обладнання житла**

Роки	Питома вага загальної площі, обладнаної				
	водопроводом	каналізацією	центральним опаленням	газопостачанням	гарячим водопостачанням
1995	50,5	47,3	47,9	79,9	35,0
2000	54,2	51,4	52,8	81,9	38,6
2005	56,2	53,8	56,2	82,6	40,0
2010	59,6	57,5	62,1	83,2	43,1
2015	60,8	58,8	68,7	83,3	47,0

Джерело: [14].

Так, довоєнна та повоєнна забудова до кінця 1980-х років, досягала віку нормативного проведення капітальних ремонтів, що однак, зважаючи на постійні фінансові проблеми в Україні, не було здійснено. Тому у даний час можна вважати, що частина будинків низького рівня капітальності, зведених до 1960 року, підлягають знесенню, будинки п'яти- і меншої поверховості потребують комплексної реконструкції або знесення, а багатоповерхові будинки вище 5-ти поверхів вимагають модернізації.

Легко бачити, що у тій чи іншій формі реновації потребує близько 80% будинків. З іншого боку, відсоток населення, яке потерпає від

наднормативної зношеності їхніх будинків, складає до 65%, ще до 25% мешкають у будинках, термін капітальних ремонтів яких наближається.

Отже падіння обсягів житлового будівництва, настання критичного віку більшої частини наявного житлового фонду і низька якість помешкань - створили серйозну проблему стійкого житлового забезпечення громадян України.

У подальшому дві тенденції: скорочення населення та хвиля вибуття зношеного житла будуть взаємодіяти у різних напрямках, але з часом, на нашу думку, переважатиме усе ж вибуття житлового фонду, що не дозволяє залишити процес некерованим.

Зношеність житлового фонду оцінюватимемо передусім у частині міських багатоквартирних будинків, які перебували у державній та комунальній власності.

Так, частка міст у загальній площі житла складала у 2014 р. близько 64% , на початок 2016 р – 60,8%, а частка домогосподарств у містах відповідно - 69,3 % (табл. 2.21).

Таблиця 2.21

**Кількість домогосподарств**

Роки	Кількість домогосподарств		у тому числі, %				Середній розмір домогосподарства, осіб
			у міських поселеннях			у сільській місцевості	
	тис.	%	великих	малих	разом		
2014	<b>16984</b>	100	43,4	25,9	<b>11768</b>	<b>69,3</b>	30,7
	Середній розмір домогосподарства, осіб		2,53	2,54	<b>2,53</b>		2,70
2016	<b>15033</b>	100,0	39,2	28,0	<b>10109</b>	<b>67,2</b>	32,8
	Середній розмір, осіб		2,54	2,53	2,54		2,67

*Джерело: Держстат України*

Розподіл домогосподарств треба доповнити даними про житло в містах і сільській місцевості (табл. 2.22) і про його типи (табл. 2.23).

Як бачимо, загальна кількість квартир перевищує кількість домогосподарств (15 млн.) майже на 2 млн, що говорить про наявність

другого житла у частини сімей, і це житло потенційно має розглядатись як значний ресурс на ринку найму житла.

Таблиця 2.22

### Структура житлового фонду у містах і селах

Будинки	Будинки		Житловий фонд			Мешканці	
	будинків, млн.	%	квартир, млн	площа, млн кв. м	%	млн осіб	%
2014							
всього	10,1	100	19,4	1094	100	45,4	100
у містах	4,0	39,6		701	64,0	31,3	68,6
у селах	6,1	60,4		393	36,0	14,1	31,4
2015							
всього	9,1	100	16,9	974	100	42,8	100
у містах	3,3	36,3		593	60,9	29,6	69,2
у селах	5,8	63,6		381	39,1	13,2	30,8

*Джерело: Розраховано автором на основі даних Держстату України*

Слід врахувати однак, що 451 тис. будинків – незаселені, з них 2 тис. у містах і 449 тис. – у сільській місцевості.

Таблиця 2.23

### Розподіл домогосподарств за типом житла

Типи житла	Домогосподарства, 2015 рік		
	Разом	У міських поселеннях	У сільській місцевості
Кількість домогосподарств	15 033,4	10 109,4	4 924,0
Окрема квартира, %	46,7	66,7	5,6
Комунальна квартира, %	0,5	0,8	-
Індивідуальний будинок, %	47,3	25,3	92,5
Частина індивідуального будинку, %	2,3	2,4	1,9
Гуртожиток	3,2	4,8	-

*Джерело: [2].*

Рівень зношеності (нарахованого зносу) житлового фонду, за даними статистики основних засобів, становить від 50 і більше відсотків, що, однак, не розкриває дійсну картину стану будинків. Оцінка фізичного стану житлових будинків насправді вимагає масових конкретних обстежень, а не констатації фактів на небагатьох об'єктах з очевидними дефектами, як це відбувається на практиці.

Підхід до визначення стану фізичного зносу елементів будинків регламентує нормативний документ «Житлові будинки. Правила визначення

фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015 : 2009» [15].

Натомість, оцінка стану об'єктів за зарубіжною методикою FCA (Facility Condition Assessment) є інструментом не тільки відображення їхнього технічного стану, але й планування заходів з утримання, зокрема, капітальних ремонтів і виділення необхідних для цього коштів. Така оцінка дає інструмент збору, накопичення інформації і складання звітності про стан будівель для осіб, що є власниками об'єктів або користувачами даної інформації з метою професійного управління. Починаючись, як і у нас, з візуальних обстежень, метод FCA, на відміну від вітчизняного підходу визначення технічного стану об'єкта, дискретної оцінки рівня зносу по конструктивних елементах у відсотках (порівняно з нормативним), спирається на вартісні показники, які розраховуються періодично, наприклад, раз на три роки, а саме:

- поточні витрати на утримання;
- вартість необхідних ремонтних робіт до повного відновлення;
- вартість заміщення об'єкта новим аналогічним.

Тому оцінку фізичного стану житла, або оцінку на основі даних про ветхі та аварійні будинки ми вважаємо недостовірними.

Дійсні потреби у капітальному ремонті різної складності охоплюють практично всі будинки, побудовані до 1960 року, у 1961-1970 роках та, у певній мірі, у 1971-1980 роках, тобто капітального ремонту різної складності потребують будинки площею не менше 80% її загального показника, тобто понад 370 млн кв. м у міських багатоквартирних будинках.

Особливе занепокоєння викликає об'єктивна закономірність наростання вартості необхідних капітальних ремонтів з терміном експлуатації [16]. Це зумовлено різними життєвими циклами елементів будинку і сумарними потребами ремонту чи заміни у віддалених періодах (наприклад, після 30 років черговому ремонту підлягають елементи з терміном експлуатації 5, 10,



15 і 30 років), що неминуче здорожчує утримання ненового житла, але до певного строку капітальні ремонти є ефективнішими за нове будівництво.

Але очевидно, що капітальний ремонт значно дешевший за нове будівництво. За вибірковими обстеженнями у м. Нова Каховка, вартість проведення капітальних ремонтів малоповерхових будинків складає до 1000-1500 грн на 1 кв. м загальної площі будинку. За даними по м. Києву для багатопверхових будинків цей показник складає близько 1000 грн. А от за офіційними даними уряду Москви, вартість комплексного капітального ремонту у 2015 році на прикладі 17-поверхового будинку 2007 року складала близько 100 дол./кв. м [17].

Допустимо, що при наявних потребах у капітальному ремонті площ, рівні зношеності будинків і цінах на матеріали та будівельні роботи, середня вартість капітальних ремонтів багатоквартирних будинків складатиме принаймні 1000 грн за 1 кв. м. З розрахунку на 370 млн кв. м житла у міських багатоквартирних будинках, що потребують ремонту, це вимагатиме коштів в обсязі 370 млрд грн. Якщо умовно розподілити ці кошти між міськими домогосподарствами, то накопичені потреби складуть у середньому понад 37 тис. грн на одне домогосподарство.

