

## II. СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ

<http://doi.org/10.17721/1728-2721.2018.72.7>  
УДК 911.3

В. Запотоцька, канд. геогр. наук, асист.  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, Україна

### ОСНОВНІ НАПРЯМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ

*Досліджено теоретичні та прикладні аспекти реконструкції житлового фонду, проаналізовано можливі напрями реконструкції житлового фонду в Україні. Установлено, що комплексна реконструкція існуючих районів є процесом перетворення міського середовища, зміст і тривалість якого визначаються взаємопов'язаними діями, які мають бути спрямованими не лише на техніко-технологічне перетворення, а й на архітектурно-естетичні зміни, на зміни доступності та комфортності умов проживання мешканців. З'ясовано, що ефективність комплексного підходу до проектування реконструкції полягає в тому, що він дає змогу розглядати всі складові об'єкта перетворення в найбільш важливих взаємозв'язках. Саме комплексний підхід, як методологічний принцип проектування, має забезпечувати нормальні умови проживання і функціонування об'єктів у міському середовищі та визначати рішення з оновлення всіх його елементів. Опрацьовано регіональні відміни поширення ветхого та аварійного житлового фонду в Україні. Установлено, що в Україні переважний вид житлової забудови, яка підлягає реконструкції – це забудова 1960–1980-х рр. Організація реконструкції має передбачати вирішення питань із розширення таких функцій, як озеленення та благоустрій територій, організацію місць відпочинку і публічних просторів, оновлення інженерного обладнання, зміну функцій перших поверхів будівель, організацію автостоянок та паркінгу, дотримання санітарно-гігієнічних вимог тощо. Вивчено досвід реконструкції застарілого житлового фонду у країнах Європи. Установлено, що можливі шляхами вирішення проблеми застарілого житлового фонду може бути як повне його знесення, так і реконструкція із застосуванням сучасних технологій. Можливими методами реконструкції можуть бути надбудова поверхів із застосуванням залізобетонного чи металевих каркасів або ж надбудова ще чотирьох–п'яти поверхів із розширенням площі забудови, де квартири вже будуть відповідати сучасним стандартам.*

*Ключові слова: житловий фонд, реконструкція, комплексний підхід, комфортність проживання, ветхий та аварійний житловий фонд.*

**Актуальність теми.** На сьогодні однією з актуальних проблем формування ринку житла є реконструкція застарілого та зношеного житлового фонду, його модернізація та впровадження реновацій у сучасне міське середовище. Загалом реконструкція передбачає оновлення й перетворення забудови, зміну планування з метою створення комфортних умов для проживання населення та забезпечення ефективного функціонування всіх його складових. Об'єктами реконструкції в містах є, передусім, райони і квартали житлової забудови. Реконструкція може здійснюватися як із багатофункціональними містобудівними об'єктами – дороги, вулиці, громадські транспортні вузли, громадські простори, так і з групами житлових кварталів, окремими будівлями тощо. Власне процес реконструкції являє собою організацію, планування, проектування та проведення реконструктивних заходів, які включають реставрацію, знесення, будівництво, ремонт будівель і споруд [4]. Міська забудова та її оточення створені, перш за все, для комфортної життєдіяльності людей, роботи, побуту, відпочинку. Тому при визначенні реконструктивних заходів обов'язково мають бути враховані всі сучасні містобудівні, архітектурні, санітарно-гігієнічні та протипожежні вимоги.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженнями питань теорії та практики модернізації й реконструкції житлового фонду займалися такі вітчизняні та зарубіжні науковці, як: О. П. Авдієнко, Є. М. Блех, В. С. Боголюбов, В. Ф. Касьянов, Л. Т. Красовський, П. І. Кривошеєв, Н. І. Олійник, Г. І. Онищук, А. А. Сазонов, Г. М. Семчук, В. К. Соколов, Л. Н. Чернишов, С. Г. Шеїна. Проте, незважаючи на широкий діапазон теоретико-прикладних досліджень, проблеми, пов'язані з розробкою науково обґрунтованих підходів до організації, планування і фінансування відновлення житлового фонду, остаточно не вирішені.

