

DOI: 10.32347/2786-7269.2023.5.129-143

УДК 69.059.7:725.4

доцент Яновицький Є.Л.,
ianovytskyi.iel@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0001-6623-6102,
Київський Національний університет будівництва і архітектури

ОБНОВЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА

Розглядаються пропозиції щодо внесення конкретних змін в нормативні документи, які необхідні на сучасному етапі.

Ринок орендного житла для тимчасового проживання, - шлях розв'язання проблеми забезпечення громадян житлом. Тим більше на даному етапі, ця проблема актуалізується в зв'язку з війною, руйнуваннями та переміщенням великої кількості громадян. Аналіз сучасної нормативної бази показав, що наразі є невідповідність нормативних вимог та обмежень до реальних потреб життя. Розглянуті такі нормативні обмеження в проєктуванні та експлуатації орендного житла: час інсоляції житлових приміщень; рівень щільності забудови; можливість інтеграції громадської інфраструктури та створення багатофункціональних комплексів.

На даний час прийнято в першому читанні Закон України «Про орендне житло». В цілому даний Закон ще не прийнятий. Згідно з проєктом Закону, орендне житло може розміщуватись як в окремих будівлях так і в складі багатофункціональних комплексів. Але треба також винести на обговорення громадськості та спеціалістів норму, яка закладена в даний проєкт Закону «Про орендне житло», про те що житлові приміщення або орендні квартири не можуть бути придбані мешканцями у свою власність. Хоча для розвитку даного типу житла було би розумно надати орендарю з часом викупити житло, тобто дозволити проводити з даними квартирами процеси оперативного лізингу – оренда житла з викупом. Саме така можливість і могла стати поштовхом для виокремлення нормативних вимог для розширення типологічного ряду житла для тимчасового проживання.

Існуюча нормативна база України не визначає «Орендне житло», як окрему типологічну одиницю.

В той самий час, функціональна класифікація житла для тимчасового проживання відносить такі приміщення, як житлові апартаменти, апарт-готелі, готельні апартаменти та інші, - до будинків громадського призначення.

До класу житлових будинків, згідно норм, віднесений тільки такий вид індивідуального розміщення, як гуртожитки, з визначенням для такого типу окремих нормативних обмежень та вимог.

Отже, задачею на даний час є внесення до нормативної бази України саме такого виду будівель, як орендні житлові будинки.

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

Постановка проблеми. Проблема житлової забезпеченості населення на даний час є дуже виразною, та має велике суспільне значення. В результаті війни зруйноване житло в величезній кількості в багатьох регіонах України. Виникла нагальна необхідність розселення тимчасово переміщених осіб. Одним з варіантів рішення проблеми забезпеченості житлом, є розширення типологічного ряду житла для тимчасового проживання. Введення до нормативної бази вимог до проєктування орендного житла.

Аналіз досліджень і публікацій. Обговорення теми нових типів житла та розширення типологічного ряду наразі проходить в науковій літературі.

Так в дослідженнях Короля В. П. «Архітектурне проєктування житла» [6], [24] розкриті питання щодо архітектурно-планувальної структури та класифікації житла. Та визначений типологічний ряд житла тимчасового для проживання. Цікаво, що тут до такого типу житла справедливо віднесені готелі та різноманітні види колективного та індивідуального розміщення.

Монографія і докторська дисертація Гнеся І. П. «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні», [1], [20].

В дослідженнях Гнеся І. П., «Багатоквартирне житло. Тенденції еволюції» [2] та Куцевича В. В. «Соціально-типологічні аспекти проєктування житла соціального призначення» [3] проєктування та будівництва житла представлено як метод вирішення соціальних задач в суспільстві. Визначено, що соціально-економічні фактори, - основа типологічної класифікації в житловому будівництві.

В роботі Бريدні Л. Ю. «Містобудівні аспекти реконструкції готелів, побудованих за типовими проєктами у 60-80-х рр. ХХ ст. » [4] розглядаються основні містобудівні аспекти реконструкції готелів, побудованих за типовими проєктами на території України. Виділені характерні особливості функціональної та просторової організації готелів при реконструкції в

залежності від їх розташування у системі адміністративного та туристичного районування України, а також транспортно-магістральної наближеності. Містобудівні фактори необхідно визначити в процесі розширення типологічного ряду. Визначення містобудівних обмежень для проєктування орендного житла необхідне для внесення сучасного дещо хаотичного способу сучасного будівництва житла з «апартаментами» в нормативні рамки, які можуть забезпечити умови сталого розвитку для населених пунктів в Україні.