#### **2.4. Повна вартість придбання, утримання та експлуатації житла і загальна неефективність мешканців як власників**

У європейській статистиці можна бачити, що житлово-комунальні послуги - основна частина витрат домогосподарств (28,4%), а у цих витратах переважає частка на житло порівняно з комунальними послугами (табл. 2.24).

Це стає зрозумілим, якщо врахувати значно вищу вартість житлової нерухомості порівняно з нерухомістю об'єктів інфраструктури комунальних послуг.

Таблиця 2.24

**Житлово-комунальні витрати домогосподарств у країнах ЄС**

Річні витрати	ЄС	Румунія	Словаччина	Угорщина	Польща
Середні витрати домогосподарств, євро	25016	9623	15041	13504	15263
Житло і комунальні послуги, євро	7107	3462	5084	5460	4986
%	28,4	36,0	33,8	40,0	32,7
1. Житло					
-квартирна плата	1414	62	195	-	119
-утримання та ремонт	279	55	288	148	356
-умовна рента ( <i>Imputed Rent</i> )	3340	2237	2027	2619	2169
2. Водопостачання	160	174	100	187	149
3. Водовідведення	27	-	78	166	137
4. Утилізація відходів	33	-	24	24	96
5. Електропостачання	614	339	725	704	570
6. Газопостачання	404	297	644	744	323
7. Рідке паливо	149	0	1	0	7
8. Тверде паливо	95	188	94	223	448
9. Теплопостачання	110	77	583	204	318
10. Інше	209	31	325	229	296

*Джерело: Євростат, 2010 (останні дані)*

Так, як ми зазначали, зараз без урахування витрат на капітальні ремонти та заміщення будинків середня українська сім'я платить за житло близько 1100 грн на рік, або близько 40 євро. У ЄС при тому, що європейські сім'ї споживають товарів і послуг майже у десять разів більше, ніж ми, житлово-комунальні послуги коштують майже у двадцять разів більше, причому в основному за рахунок саме житла, на яке в цілому витрачається майже в 125 разів більше, ніж у нас. Звичайно, є відмінності від України в розмірах і якості квартир, тарифах і цінах - але не на порядки.

Звідси напрашується висновок, що нормальне утримання житла в Україні має коштувати значно дорожче. Нормальне – означає відповідне технічним, архітектурним, санітарним вимогам. У протилежному випадку будинки, зокрема, прискорено руйнуватимуться, що економічно не вигідно. Виникає питання, чи спроможні громадяни утримувати і відтворювати своє житло, тобто бути ефективними власниками.

Власність, як відомо, характеризується не тільки наявністю прав, а й обов'язків (в тому числі й фінансових), а ступінь їх дотримання може, у свою

чергу, характеризувати власника як ефективного чи неефективного. Якщо власник не реалізує свої обов'язки, то це призводить до занепаду об'єкта власності, і такі відносини власності треба міняти.

Як ми вказували, приватизація державного житлового фонду, яка розпочалася з 1992 р. мала на меті якраз створення більш ефективного, порівняно з державою, власника, котрий буде у змозі забезпечити належне відтворення та експлуатацію житлового фонду. Але були сподівання на економічне зростання. Натомість, постійно складна економічна ситуація і відсторонення держави від утримання та ремонту житла при його приватизації унеможливили масове формування ефективного власника житла.

На фоні скорочення нового будівництва, а також старіння наявних житлових будинків, виникла проблема збереження і відтворення житлового фонду, який, починаючи з початку 1990-х років безоплатно перейшов у власність мешканців квартир з відставанням організації управління на рівні будинку. Вирішення проблеми збереження житла перемістилося на рівень домогосподарств – власників помешкань, також з не цілком визначеною позицією держави щодо участі у капітальному ремонті та реконструкції будинків, на що також вказує Т.Ніколаєва у своїх публікаціях [18].

Так, згідно статті 184 Житлового кодексу УРСР, передбачено фінансування експлуатації та ремонту житлового фонду за рахунок коштів житлово-експлуатаційних організацій, а в разі нестачі цих коштів - за рахунок державного бюджету [19].

Згідно статті 24 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», колишній власник багатоквартирного будинку до його передачі об'єднанню повинен брати участь в організації та фінансуванні першого після передачі капітального ремонту [20]. Крім того, наприклад, «Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» було передбачене часткове фінансування державою ремонтів будинків, в яких діють або

створюються ОСББ [21].

Незважаючи на це, як правило, відмова проводити ремонтні роботи в будинках при передачі їх з балансу комунального підприємства на баланс ОСББ аргументується органами місцевого самоврядування відсутністю коштів в місцевому бюджеті та перекладанням всієї відповідальності за проведення ремонтів на центральні органи влади. У свою чергу, Мінрегіон України перекладає проблему на мешканців. Міністерство вважає, що в умовах ринкової економіки, при високому рівні приватизації житла, покладатися на бюджетні кошти для його реконструкції, а також «хрущовок» практично безнадійно. Підприємства-інвестори не зацікавлені в здійсненні проектів реконструкції через їх нерентабельність.

Виникає необхідність пошуку принципово нових технічних та економічних підходів до розв'язання проблеми реконструкції житлових будинків на засадах ринкової окупності витрат. При цьому не відкидається повністю певна участь держави у фінансуванні капітальних ремонтів, зокрема у будинках, де створюються ОСББ [22]. Але такі механізми, на нашу думку, мають ґрунтуватись на попередній оцінці кількісних потреб у ремонті та реконструкції, а також новому будівництві, причому як на загальнодержавному, так і на місцевому рівнях, і що особливо важливо – на рівні кожного будинку, а в ньому – кожного домогосподарства.

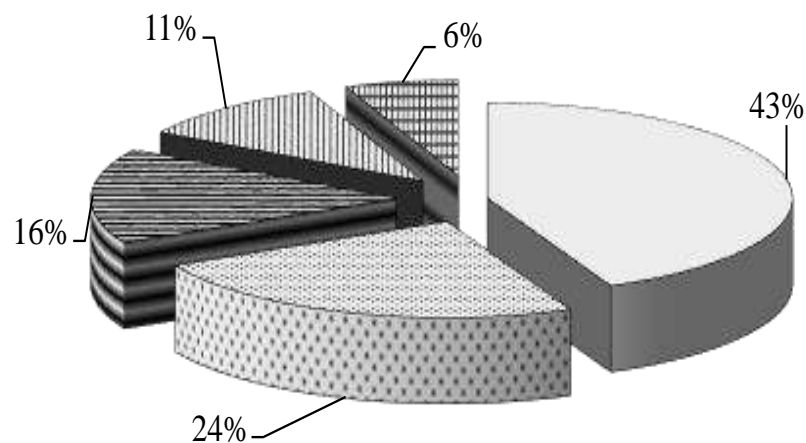
Проблему відтворення житлового фонду науковці розглядали і розглядають переважно на загальнодержавному або на регіональному (місцевому) рівнях. При цьому більшість авторів ставлять питання визначення та оптимізації загальних територіальних потреб у капітальних ремонтах та їхньому фінансуванні, передбачаючи все-таки переважне залучення коштів з державних або місцевих бюджетів і спеціально створених фондів, тобто відкидаючи обмеження щодо наявності таких коштів у держави, громади чи домогосподарств, не передбачаючи балансу між техніко-економічно зумовленими потребами та фінансовими джерелами з різних рівнів. Це, однак, означає, що свідомо допускається нераціональний

режим утримання будинків, який призводить до надмірних індивідуальних і суспільних витрат, а також скорочення терміну експлуатації будинків. Саме тому важливими стають саме кількісні оцінки потреб на рівні будинку і домогосподарства як власника з урахуванням відповідних зобов'язань та джерел фінансування на державному, регіональному (місцевому) рівнях.

За оцінками Н. Олійник [23], В. Омельчука [24] та інших, за роками побудови житловий фонд в Україні розподіляється наступним чином (рис. 2.7).

Середній ступінь фізичного зносу будинків складає сьогодні 47,2 %, що є високим показником на фоні прийнятих раніше норм (табл. 2.25). Тим часом, за даними Мінрегіону України, лише кожний третій будинок потребує капітального ремонту.