**Виклад основного матеріалу.** Комплексна реконструкція існуючих районів є процесом перетворення міського середовища, зміст і тривалість якого визнача-

ються взаємопов'язаними діями, які мають бути спрямованими не лише на техніко-технологічне перетворення, а й на архітектурно-естетичні зміни, на зміни доступності та комфортності. Саме комплексний підхід як методологічний принцип проектування повинен забезпечити нормальні умови проживання та функціонування об'єктів у міському середовищі, і передбачає рішення з оновлення всіх елементів (будівель, споруд, комунікацій, ділянок території) реконструйованого району чи кварталу та доведення всіх елементів до нормативного рівня якості. При цьому, чим складніший об'єкт за своїм функціональним складом і більший за розмірами, тим складніший комплекс завдань, які мають вирішуватися взаємопов'язано. Якщо перетворення житлової забудови є складовою частиною проекту реконструкції багатофункціонального центрального планувального району чи його частин (громадських просторів, вулиць, зон), то в такому випадку в проекті мають бути вирішені такі взаємопов'язані питання:

- співвідношення і планувальна організація житлових та громадських територій;
- знос, будівництво нових житлових і громадських будівель;
- переобладнання, капітальний ремонт (модернізація) і реконструкція збережених житлових та громадських будівель;
- інженерне обладнання і благоустрій території [4].

При проектуванні комплексної реконструкції житлових районів основна увага повинна бути спрямована на взаємне узгодження рішень із планувальною організацією території житлової забудови. Зокрема, може бути передбачене знесення малоцінних будівель та будівництво нових житлових будинків, а також капітальний ремонт ті реконструкція збережених житлових будинків.

Ефективність комплексного підходу до проектування реконструкції полягає в тому, що він забезпечує можливість розглядати всі складові об'єкта перетворення в найважливіших взаємозв'язках. В умовах збереження великих обсягів старого житлового фонду підвищення

ефективності проектування комплексної реконструкції має полягати у забезпеченні взаємопов'язаних рішень із планувальної організації об'єкта реконструкції (кварталу, групи кварталів, району) і оновлення (капітального ремонту, реконструкції) опорних житлових будинків. Містобудівна ефективність комплексного проведення реконструктивних заходів полягає в отриманні високого архітектурно-художнього й функціонального результату завдяки здійсненню цілісного містобудівного задуму. Соціальна ефективність виявляється в істотному поліпшенні умов проживання завдяки одночасному доведенню всіх елементів житлового середовища до стандартного (належного) рівня якості. Економічна ефективність комплексного методу реконструкції впливає з економії трудових і матеріально-технічних ресурсів у результаті їх концентрації на одному містобудівному об'єкті [5].

Головними чинниками, які вимагають необхідності реконструкції, є, передусім, невідповідність існуючої планувальної структури зростаючим вимогам до міського середовища, низька ефективність використання міських територій та житлового фонду, моральне й фізичне старіння забудови, екологічне навантаження на територію, різночасові параметри термінів служби окремих складових міського середовища, поява нових функцій тощо.

План реконструкції зобов'язаний давати відповіді на такі питання: чи забезпечує така реконструкція високу якість життя мешканців міста і комфортність самого міського середовища, у тому числі, чи передбачене упровадження інноваційних, управлінських, технологічних, соціальних та містобудівних рішень, а також, як саме реконструкція житла відповідатиме вимогам жителів міста в

цілому. Успіх реконструкції може ґрунтуватись у тому числі й на красивому дизайні та простому поданні потрібного матеріалу. Зокрема, засобами такої демонстрації можуть бути матеріали Генерального плану, Детального плану території, інформації про інфраструктурне забезпечення території, цікаво виконані схеми квартир із промальовуванням можливої розстановки меблів.

Безсумнівно, житловий фонд із часом застаріває та вимагає ремонту поточного, капітального чи навіть реконструкції. Так, державна служба статистики України оперує поняттями "ветхий" та "аварійний" житловий фонд. Так, ветхий фонд – житловий будинок, у якого надземні конструктивні елементи, фундамент (або будинок у цілому) обмежено виконують свої функції та фізичний знос будинку становить 61–80 %. Аварійний фонд – житловий будинок, у якого надземні конструктивні елементи, фундамент (або будинок у цілому) не відповідають вимогам безпечної експлуатації або частково зруйновані, а фізичний знос будинку становить 81–100 % [2].

За даними державної служби статистики, в Україні на кінець 2017 р. площа ветхого та аварійного житлового фонду становила майже 4,3 млн м<sup>2</sup>. Цей житловий фонд нараховує більше 61 тис. будинків, в яких мешкають чи зареєстровано понад 80 тис. осіб. Найвищі значення показників загальної площі ветхого й аварійного житла концентрують Харківська, Одеська, Дніпропетровська, Донецька, Вінницька, Житомирська, Полтавська та Черкаська області. На дані області припадає майже дві третини загальної площі ветхого та аварійного житла (рис. 1).

Ветхий та аварійний житловий фонд в Україні, 2017 р.