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

Архітектурно-планувальні рішення щодо мінімальних параметрів готельних приміщень для тимчасового розміщення описані в роботі Барановського М. Й. «Туристичні бази» [11].

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

Актуальність дослідження. Актуальність теми пошуку рішень для регулювання процесу оренди житла підкреслюється змінами в законодавстві України, які нещодавно відбулися. Так до Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» [27] внесені зміни (№ 2518-IX від 15.08.2022), щодо визначення терміну «місце проживання». «*Місце проживання* — житло з присвоєною у встановленому законом порядку адресою, в якому особа проживає, а також *апартаменти* (крім апартаментів у готелях), кімнати та інші придатні для проживання об'єкти нерухомого майна, заклад для бездомних осіб, інший надавач соціальних послуг з проживанням, стаціонарна соціально-медична установа та інші заклади соціальної підтримки (догляду), в яких особа отримує соціальні послуги». [27].

При цьому в статті Брикайло Ю. І. «Реєстрація місця проживання в апартаментах та кімнатах» [26] звертається увага на те що: «...за останні роки багато будувалося саме *апартаментів*, (які часто при цьому називали житлом / квартирами), але в яких не було можливості зареєструвати *місце проживання*. Таким чином, тепер власники апартаментів, з одного боку, отримують можливість реєстрації, а з іншого — стане вигідніше будувати саме апартаменти, на які не розповсюджуються вимоги ДБН як для житла / квартир

(як правило, апартаменти мають меншу площу (в т. ч.; площу окремих приміщень: кухні, спальні тощо))» [26]. Крім того «апартаменти можна будувати на землях, де житло звести неможливо, апартаментами можна забудувати більшу площу ділянки, ніж житлом; можна не будувати дитячі та спортивні майданчики, не перейматися наявністю дитячих садків та шкіл» [26].

Така наразі реальна практика в житловому будівництві в умовах ущільненої забудови міст в Україні. І актуальне завдання, яке виникає перед спеціалістами в сфері містобудування та архітектури, винести процес будівництва будинків з «апартаментами», (а точніше, - з квартирами, які здаються в оренду) з напівлегального стану до розумного врахування необхідних для житлового будівництва містобудівних та архітектурно-планувальних, санітарно-епідеміологічних вимог та факторів безпеки життєдіяльності людини.

Основні діючі нормативні документи в Україні, щодо проєктування житла:

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:

- визначення, що оновлення нормативної документації для житлового будівництва, - рішення проблеми із забезпеченістю житлом для складних умов, які склалися в результаті війни;
- опис нормативних та типологічних особливостей житла орендного типу.

Методи дослідження. Для рішення задачі даного дослідження використовується *порівняльно-аналітичний, графоаналітичний, метод натурних досліджень, метод експериментального проєктування*. Завдяки спостереженню, проведенню аналізу і синтезу є можливість визначити шляхи рішення та поставити задачу. Але при формулюванні конкретних пропозицій та ідей дуже важливим є *використання набутої досвідченості* автора дослідження з використанням *професійної інтуїції*. На етапі пошуку факторів може використовуватися метод *експертної оцінки* – збір оцінок, пропозицій спеціалістів, їх аналіз, та формування результату.

Виклад основного матеріалу. Згідно з існуючими нормативами приміщення, які передаються в оренду для тимчасового проживання відносяться до приміщень громадських будівель.

По Державному класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000: *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. Громадські будинки і споруди. Основні положення» [14]. Хоча в той же час, згідно з діючими ДБН В.2.2-15:2019 «ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. Основні положення» [12], існує такий вид житла для тимчасового проживання, як гуртожитки. Для проектування гуртожитків існують окремі архітектурні вимоги, які описані саме в нормах по житловим будинкам. Сам термін «житловий осередок гуртожитку», визначений в п. 3.13 ДБН В.2.2-15:2019, як: *група житлових кімнат, об'єднаних підсобними приміщеннями загального користування.*