Порівнюючи дані рис. 2.7 і табл. 2.25 видно, що потреби у капітальному ремонті вищі і охоплюють практично всі будинки, побудовані до 1960 року, у 1961-1970 роках та, у певній мірі, у 1971-1980 роках, *тобто 83% об'єктів.*



□ до 1960 року    ▣ у 1961-70 роки    ▤ у 1971-80 роки    ▥ у 1981-90 роки    ▦ після 1991 року

**Рисунок 2.7. Житловий фонд в Україні за роками побудови**

*Джерело: [23].*

У своєму дисертаційному дослідженні П. Столбов показує, що оптимальне проведення капітального ремонту кам'яних будівель у перші 50 років експлуатації - після 25 років, дерев'яних - через 20 років [25].

Таблиця 2.25

## Стан будівель і фізичний знос

Стан будівель	Фізичний знос, %	Коментар
Добрий	0-10	Потребує поточних ремонтів
Цілком задовільний	11-20	
Задовільний	21-30	Потребує капітальних ремонтів
Не повністю задовільний	31-40	
Незадовільний	41-60	
Ветхий	61-75	Потребує реконструкції або знесення
Аварійний	75 и вище	

Джерело: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Для подальшої оцінки фінансових можливостей утримання житла і проведення капітальних ремонтів за кошти мешканців скористаємося даними детальнішого аналізу розподілу домогосподарств з різним рівнем доходів по житлових об'єктах різного періоду побудови (рис. 2.8), наведеними у [25].

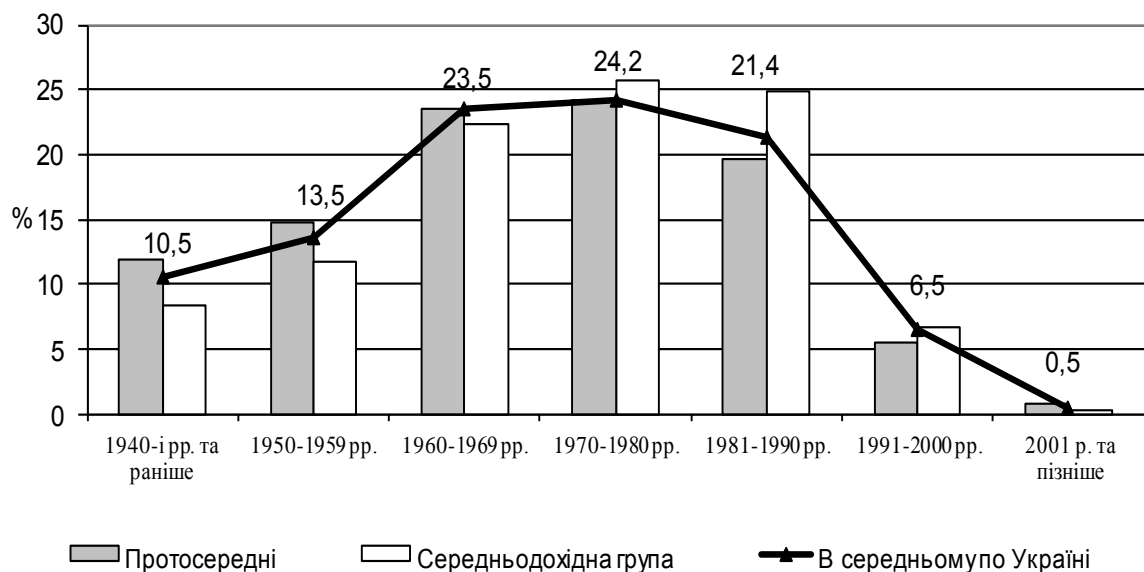


Рисунок 2.8. Розподіл домогосподарств за періодом будівництва їхнього житла

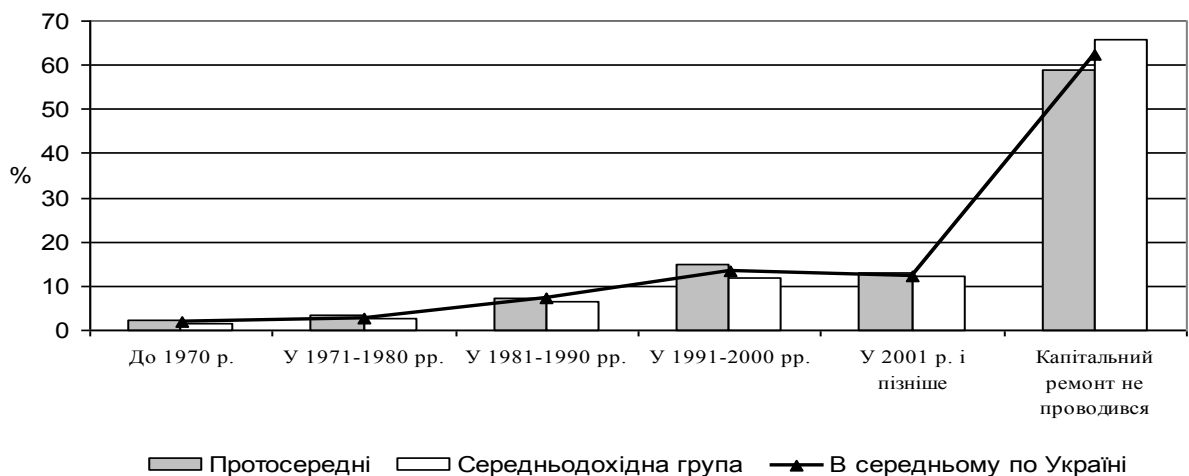
Джерело: [26].

Слід також мати на увазі, що капітальні ремонти можуть бути комплексні і вибіркові, які стосуються окремих конструктивних елементів і повинні відбуватися частіше. Допустимо, що структуризація населення за доходами знаходиться близько до пропорцій: бідні – 35%, протосередні – 50%, середні – 10%, заможні – 5% [27]. Відповідно, з макроекономічних

позицій впливає, що бідні, вочевидь, не мають можливості утримувати, ремонтувати і оновлювати власне житло; протосередні та середні групи, які майже на 70% зосереджені у будинках, введених до 1980- років, також переважно не матимуть можливості фінансування ремонту або придбання нового житла за власні кошти.

Отже, фінансово неспроможні мешканці складають: 35% бідних та майже 42% середніх та протосередніх, тобто близько 78% населення [28].

У цей час увага Мінрегіону України стосується лише вузької проблеми «хрущовок» - будинків, побудованих в період 1961—1970 рр. Цей житловий фонд становить близько 72 млн. кв. м і налічує близько 45819 будинків (приблизно 20% від багатоквартирного житлового фонду) з незадовільним технічним станом, низькою експлуатаційною якістю та вичерпаним експлуатаційним ресурсом. За деякими оцінками в них проживає кожен четвертий мешканець України <sup>4</sup> (рис. 2.9).



**Рисунок 2.9. Розподіл домогосподарств за періодом капітального ремонту їхнього житла**

*Джерело: [26]*

<sup>4</sup> За даними Держстату України, витрати на капітальний ремонт житлового фонду України в 2011 році становили понад 400 млн. грн. У 2012 і 2013 роках витрат на фінансування відновлення об'єктів житлового фонду не було. У грудні 2006 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». За рішенням Кабінету Міністрів України (від 04.02.2008 № 1571/15/1-08) визначено дванадцять населених пунктів, у яких передбачена реалізація пілотних проектів з реконструкції застарілого житлового фонду. Але в більшості з них через брак коштів роботи перебувають ще тільки в стані опрацювання проектних пропозицій.

Якщо об'єднати результати перелічених вище досліджень, то вони свідчать:

- обсяги оновлення житлового фонду за рахунок нового житла, регульовані платоспроможним попитом на ринку переважно заможних громадян, складають 5-6%, і незалежно від динаміки незабаром відставатимуть від вибуття житлового фонду, який перевищуватиме ці цифри;

- капітальний ремонт потрібний в старих будинках та будинках масової забудови 1960-1980 років, які складають близько 80% житлового фонду;

- обсяги капітальних ремонтів скоротилися, а це прискорює вибуття житлового фонду;

- частка населення, яке фінансово неспроможне придбати або капітально відремонтувати власне житло, також складає понад 80% і саме ці домогосподарства користуються і є власниками квартир у зазначених вище житлових об'єктах, які потребують капітального ремонту, реконструкції або знесення;

- необхідна участь держави у вирішенні проблеми, зокрема, на першому етапі - уточнення відповідних потреб для подальшої розробки механізмів на місцевому рівні та рівні управителів.