Є дуже багато типологічних рис, які об'єднують гуртожитки та приміщення призначені для тимчасового проживання, які здаються в оренду. Згідно п. 5.31 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові кімнати гуртожитків проєктують із розрахунку заселення не більше трьох осіб при площі не менше ніж 8-10 м² на кожного мешканця. Кімнати слід обладнувати вбудованими шафами площею не менше ніж 0,6 м² на кожного мешканця» [12]. Але також передбачена і можливість заселення житлових кімнат гуртожитків одинаками, або сім'ями. Так по п. 5.30 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові осередки для сімейної молоді можуть бути передбачені у складі гуртожитків, місткість яких розраховуються згідно із завданням на проєктування» [12]. Нормативний час інсоляції житлових приміщень визначений в п. 10.2 ДБН В.2.2-15:2019 «Тривалість інсоляції, відповідно до вимог ДБН В.2.2-12, повинна бути забезпечена: «...у гуртожитках рекомендується передбачати інсоляцію 60 % житлових кімнат». Тобто норми дозволять *не інсолювати 40% кімнат в гуртожитках.* При цьому характерно, що ці вимоги мають рекомендаційний характер.

Однак, час інсоляції не нормується при проектуванні таких приміщень, як готельні номери, готельні апартаменти, та інші приміщення для тимчасового розміщення по розділу 8 ДБН В.2.2-20:2008 [17]. В даному випадку прослідковується невідповідність санітарно-епідеміологічних вимог щодо часу інсоляції, для приміщень гуртожитків, як житлових будинків та для готельних апартаментів, як для громадських будинків. Але саме визначення часу інсоляції має дуже високе значення при вирішенні містобудівних, та архітектурно-планувальних задач.

Зрозуміло, що основним критерієм, що відрізняє квартири в житлових будинках від приміщень гуртожитків та готельних апартаментів (приміщень, які надаються в оренду), є насамперед тимчасовий характер проживання мешканців в орендному житлі. Жоден з існуючих нормативних документів в

Україні не визначає конкретний час «тимчасового» проживання. Що вважається тимчасовим проживання, а що постійним? Дні, тижні, місяці, роки? Нажаль точної характеристики нормативні документи не надають. Але все ж таки є одна цікава деталь. В 2009 році вступив в силу Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 396 від 16.12.2009 «Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян» [25].

П. 4 даних Положень зазначає: «Передача займаних квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах здійснюється в приватну (спільну сумісну, спільну часткову) власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які *постійно мешкають* у цих квартирах (будинках), жилих приміщеннях у гуртожитку, кімнатах у комунальній квартирі, у тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника».

Та п. 14 цих Положень [25] зазначає: «Громадяни, які проживають у гуртожитках, що перебувають у власності підприємств, установ, організацій, утворених у процесі корпоратизації чи приватизації, набувають право на приватизацію займаних жилих приміщень після передачі таких гуртожитків у комунальну власність та за умови, що вони фактично проживають у таких гуртожитках на правових підставах і **тривалий час (не менше п'яти років)**».

Отже, можемо зробити висновок, що таким чином Держава визначила поняття *тривалого часу проживання в 5 років*. Дане положення є чинним на даний час згідно зі змінами, внесеними Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 114 від 10.05.2018.

Виходячи з аналізу даних нормативних вимог, щодо житлових приміщень гуртожитків, можна зробити висновок, що такі вимоги, щодо інсоляції житлових приміщень було би розумно перенести також на будинки із житловими апартаментами, які здаються в оренду, тобто на *орендне житло*. І таким чином, розширити типологічний ряд житла для тимчасового проживання саме орендними будинками. Було би доречним дозволити проектувати орієнтовно 40% житлових приміщень (квартир) орендних будинків без необхідності в забезпеченості інсоляції, а 60% таких орендних квартир, - інсолювати згідно вимог в часі інсоляції по п. 10.2 ДБН В.2.2-15:2019 [12].

Крім того, визначення 5-ти річного терміну, як *тривалого часу проживання*, дає можливість надати право на придбання у власність житлових орендних квартир мешканцями. Тобто дозволити проводити з даними квартирами *процеси оперативного лізингу* – оренду житла з викупом.

Містобудівні фактори для формування архітектурно-планувальних рішень мають значні відмінності між житловими будинками, готелями, та іншими подібними будівлями для тимчасового розміщення. Так згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [16] при будівництві житлового будинку *необхідно дотримуватися норми із забезпечення максимальної щільності забудови – не більше 450 осіб/Га, а для громадської забудови (в тому числі, для готелів та будівель з апартаментами) така вимога взагалі відсутня. 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 громадської забудови, або на землях для житлової забудови з громадською інфраструктурою чи комунально-складського призначення, як службове житло тимчасового розміщення. А житлові будинки – на землях (за функціональним призначенням) для житлової забудови.*

Виходячи з того, що допускається оперативний викуп у власність (лізінг) орендних житлових приміщень через 5 років проживання, а також з того, що існує правило по визначенню норми інсоляції приміщень для гуртожитків, можна зробити припущення, що кількість викуплених орендних квартир буде складати не більше ніж 40%. А 60% орендних квартир в орендному будинку може перейти у постійну власність мешканцям. Це припущення вимагає безумовно статистичного підтвердження щодо соціальної структури населення в конкретному населеному пункті. Але, якщо прийняти цю пропорцію за правило, то можна було би визначити, максимальну щільність забудови для орендних будинків, як $450 \text{ люд/га} + 40\% = 630 \text{ люд/га}$. А при статистичному аналізі в конкретних населених пунктах та житлових осередках виходить на $450 \text{ люд/га} + 50\% = 675 \text{ люд/га}$.

З одного боку таке збільшення показника максимальної щільності забудови для житла орендного типу зробить житлові осередки більш компактними, але реальність поєднується з необхідністю в нормативному регулюванні, з точки зору фактичного житлового будівництва, та дасть можливість забудовникам вести бізнес без порушень та в рамках законодавства. Це надасть і проєктувальникам і забудовникам новий дієвий інструмент з вирішення нагальних проблем забезпеченості в житом, не порушуючи нормативи щодо санітарно-епідеміологічних вимог.