Враховуючи існуючий стан будинків, технічні норми щодо недопустимості перевищення граничного рівня зносу, доцільність проводити капітальний ремонт в раціональні строки тощо, виникає сумнів щодо можливостей держави і власників житла фінансувати відповідні заходи у повній мірі. Тому необхідне наукове обґрунтування підходів до оцінювання потреб, планування та фінансування капітальних ремонтів багатоквартирних будинків в умовах високого ступеню їхньої зношеності і обмеженої платоспроможності мешканців. Держава потребує таких оцінок для вироблення основ житлової політики, регулювання у житловому забезпеченні пропорцій між приватними коштами. Державною частковою



допомогою і соціальним житлом.

Очевидно, існує різниця між потребами у капітальному ремонті будинків різного віку: старий житловий фонд дореволюційної та довоєнної забудови потребує підвищення рівня благоустрою, переобладнання інженерно-технічних систем, перепланування комунальних квартир; будинки 50-х – 70-х років потребують заміни зношених конструктивних елементів та інженерного устаткування, підсилення стін і фундаментів, часткового перепланування, що робить неоднаковою загальну вартість і фінансове навантаження на мешканців у різних будинках. Це вимагає розглядати проблему на рівні груп будинків та кожного окремого будинку.

Існують диференційовані підходи до визначення потреб у капітальних ремонтах різних груп житлових будинків.

Тому, перш за все, потрібно розглядати наступні дані щодо нормативних термінів служби різних груп будинків в залежності від основних конструктивних елементів – фундаментів, стін та перекриттів.

Далі, в межах строку служби будинків диференційовано треба розглядати потреби у капітальних ремонтах по різних конструктивних елементах та інженерному обладнанню, враховуючи і їхні строки служби.

Для оцінки початкових орієнтовних фінансових потреб на локальному місцевому рівні потрібна репрезентативна статистика, якої в Україні бракує.

Н. Олійник, наприклад, виходить із міркувань, що при даному рівні зносу будинків і цінах на нове будівництво, середня вартість капітальних ремонтів складатиме близько 100 дол./кв. м.

Виходить, що загальні потреби ремонту 80% тільки багатоквартирного житлового фонду складають максимально 352 млрд грн., а мінімально 44 млрд грн.

Попри велику розбіжність, як перша, так і друга суми непосильні для більшості мешканців, про що йшлося вище.

## 2.5. Оцінка платоспроможності мешканців-власників будинків при необхідності проведення капітальних ремонтів

Житловий фонд міста Києва складається з багатоквартирних (96% площ) та індивідуальних (4% площ) житлових будинків загальною площею майже 80 млн кв.м (табл. 3.1), які у переважній більшості застарілі: 48 аварійних будівель, 101 будівля визнана непридатною для проживання та близько 150 знаходяться в незадовільному технічному стані.

Таблиця 3.1

### Житловий фонд м. Києва

Забудова	Будинки, од.	Площа, тис. кв.м	Загальна площа квартир, тис. кв. м
Багатоквартирна	11274	78369.5	61381.6
Індивідуальна	23054	2492.9	2435.3
ВСЬОГО	34282	79893.3	63112.5

Джерело: КМДА

Усього у місті нараховується близько 1200 тис квартир. Забезпеченість населення житлом на одну особу - 20,3 м<sup>2</sup>.

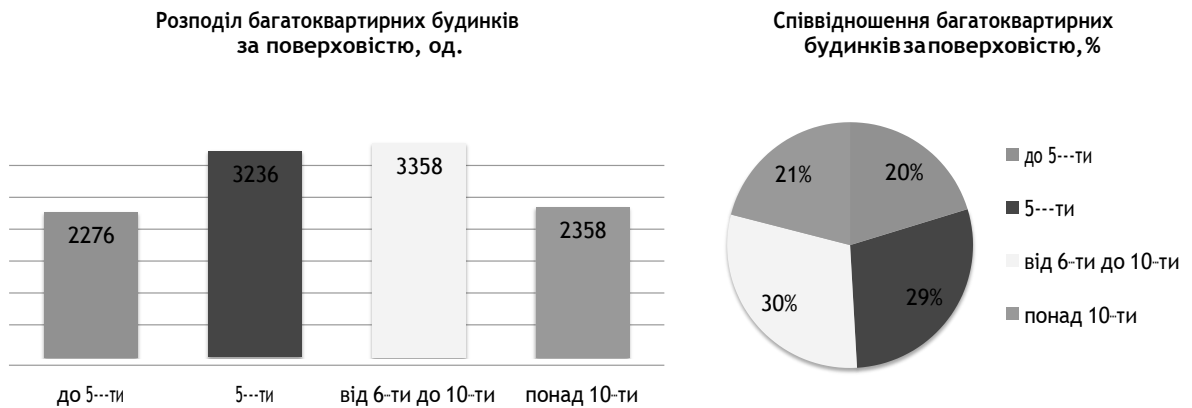


Рисунок 3.1. Структура багатоповерхового житлового фонду м. Києва

Джерело: КМДА

Зареєстровано 710 ОСББ, з них: 385 будинків на власному балансі ОСББ, 372 будинки на балансі підприємств комунальної та інших форм власності (рис. 3.2).

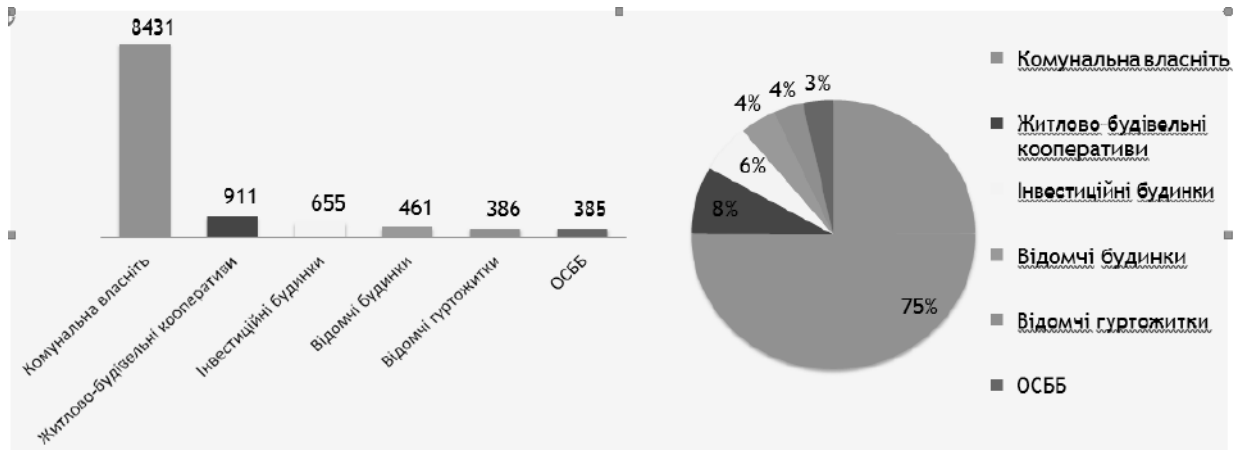


Рисунок 3.2. Структура власності на об'єкти житлового фонду м. Києва  
Джерело: КМДА

Якісна структура житлового фонду за класифікацією, яка відповідає віку та ринковій вартості будинків, наведена у табл. 3.2. Ця класифікація може слугувати одним з факторів визначення потенційної платоспроможності власників квартир як у випадку визначення вартості капітальних реонтів, так і для оцінки можливостей операцій з нерухомістю.

Таблиця 3.2

### Якісна структура житлового фонду м. Києва

№	Типи будинків	Кількість/ частка	Поверховість	Стіни	Висота стель, м	Площа квартир, кв. м		
						1-кім.	2-кім.	3-кім.
1	Дореволюційні	1469/12	1-8	цегла	3,2-4,5	35-48	47-80	65-112
2	Сталінки 20-50 рр.	1762/14	2-13	цегла	3-4	29-40	47-64	60-85
3	Цегляні 50-80 рр.	2835/23	2-14	цегла	2,5-2,55	26-34	42-50	55-69
4	Панельні 50-70 рр.	1674/14	3-12	з/бетон	2,5-2,55	23-34	43-48	58-65
5	Панельні 70-80 рр.	1036/8	9-16	з/бетон	2,65-2,75	32-36	46-54	65-73
6	Поліпшені 70-80 рр.	863/7	9-22	з/бетон	2,65-2,75	34-44	52-56	70-80
7	Цегляні до 1991 р.	821/7	4-20	цегла	2,65-2,75	34-42	48-69	62-92
8	Панельні з 1991 р.	415/3	9-26	з/бетон	2,65-2,75	39-47	60-70	78-104
9	Сучасні	1430/12	2-28	цегла	від 2,65	37-56	61-88	78-131

Джерело: <http://domik.ua/poleznoe/classification.html>

Близько 2500 будинків-споруджені до 1941 року.

1. Перша група вирізняється розташуванням, в основному, в центральних районах міста. Досить часто ці будинки є пам'ятками історії та / або архітектури. Їх особливість полягає в тому, що для комфортного проживання вони придатні тільки після капітального ремонту, оскільки

забезпечені застарілими комунальними, оздоблювальними та іншими матеріалами. При цьому, вони вигідно вирізняються з-поміж загальної маси будівель радянського періоду оригінальністю, нестандартними архітектурними рішеннями (як всередині, так і зовні будівлі), просторими площами. При правильному підході, облагороджування і сучасному оснащенні, дореволюційна споруда стає цілком кокурентноспособним і виправдано дорогим житлом.

2. Друга група – це класичні форми будинків, червона і біла цегла, залізобетонні або комбіновані перекриття, 2-4 квартири на поверсі. Даний тип житла досі є досить дорогим. Це пояснюється перевіреною часом стійкістю будівель, використанням виключно цегляної кладки, високими стелями і непоганими метражами. До того ж, багато будинків також розташовуються у центральних і прилеглих до центру районах.

3. Будинки цієї групи розкидані практично по всьому місту і, відповідно, саме район розташування сильно впливає на вартість квартир. У даному випадку єдиною перевагою будівель є цегляні стіни, на відміну від панельних, що забезпечує кращу звуко- і теплоізоляцію. За всіма іншими параметрами, включаючи житлову площу, планування, зовнішній вигляд і т.д. дані споруди потрапляють до наступного сегменту.

4. Квартири у таких будинках мають маленьку площу. З цього випливають незручні планування, суміщені кімнати, маленькі коридорчики і кухні. Тепло- і звукоізоляція в таких будинках дуже низькі, а надійність і довговічність будівель викликає великі сумніви. Свого часу це житло будувалося рекордними темпами в величезних кількостях і переслідувало тільки основну мету - забезпечити якомога швидше, якомога більшу кількість людей дахом над головою. Отриманий результат мало підходить під сучасні уявлення про комфортне житло, але представлений досить невеликою відсотковою часткою в загальному житловому фонді міста Києва.

5. Ця група представляє продуманіший підхід до вирішення питання побудови і планування житла, ніж попередній варіант. Розташовуються такі

будинки в основному у «спальних» районах на околицях міста. Квартири в типових панельних будинках характеризуються складністю перепланувань. Всі типові панельки мають всього декілька варіантів планувань.

6. Квартири у таких будинках вважалися престижним видом житла. Зовнішнє оформлення і висотність ще не втратили своєї актуальності на сьогоднішній день. Програє у даному випадку матеріал стін і надійність будівель. Розташовуються дані будови виключно у «спальних» масивах. Причому типовим є якась квартальна схема забудови частини мікрорайону однаковими або схожими будинками даного типу.

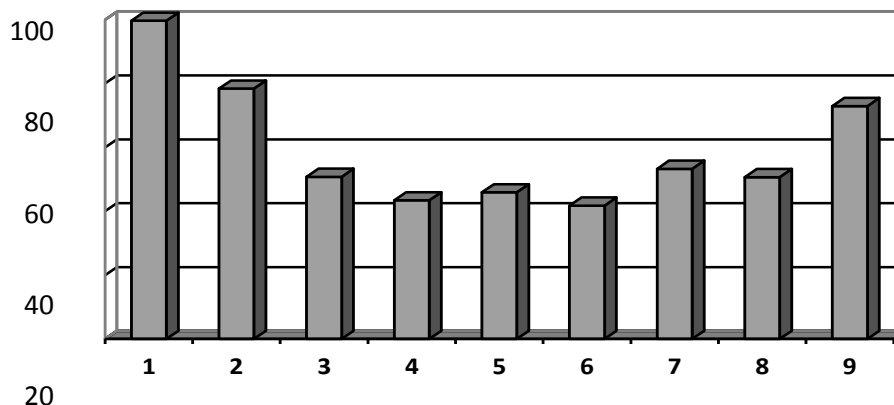
7. Більша частина цих будинків була побудована як «відомчі». Отримати таку квартиру міг далеко не кожен і тому «відомчі» квартири вважалися свого часу найпрестижнішим видом житла. Вони відрізняються кращим плануванням, великими, в порівнянні з «масовим» житлом площами, використанням найсучасніших, на період будівництва, матеріалів і технологій.

8. Будинки даної групи або були побудовані відносно недавно, або зараз знаходяться в стадії будівництва. Вартість квартир у таких будинках відносно невисока. Для їх зведення використовуються більш дешеві, ніж цегла, панельні блоки, розташовуються вони у «спальних» районах, а по площах і плануванню скромніші, ніж престижні споруди з наступного сегменту. Проте, це житло нової генерації і воно більш прогресивне і сучасне, ніж споруди радянського часу. Такі будинки свіжі, нові та добре спроектовані, до того ж, вони вдало адаптовані для втілення на своїх площах власних дизайнерських задумів.

9. У цій групі представлено найбільш досконале і дороге житло у Києві. Такі будинки оснащені сучасними комунікаціями, необхідною інфраструктурою, мають автономні комунальні системи і служби, припускають індивідуальне планування і оздоблення. При будівництві таких будинків ураховується місце розташування, престижність і зручність району, вид, що відкривається з вікон. Всі ці фактори у комплексі впливають на

вартість квартир у будинку. Важливу роль відіграє також той факт, що проживання в такому будинку свідчить про респектабельність, рівень доходів і приналежності мешканців до певного прошарку.

На рис. 3.3 подане унормоване співвідношення між цінами 1 кв. м житла у 9-ти різних групах будинків м. Києва. За 100% прийнято середню ціну житла у 1-й групі.



**Рисунок 3.3. Співвідношення між вартістю житла у будинках різних типів по м. Києву**

*Джерело: складено автором*

На ринку житлових послуг функціонують Комунальний концерн «Центр комунального сервісу» та 10 районних комунальних підприємств з обслуговування житлового фонду, а також низка приватних структур. Переважну більшість площ обслуговують саме комунальні підприємства.

Розглянемо вартість експлуатації (житлово-комунальних послуг) по будинках-представниках центральних районів і можливості фінансування капітальних ремонтів мешканцями (обстеження у базисному періоді).

Після тривалого періоду безгосподарності в містах України по відношенню до збереження житлового фонду гостро назріла необхідність визначення будинків, що за технічним станом підлягають знесенню, реконструкції, модернізації та капітальному ремонту, розрахунку відповідних фінансових потреб, а головне - визначення джерел та механізмів залучення коштів держави, інвесторів та власників-мешканців.

Специфічною умовою вирішення цієї задачі є необхідність врахування того факту, що більшість будинків залишаються в управлінні житлово-експлуатаційних та інших комунальних підприємств, при тому що квартири в цих будинках здебільшого приватизовані.