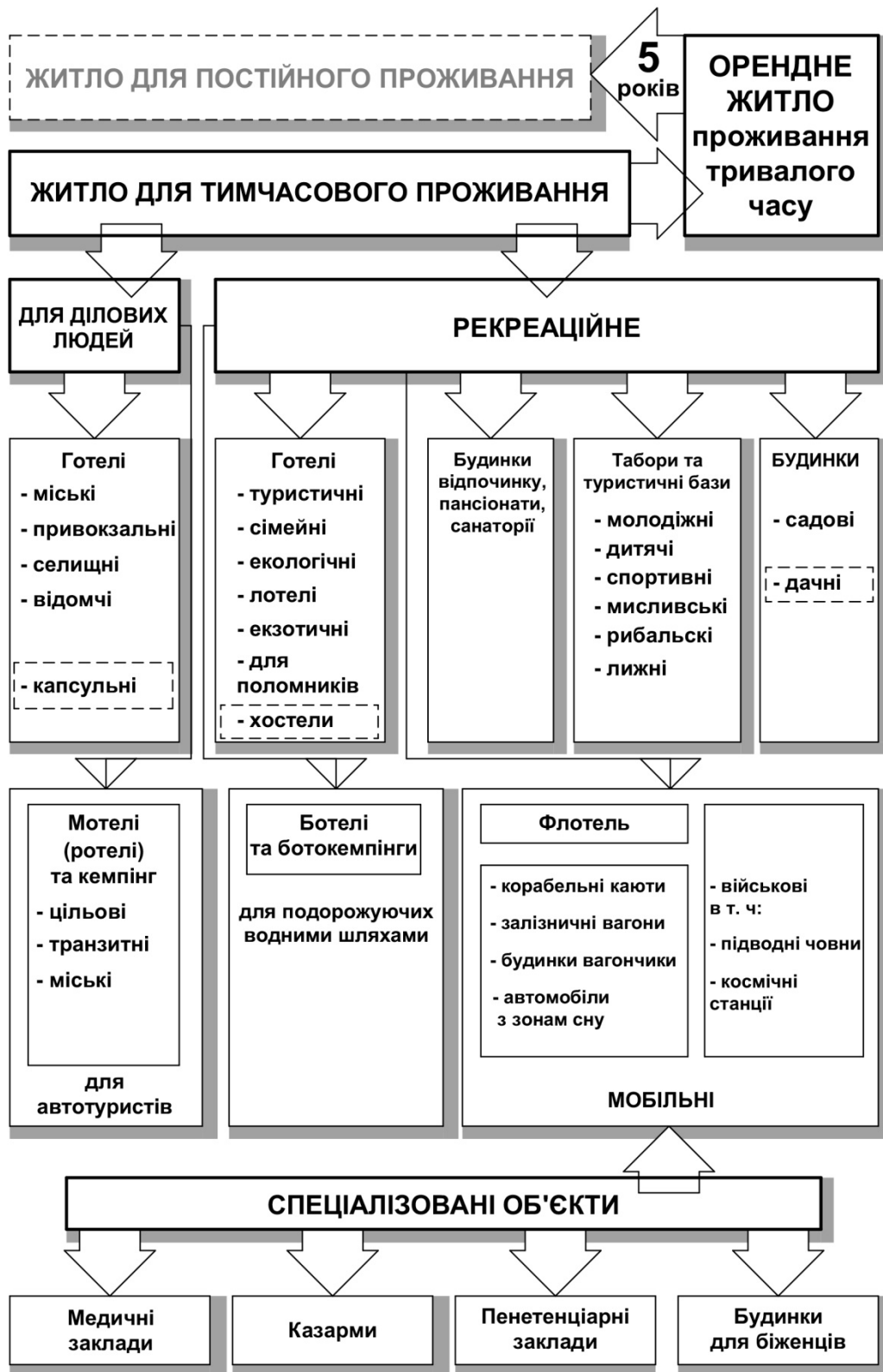


Рис. 1. Схема типології житла для тимчасового проживання та спеціалізованих об'єктів з житлом орендного типу. [За Королем В.П. [24]].

Адже на даний час, в житловому будівництві спостерігається процес маніпулювання нормативами, щодо віднесення житлових приміщень, що здаються в оренду (апартаментів) до класу громадських будівель, на які взагалі

не розповсюджуються норми, щодо щільності забудови та інсоляції житлових приміщень. При чому, мешканці, які придбають такі квартири (апартаменти) у власність, можуть це зробити, як придбання нежитлових приміщень, хоча і з можливістю зареєструвати в них своє місце проживання. Виникає юридична плутанина. Зрозуміло, що фактично в реальності використовуватимуть ці апартаменти для наступного постійного проживання. Такі житлові будинки («з апартаментами») таким чином не забезпечені необхідною кількістю відкритих площадок та автостоянок. Адаже нормативи не вимагають забезпечити гостьовими автостоянками готельні апартаменти. Так згідно з таблицею 1 п. 5.7 ДБН В.2.2 20:2008 [17] кількість місць на автостоянках дорівнює від 20% до 25% від кількості номерів.

Таким чином основним завданням є віднесення орендного житла до будинків житлового призначення. Але нормування такого виду приміщень та будинків необхідно відокремити від вимог до житла постійного проживання, створивши для них окреме нормативне регулювання, через окремі Державні будівельні норми або внесення змін до діючих.

Висновки.

Проблема забезпеченості житлом є однією з актуальніших та соціально-значущих. Велика кількість зруйнованого житла та необхідність розселення тимчасово переміщених осіб, - наслідки війни. Впровадження ринку орендного житла надасть можливість вирішити дану проблему. Але для цього необхідно визначити саме поняття *орендного житла* та *розробити нормативні документи*, що регулюють проєктування та будівництво такого виду житла. Такий тип *поєднує риси громадських та житлових будівель*. Таким чином, є необхідність у визначенні типологічних відмінностей та внесення змін до існуючої нормативної бази, - до містобудівних та архітектурно-планувальних вимог, враховуючи санітарно-епідеміологічні, соціальні фактори та вимоги безпеки життєдіяльності людини. По суті введення до типологічного ряду типу *«орендного будинку»*, це повернення до добре відомого в історичній забудові міст України з кінця ХІХ – поч. ХХ ст. поняття *«доходного будинку»*.

Список джерел

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 проєктування житла соціального призначення. Перспективні напрямки проєктування житлових та

громадських будівель. Спеціальний випуск: *Організація комфортного середовища життєдіяльності міських поселень*. Збірник наук. праць КиївЗНДІЕП. Київ, 2008. С. 22 – 27.

4. Брідня Л.Ю. Містобудівні аспекти реконструкції готелів, побудованих за типовими проєктами у 60-80-х рр. ХХ ст. *Містобудування та територіальне планування: науково-технічний збірник*. 49. Київ. КНУБА, 2013. С. 82-89.

5. Бачинська Л.Г. Архітектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення. Київ. Грамота, 2004. 408 с.

6. Король В.П. Архітектурне проєктування житла: Навчальний посібник. Київ: Фенікс, 2006. С. 208.

7. Брідня Л.Ю. Конструктивні особливості реконструкції готелів, побудованих за типовими проєктами. *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.

URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.309-333>.

11. Барановський М.Й. Туристичні бази. Київ. Будівельник. 1973. С. 76.

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://e-construction.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>
24. Король В.П. Архітектурне проектування житла: Навчальний посібник. Київ: Саміт-книга, 2023. С. 314.
25. Наказ Мінжитлокомунгосп від 16.12.2009 № 396 Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян. Офіційний вісник України від 15.02.2010. 2010 р., 8, с. 205, стаття 403.
26. Брикайло Ю.І.. Реєстрація місця проживання в апартаментах та кімнатах. DREAMDIM 2022. <https://dreamdim.ua/uk/reestratsiya-mistsya-prozhyvannya-v-apartamentah/>
27. Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, 15, С. 232. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text>

Docent **Yanovitskiy Evgeniy**,
Kyiv National University of Construction and Architecture

UPDATE OF REGULATORY DOCUMENTATION FOR RENTAL HOUSING DESIGN

The article considers proposals for making specific changes to regulatory documents that are necessary at the current stage.

The rental housing market for temporary residence is a way to solve the problem of providing citizens with housing. Moreover, at this stage, this problem is actualized in connection with the war, destruction and displacement of a large number of citizens. Analysis of the current regulatory framework has shown that there is currently a discrepancy between regulatory requirements and restrictions to the real needs of life. The following regulatory restrictions in the design and operation of rental housing are considered: time of insolation of residential premises; level of building density; the possibility of integrating public infrastructure and creating multifunctional complexes.

Currently, the Law of Ukraine "On Rental Housing" has been adopted in the first reading. In general, this Law has not yet been adopted. According to the draft Law, rental housing can be located both in separate buildings and in multi-functional complexes. But it is also necessary to bring to public discussion the norm, which is laid down in this draft of the Law "On Rental Housing", that residential premises or rental apartments cannot be purchased by residents as their own property. Although, for the development of this type of housing, it would be reasonable to provide the tenant with the opportunity to buy the housing over time, that is, to allow the processes of operational leasing with these apartments - renting housing with purchase. It was this opportunity that could become the impetus for highlighting regulatory requirements for expanding the typological range of housing for temporary residence.

The existing regulatory framework of Ukraine does not define "Rental housing" as a separate typological unit.

At the same time, the functional purpose of housing for temporary residence includes such premises as residential apartments, apart-hotels, hotel apartments and others - public buildings.

The class of residential buildings, according to the norms, includes only such type of individual accommodation as dormitories, with the definition of separate regulatory restrictions and requirements for this type.

So, the task at the moment is to include in the regulatory framework of Ukraine exactly this type of buildings, such as rental residential buildings.

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

REFERENCES

1. Gnes I.P. Formuvannia arkhitekturno-typologichnoi 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. 2014. 400 p. {in Ukrainian}.
 2. Gnes I.P. Bagatokvartirne zhitlo. Tendentsiyi evolyutsiyi [Multifamily housing. Trends evolution]. Lviv, 2013, pp. 140 – 172. {in Ukrainian}.
 3. Kytsevich V.V. Sotsialno-tipologichni aspekti proektuvannya zhitla sotsialnogo pryznachennya [Social and typological aspects of design the social residential houses]. Kyiv, 2008, pp. 22 – 27. {in Ukrainian}.
 4. Bridnya L.Yu. Mistobudivni aspekty rekonstruktsiyi goteliv, pobudovanyh za typovymy` proektamy u 60-80-h rr. XX st. [Urban planning aspects of the reconstruction of hotels built by typical projects in the 60s and 80s of the 20th century]. *Mistobuduvannja ta terytorial'ne planuvannja: naukovo-texnichnyj zbirnyk*. 49. Kyiv. KNUBA, 2013. p. 82-89. {in Ukrainian}.
 5. Bachynska L.G. Arkhitektura zhytla. Problemy teorii ta praktyky strukturoutvorennia [Housing architecture. Problems of the theory and practice of structure formation]. Kyiv: Gramota, 2004. 408 p. {in Ukrainian}
 6. Korol V.P. Arkhitekturne proektuvannia zhytla: Navchalnyi posibnyk [Architectural design of housing: Study guide]. Kyiv. Phoenix, 2006. p. 208. {in Ukrainian}.
 7. Bridnya L.Yu. Konstruktyvni osoblyvosti rekonstruktsiyi goteliv, pobudovanyh za typovymy proektamy [Structural features of the reconstruction of hotels built according to typical projects]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannja: nauk.-texnichnyj zb.* Kyiv. KNUBA, 2013. 33. pp. 354-361. {in Ukrainian}.
- URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/7fefda3e-9318-45fc-a7b9-d198d9e020d2/content>
8. Bridnya L.Yu. Osoblyvosti formuvannya arhitektury 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 arhitektury ta mistobuduvannja: naukovo-tehnichnyj zbirnyk*. Kyiv. KNUBA, 2012. 31. pp. 319-325. {in Ukrainian}.
- URL: <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/1622>