Так, наприклад, у Шевченківському районі м. Києва ситуація виглядає наступним чином. Із загальної кількості 3173 багатоповерхових та одноповерхових будинків у «комунальній» власності знаходяться 1482, або 46,7% будинків площею 3981,8 тис. кв. м. З цієї площі приватизовано 3583,2 тис. кв. м, або 90%. Враховуючи, що решта будинків належить приватному сектору (45,1%), ЖБК (3,2%), відомствам (2,3%), ОСББ (1,5%), іншим інвесторам (1,3%), то з загальної площі лише близько 400 тис кв. м справді належать територіальній громаді.

Формально, саме власники повинні опікуватися утриманням будинків включно з проведенням капітальних ремонтів [29 – 31]. Однак державні програми передбачають у деяких випадках участь або співучасть у проведенні ремонту, наприклад для перетворення будинків неорганізованих власників в організації співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) [32].

На наш погляд, загальний підхід потрібно диференціювати в залежності від фінансового стану мешканців-власників, а також технічного стану будинку, вартості капітального ремонту. Крім цього, вимагає врахування ринкова вартість житла в конкретних будинках.

Визначимо основні поняття, які вживаються у новітній науковій літературі при дослідженнях з нашої тематики. Принциповими для вартісного аналізу експлуатації будинку є наступні з них, визначені у роботах Ніколаєвої Т.В. [33].

У сучасній науковій літературі ставиться питання про нерозривність і взаємозв'язок поточних і капітальних заходів, їх рівноправне врахування у вартості життєвого циклу будинку як витрат заради споживання певного рівня вигод. Цій тематиці присвячені публікації українських фахівців

Ніколаєва В.П. [34], Ніколаєвої Т.В. [35], Пантелєєва П.О. [36], але здебільшого - західних дослідників, таких як Фленеган [37], Делл-Айсолла [38], Стенфорд [39] та інші.

На прикладі конкретної групи будинків ми хочемо розрахувати і проаналізувати поточні експлуатаційні витрати мешканців, включаючи оплату житлових і комунальних послуг, визначити вартість необхідних капітальних ремонтів будинків та повні експлуатаційні витрати; проаналізувати ринкову вартість житла і зробити висновки щодо механізмів фінансування належного утримання та експлуатації будинків із урахуванням фінансових можливостей власників, вартості житлово-комунальних послуг, капітальних ремонтів і цін на житлову нерухомість [40].

У 2012 році у Шевченківському районі м. Києва нами була зібрана інформація по 30 будинках-представниках п'яти груп, які відрізняються за періодами забудови: I – до 1941 року, II – з 1945 по 1962 роки, III – з 1963 по 1973 роки, IV – з 1974 по 1990 роки, V – з 1991 року по наш час (табл. 3.3).

Загальні дані вибірки: кількість приватизованих квартир - 92%, кількість мешканців у будинках - 2963 чоловік, кількість пільговиків – 649 чоловік, або майже 22 %, кількість боржників по оплаті квартплати та комунальних послуг – 322, або 10,8 %, середній відсоток пільг та субсидій у квартплаті та комунальних послугах становить 6,97%.

Таким чином, навіть при тому рівні тарифів, який не повністю покривав собівартість, мала місце проблема з оплатою послуг громадянами, які є водночас власниками квартир у багатоквартирних будинках. В умовах єдиних тарифів на житлово-комунальні послуги у м. Києві, поточні витрати на оплату різних житлово-комунальних послуг по розглянутих групах будинках різного періоду забудови відрізнялися мало (табл. 3.4).

Середня вартість утримання 1 кв. м загальної площі квартир без капітального ремонту та експлуатації без інвестиційної складової підприємств водопостачання і водовідведення, комунальної теплоенергетики, обленерго, газопостачання тощо, що є окремою областю наших досліджень,



становить 7,21 грн, а 1 кв. м їхньої житлової площі - 12,27 грн.

Таблиця 3.3

### Основні техніко-експлуатаційні характеристики будинків

№	Адреса	Роки		Площі, кв.м			Кількість		Вартість ЖКП, грн		
		до введення експлуатації	капітального ремонту	будинку	квартир		квартир	мешканців	на 1 кв. м загальної площі	на 1 кв. м житлової площі	на 1 мешканця
					загал.	житлова					
1	М. Житомирська, 16/3А	1874	1971	1785	1246	651	24	38	7,78	13,87	175,21
2	Михайлівська, 18А	1908	2000	6179	3976	2138	34	86	5,15	9,74	189,79
3	Артема, 68	1910	-	1640	980	617	16	26	5,50	8,88	211,96
4	Мельникова, 18А	1914	1994	3515	2 288	1230	39	94	7,69	14,03	150,01
5	Володимирська, 45	1917	-	3440	2923	1603	43	76	6,89	12,38	249,77
6	Майбороди, 25	1917	-	961	731	704	4	8	4,63	6,68	317,78
7	Артилерійський, 3	1932	-	2364		1595	40	124	7,74	11,18	108,62
8	<b>Рейтарська, 7А</b>	<b>1938</b>	-	<b>1021</b>	<b>623</b>	<b>366</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>7,38</b>	<b>12,57</b>	<b>159,59</b>
9	Пирогова, 2	1939	-	14126	10606	6893	161	307	7,37	11,25	182,30
В середньому по I групі будинків									6,90	11,21	175,48
10	Ю. Коцюбинського, 14	1946	-	1955	1374	835	25	86	8,93	16,33	194,28
11	Лагерна, 36	1953	-	2150	2166	1413	34	77	6,29	9,64	120,87
12	<b>Софіївська, 2</b>	<b>1956</b>	-	<b>1110</b>	<b>601</b>	<b>334</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>9,47</b>	<b>11,54</b>	<b>337,84</b>
13	Б. Хмельницького, 49	1956	-	2827	2068	1251	27	52	6,30	10,47	159,39
14	Т. Шевченка, 10	1957	-	2740	1742	1023	33	58	8,04	13,53	229,85
15	Мельникова, 10	1960	-	3515	2 465	1520	42	77	7,00	11,22	159,19
В середньому по II групі будинків									7,28	11,78	177,09
16	Кудрявська, 12	1967	-	3527	2359	1465	30	56	5,65	8,60	101,89
17	Малопідвальна, 15	1968	-	1155	871	549	15	29	8,21	12,98	230,62
18	<b>М. Житомирська, 10</b>	<b>1969</b>	-	<b>4144</b>	<b>3462</b>	<b>2094</b>	<b>63</b>	<b>93</b>	<b>6,73</b>	<b>11,21</b>	<b>176,96</b>
19	Б. Хмельницького, 39	1971	2011	12382	11608	6584	148	298	6,52	10,27	162,27
В середньому по III групі будинків									6,53	10,36	162,20
20	<b>Ризька, 14</b>	<b>1978</b>	-	<b>3757</b>	<b>3907</b>	<b>2346</b>	<b>71</b>	<b>174</b>	<b>7,52</b>	<b>12,54</b>	<b>125,79</b>
21	О. Гончара, 59	1980	-	7769	6007	3513	79	172	6,10	9,62	137,71
22	Пушкінська, 23А	1985	-	2364	1463	696	22	43	7,70	16,14	240,47
23	Хрещатик, 4	1985	1985	3937	2807	1431	26	78	7,31	12,79	189,65
24	Тургенєвська, 37-41	1986	-	8639	6675	3552	83	207	5,77	10,92	155,90
В середньому по IV групі будинків									6,54	11,40	152,79
25	Рейтарська, 35Б	1991	-	1254	1021	694	16	33	6,25	9,73	103,06
26	<b>Печенізька, 16</b>	<b>1995</b>	-	<b>8823</b>	<b>6 816</b>	<b>4034</b>	<b>104</b>	<b>274</b>	<b>7,58</b>	<b>13,72</b>	<b>142,62</b>
27	Пушкінська, 31В	1995	-	1734	1361	738	16	39	6,57	12,12	182,06
28	Артилер. пров., 9А	2001	-	6079	6511	3340	66	115	6,80	13,22	260,37
29	Софіївська, 12	2006	-	1956	1095	662	8	12	6,19	10,23	361,47
30	Тургенєвська, 76-78	2009	-		666,4	2294	45	62	3,87	11,33	199,26
В середньому по V групі будинків									6,90	12,58	179,84

Джерело: складено автором

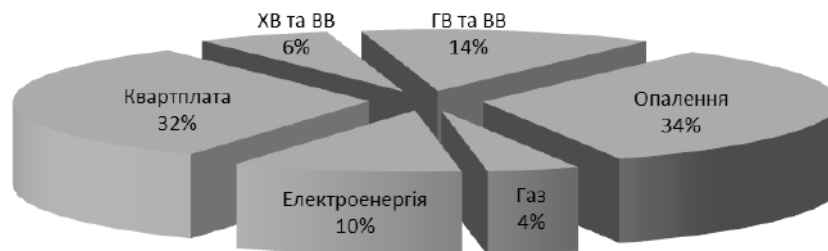
Таблиця 3.4

### Середня вартість експлуатації по групах будинків

Групи будинків	Вартість ЖКП на 1 кв. м загальної площі квартир, грн.					
	квартплата	ХВ та ВВ <sup>5</sup>	ГВ та ВВ <sup>6</sup>	опалення	газ	електроенергія
I	2,29	0,5	1	2,03	0,29	0,81
II	2,43	0,62	1,67	2,59	0,32	0,88
III	2,24	0,44	0,95	2,45	0,28	0,72
IV	2,36	0,39	0,99	2,31	0,35	0,63
V	2,25	0,28	0,57	2,53	0,3	0,63

*Джерело: складено автором*

Середня структура вартості у 30 будинках за видами житлово-комунальних послуг наведена на рис. 3.4.



**Рисунок 3.4. Середня структура вартості житлово-комунальних послуг на 1 кв. м загальної площі квартири**

*Джерело: складено автором*

На наступному кроці нами було оцінене фінансове навантаження на домогосподарства, зокрема, щодо поточного рівня витрат та їхньої потенційної участі у проведенні капітальних ремонтів будинків. Для цього було проведене обстеження будинків-представників по одному з кожної групи, складені дефектні акти і відповідні кошториси капітальних ремонтів (табл. 2.5).

Використовуючи дані зведених кошторисів, було проведено розрахунок потенційного фінансового навантаження на мешканців будинків у випадку проведення капітальних ремонтів за їхні кошти у випадку, коли б усі квартири були приватизовані (табл. 3.6).

<sup>5</sup> Холодне водопостачання та водовідведення

<sup>6</sup> Гаряче водопостачання та водовідведення

Таблиця 3.5

## Технічні характеристики об'єктів-представників

№	Адреса	Загальна площа будинку, кв. м	Поверхи	Покрівля		Обладнання				
				матеріал	площа, кв. м	ХВВ	ГВВ	газові плити	електро-плити	ліфт
1	Рейтарська, 7А	1021	3	шифер	370	+	+	+	-	-
2	Софіївська, 2	1110	7	шифер	425	+	+	+	-	+
3	М. Житомирська, 10	4144	9	руберойд	665	+	+	+	-	+
4	Ризька, 14	3757		руберойд		+	+	-	+	+
5	Печенізька, 16	8823	11	руберойд	1375	+	+	-	+	+

Джерело: складено автором

Таблиця 3.6

## Потенційне фінансове навантаження на власників квартир при проведенні капітальних ремонтів будинків

№	Вік будинку	Вартість капітального ремонту, грн					на 1 кв. м загальної площі квартир		Вартість ЖКП	Загальна вартість експлуатації	Збільшення, %
		усього	на рік	на середню квартиру	на одного мешканця	на 1 кв. м загальної площі квартир					
						усього	на місяць				
1	75	867478	11566	72290	37716	1392	1,55	7,38	8,93	21,0	
2	57	3594263	63057	299522	276482	5976	8,74	9,47	18,21	92,3	
3	44	1680792	38200	26679	18073	485	0,92	6,73	7,65	13,7	
4	35	1890229	54001	26623	10863	484	1,15	7,52	8,67	15,3	
5	18	3386921	18816	32567	12361	497	2,30	7,58	9,88	30,3	

Джерело: складено автором

Аналізуючи таблицю, можна зробити певні висновки.

1. *Залежність вартості капітального ремонту від віку будинку.* Питома вартість капітального ремонту на 1 кв.м загальної площі квартир будинків 3-5 з терміном експлуатації до 45 років майже однакова, при цьому вона більша у відносно новому будинку 5 пострадянської забудови. Питома вартість капітального ремонту відносно вдвічі старшого будинку 1 вже майже у 3 рази вища, ніж у будинках 3-5.

2. *Співвідношення вартості експлуатації за чинною системою з повною вартістю з урахуванням капітального ремонту.* При врахуванні вартості капітального ремонту у повних експлуатаційних витратах ми розуміємо, що

усереднені розрахунки, зокрема, по роках періоду експлуатації, є досить умовними. Разом з тим, і на їхній основі можна бачити, що капітальний ремонт збільшує щомісячну вартість послуг на величину у діапазоні від 13,7 % до 92,3%. Щоб розібратися у такій розбіжності, проаналізуємо найбільш яскравий приклад будинку по вул. Софіївській, 2.

У цьому будинку 7 поверхів, 12 приватизованих квартир (6 однокімнатних загальною площею 40 - 45 кв. м кожна, 6 двокімнатних загальною площею 60 - 70 кв. м), 13 зареєстрованих осіб-користувачів комунальних послуг. Середнє значення витрат на житлово-комунальні послуги в розрахунку на одного мешканця – 338 грн на місяць. Фінансування ними капітального ремонту умовно призвело би до збільшення фінансового навантаження до 650 грн, або потребувало би від кожного домогосподарства (особи) майже 300 тис. грн, що здається неможливим. Разом з тим, за цією адресою активно розміщуються об'яви про здачу в найм однокімнатних квартир від 476 до 650 грн за добу (12180 грн на місяць) та двокімнатних - від 800 до 1035 грн за добу. Все це свідчить про інвестиційний характер цих квартир. Ринкова вартість 1 кв. м у цьому будинку складає від 3666 до 5238 дол. США, або 29 – 42 тис. грн при потенційній вартості капітального ремонту близько 6 тис. на 1 кв.м. Порівняння загальної місячної вартості експлуатації однокімнатної квартири площею 45 кв. м навіть включно з капітальним ремонтом (819,45 грн) з доходами від здачі її у найм (12000 грн) показує різницю понад 11000 грн.

*3. Співвідношення вартості експлуатації з ринковими цінами на продаж та найм (оренду) житла.* Стає очевидним, по-перше, що реальний дохід власників квартир (а через них – і мешканців-наймачів) будинку дозволяє їм фінансувати капітальний ремонт на відміну від бюджету в умовах, коли доходи від найму приховуються, не наповнюючи бюджет задля подальшого фінансування капітальних ремонтів. По-друге, ринкова вартість житла економічно необґрунтована, бо не враховує експлуатаційних витрат, у тому числі, потенційних витрат на капітальний ремонт.

У табл. 3.7 наведені інші порівняльні дані щодо цін на квартири у розглянутих нами будинках. Як видно, порядок цифр набагато вищий за рівень повних експлуатаційних витрат.

Таблиця 3.7

### Ринкові ціни на житло в обраних будинках

№	Пропозиція квартир на ринку, дол. США									
	однокімнатні		двокімнатні		трикімнатні		чотирикімнатні		п'ятикімнатні	
	купівля	найм	купівля	найм	купівля	найм	купівля	найм	купівля	найм
1	125000	890	150000	1400						
2		1500	450000							
3			230000		251000					
4			65000	1000					125000	
5				870	130 000	900	175000			

*Джерело: складено автором*

Проаналізувавши ціни пропозиції квартир на вторинному ринку по районах м. Києва [40; 41], можна помітити, що у Шевченківському районі середня ціна продажу складає 2 379 дол. за 1 кв. м; ціна місячного найму (оренди) однокімнатної квартири – 612 дол., двокімнатної – 1023 дол., трикімнатної – 1931 дол. Тобто, вартість нерухомості власників квартир є у більшості випадків достатнім ресурсом для фінансування ними капітальних ремонтів.