9. Bridnya L.Yu. Apartament-goteli. Pytannya klasyfikaciyi ta terminologiyi [Apartment-hotels. Issues of classification and terminology]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: naukovo-tehnichnyj zb.* Kyiv. KNUBA, 2007. 18. pp. 210-216. {in Ukrainian}.
10. Yanovyczkyj Ye.L. Orendne zhytlo v Ukrayini. Pryncypy arhitekturno-planuval'noyi organizaciyi [Rental housing in Ukraine. Principles of architectural and planning organization]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: Naukovo-texnichnyj zbirnyk.* 48. Kyiv. KNUBA, 2017. pp. 503-522. <http://library.knuba.edu.ua/node/85>. {in Ukrainian}.
11. Baranovskyi M.Y.. Turystyčni bazy. Kyjiv. [Tourist bases. Kyiv]. *Budivel'nyk.* 1973. p. 76. {in Ukrainian}.
12. DBN V.2.2-15:2019 Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennia [RESIDENTIAL BUILDINGS. Substantive provisions]. 47 p. {in Ukrainian}.
URL:https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=e=2
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. {in Ukrainian}.
URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2
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. {in Ukrainian}. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3074154596122232048?doc_type=2
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 obektiv budivnytstva. Zahalni vymohy. [Fire safety of construction objects. General requirements]. 41 p. {in Ukrainian}.
URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2
20. Gnes, I.P. 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. KNUBA, 2010. 24. pp. 287-299. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2010_24_43. {in Ukrainian}.

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

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

23. Bachynska L.H., Dorosevych T.V. 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. KNUBA, 2009. 34. pp. 49 - 66. {in Ukrainian}.

URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/e84ca9af-53d3-45c2-8839-96d5bd0cc903/content>

24. Korol V.P. Arkhitekturne proektuvannia zhytla: Navchalnyi posibnyk [Architectural design of housing: Study guide]. Kyiv. Samit-knyha, 2023. p. 314. {in Ukrainian}.

25. Nakaz Minzhytlokomunhosp vid 16.12.2009 # 396 Pro zatverdzhennia Polozhennia pro poriadok peredachi kvartyr (budynkiv), zhylykh prymishchen u hurtozhytkakh u vlasnist hromadian. [Order No. 396 of the Ministry of Housing and Communes dated 16.12.2009 on the approval of the Regulation on the procedure for transferring apartments (houses), residential premises in dormitories to the ownership of citizens]. *Ofitsiinyi visnyk Ukrainy vid 15.02.2010*. 2010 r., 8, p. 205, stattia 403. {in Ukrainian}.

26. Brykailo Yu.I. Reiestratsiia mistsia prozhyvannia v apartamentakh ta kimnatakh. [Registration of residence in apartments and rooms]. DREAMDIM. 2022. {in Ukrainian}.

<https://dreamdim.ua/uk/reyestratsiya-mistsya-prozhyvannya-v-apartamentah/>

27. Zakon Ukrainy «Pro svobodu peresuvannia ta vilnyi vybir mistsia prozhyvannia v Ukraini». [Law of Ukraine "On Freedom of Movement and Free Choice of Residence in Ukraine"]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy (VVR)*, 2004, 15, S. 232. {in Ukrainian}. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text>