Цікавим питанням є обґрунтованість потреб у капітальних ремонтах. У нашому випадку вихідними документами були дефектні акти. Однак враховуючи нормативні терміни служби конструктивних елементів будинків, ми отримали би іншу інформацію. Так само, якщо виходити з розрахунків прогнозних потреб на 5-10 і більше років, то виявилось би складніше становище з фінансовими потребами.

Згідно інформації з різних джерел, вартість капітального ремонту може досягати 40% від ринкової вартості квартири. При такому ремонті потрібно міняти всі інженерні комунікації (мережі, сантехніку, рами дверей, вікон і т. д.), іноді некапітальні перекриття і стіни. У середньому сума, яку необхідно

затратити на капремонт будинку і квартири, може досягати до 400 доларів США на 1 кв. м загальної площі [41].

Тепер розглянемо вартість утримання (лише житлових послуг) і капітального ремонту житлових будинків масових серій і платоспроможність мешканців (обстеження 2018 р.)

Вартість утримання житла у м. Києві постійно підвищувалася (табл. 3.8).

Таблиця 3.8

### Вартість утримання житла у м. Києві

Рік	Виконавець	Середній тариф на утримання будинку (грн. за 1м2)	Нормативний акт утримання
2014	КП КК		Розпорядження КМДА від 07.10.2013 №1788
			Розпорядження КМДА від 30.09.2014 №1078
2015	КП КК	3,05	Розпорядження КМДА від 30.04.2015 №442
			Розпорядження КМДА від 30.09.2014 №1078, у редакції Розпорядження КМДА від 19.06.2015 №591
2016	КП КК		Розпорядження КМДА від 30.04.2015 №442 у редакції Розпорядження КМДА від 30.03.2016 №184
2017	КП КК	6,40	Розпорядження КМДА від 06.06.2017 №668

*Джерело: КМДА*

Так само підвищувалася б і вартість проведення капітальних ремонтів. Для визначення кошторисної вартості мінімально необхідного капітального ремонту будинків масових серій і питомої вартості із розрахунку на 1 кв. м загальної площі у 2018 році нами було ініційоване обстеження трьох будинків-представників комунальних Керуючих компаній Деснянського, Дарницького та Голосіївського районів м. Києва (табл 3.9).

Цей приклад мав на меті аналіз ситуації, коли внутрішні фінансові ресурси і можливості переходу до дешевшого житла відсутні, але капітальний ремонт будинків доцільний і необхідний.

Таблиця 3.9

### Характеристики будинків

Підприємство	КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Деснянського району м. Києва»	КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дарницького району м. Києва»	КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва»
Адреса будинку	вул. Каштанова, 1/9	вул. Тростянецька, 7	вул. Антоновича, 170/172
Серія, рік	Т-7, 1987 р	серія 96-к, 1988 р.	1963 р.
Поверхів	16	10	5
Під'їздів	1	7	4
Квартир	112	262	64
Ліфтів: пас. вантаж.	2 1- 320 кг, 1987 р. 1- 500кг, 1987 р.	7	
Покрівля	м'яка 800 кв. м	рулонна 2184 кв.м	азбестоцементні листи 906 кв.м
Площа, кв.м: загальна будинку загальна квартир житлова квартир підвалу	7222,8 6611,9 3522,4 457	18 911 16 160,96	3588,87 2670,9 1667,3 810,0
Інженерні вводи: ГВП ХВП ЦО Електричні Каналізація	1 2 1 1 1 1		Разом 9
Протяжність інженерних мереж, м: ГВП ХВП ЦО Електромереж Каналізації	221 134 321 626	Разом 2980	552 552 1068 3000 378
Балансова вартість, грн	21 295 435,17		694878,26
Залишкова вартість, грн	4 286 025,75		463462,05
Відсоток зносу, %	79,9		
Вартість ремонту, грн по видах робіт:	7 181 781	19 382 234	110305
Відмостка	58173	7278694	792827
Покрівля	250730	697039	388289
Сходові клітини			167174
Вікна	240755	390735	
Металеві двері	663499		32393
Малярні роботи	846450	630121	

Смітгепровід	68182	21564	
Підлога	148776	235928	
Електротехнічні роботи	77 141	322928	135712
Сантехнічні роботи	462 091	549094	255037
ППА ДВ	783 271		
Заміна ліфтів	3 654 601	5130534	
Вхідна група		73768	48740

*Джерело:* складено автором.

Наведемо результати оцінки стану трьох типових будинків м. Києва (рис. 3.5-3.7).



Деснянський р-н, 16 поверхів,  
1987 р., 6612 кв. м.

Вартість:

- балансова 21295,4 тис. грн
- залишкова 4286,0 тис. грн
- ринкова 281711 тис.грн (42,6 тис. грн/кв. м)
- необхідного капітального ремонту  
7181,8 тис. грн (1086 грн/ кв. м)

**Рисунок 3.5 Будинок 1**



Дарницький р-н, 10 поверхів,  
1988 р., 16161 кв. м

Вартість:

- балансова 30831,5 тис. грн
- залишкова 12815,3 тис. грн
- ринкова 349078 тис. грн (21,6 тис. грн/ кв. м)
- необхідного капітального ремонту - 19382,2 тис. грн (1199 грн/ кв. м)

**Рисунок 3.6. Будинок 2**



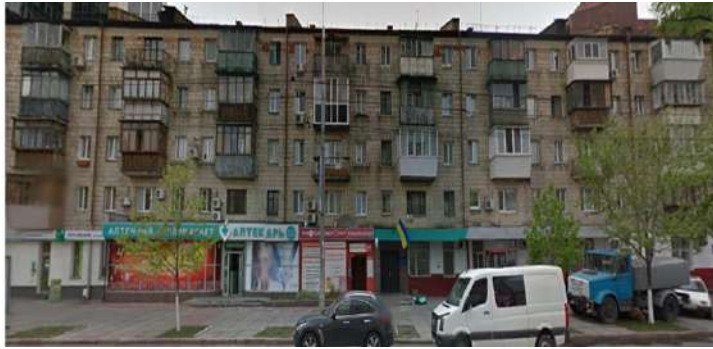


Рисунок 3.7. Будинок 3

Голосіївський р-н, 5 поверхів,  
1963 р., 2671 кв. м

Вартість:

-балансова 694,9 тис. грн

-залишкова 463,5 тис. грн

-ринкова 86540 тис. грн (32,4  
тис.грн/ кв.м)

необхідного капітального  
ремонту - 1930,5 тис. грн (720  
грн/ кв. м)

Приклад третього будинку показує неприйнятність наявних показників для вартісних оцінок. Однак усі приклади демонструють високу вартість капітальних ремонтів для мешканців.

Використовуючи інформацію про мешканців цих будинків (пільги, субсидії, борги) у 2013 та 2018 рр., підтверджено висновок про їхню неплатоспроможність у разі необхідності прийняття рішення про капітальний ремонт (табл. 3.11).

Таблиця 3.11

### Характеристика споживачів

Періоди	Кільк. особових рахунків	Загальна площа квартир, кв. м	Опалювальна площа квартир, кв.м	Кількість пільгових особових рахунків	Кільк. отримувачів субсидій	Кільк. борговиків	Нараховано, грн.	Сплачено, грн
<b>Гростянецька, 7</b>								
01.01.13	265	16 160	15431	85	8	68	157989	127148
01.04.18	266	16 162	15 430	47	55	65	95 884	76 416
<b>Каштанова, 1/9</b>								
01.01.13	113	6612	6126,8	35	4	20	61 996,75	46 020,77
01.04.18	113	6612	6126,8	22	37	27	40750,86	28885,1
<b>Антоновича, 170/172</b>								
01.01.13	65	4 338	4 245	15	3	13	19 759	17 811
01.04.18	65	4338	4245	5	10	56	13171	9413

Джерело: складено автором

Кошториси проведення капітальних ремонтів подані у табл. 3.12-3.14.