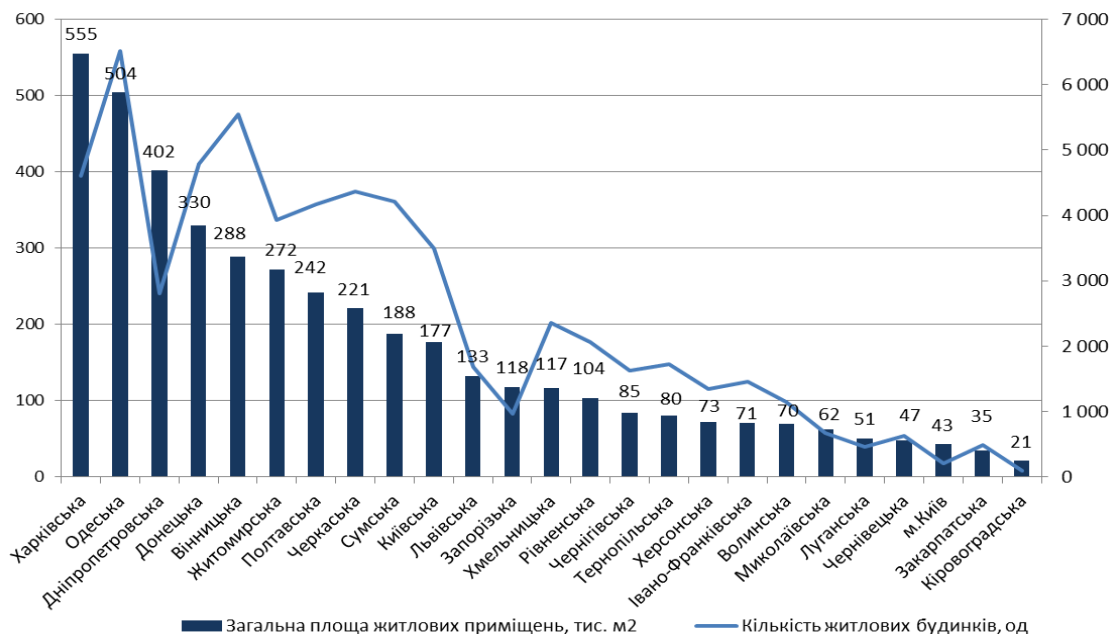


Рис. 1. Ветхий та аварійний житловий фонд в Україні [2]

Четверту частину ветхого й аварійного житла в Україні концентрують Сумська, Київська, Львівська, Запорізька, Хмельницька, Рівненська, Чернігівська, Тернопільська, Херсонська, Івано-Франківська та Волинська області. Та лише близько 6 % припадає на Миколаївську, Луганську, Чернівецьку, м. Київ, Закарпатську та Кіровоградську області. Більш точним є показник концентрації ветхого та аварійного житлового фонду в міських

поселеннях України. Відповідно, у міських поселеннях площа ветхого й аварійного житлового фонду становить майже 1,9 млн м<sup>2</sup>, який нараховує 10,5 тис. будинків, та в яких проживає близько 64 тис. осіб. Регіональна диференціація даного житлового фонду в містах загалом відповідає загальноукраїнському розподілу (рис. 2).

В Україні переважний вид житлової забудови, що підлягає реконструкції – це забудова 1960–1980-х рр.

Здебільшого, це – п'ятиповерхові будівлі, що вже вичерпали термін свого функціонування, підлягають знесенню чи реконструкції. Зазвичай такі житлові будинки позбавлені будь-якої архітектурної виразності, оформлення фасадів не передбачають ліпнини чи інших декоративних елементів. Такі будинки були обличчям великих міст і селищ багатьох регіонів України. Відповідно реконструкція даних районів являє собою процес глибокої реконструкції міського середовища, зміст якої зазначається взаємопов'язаними кроками із проектування, планування та проведення заходів із реконструкції. Організація реконструкції, окрім перебудови житлових будинків, має передбачати вирішення питань із розширення інших функцій, зокрема озеленення та благоустрою територій, організації місць відпочинку і публічних

просторів, повного оновлення інженерного обладнання, зміни функції перших поверхів будівель, організацію автостоянок та паркінгу, дотримання санітарно-гігієнічних вимог. Задля проведення перебудови житлових кварталів на відповідній території слід організувати також внутрішні проїзди та стоянки, забезпечити благоустрій дворового простору, влаштувати функціональну навантаженість сельбищних територій.

В Україні потреба реконструкції житлового фонду багата в чому завдячує "хрущовкам", в яких закінчується термін експлуатації. Їх потрібно або капітально ремонтувати, зміцнюючи та утеплюючи стіни, замінюючи внутрішні комунікації, перепланувати, або ж зносити й будувати на їх місці нові, більш сучасні будинки.

Ветхий та аварійний житловий фонд у міських поселеннях України, 2017 р.

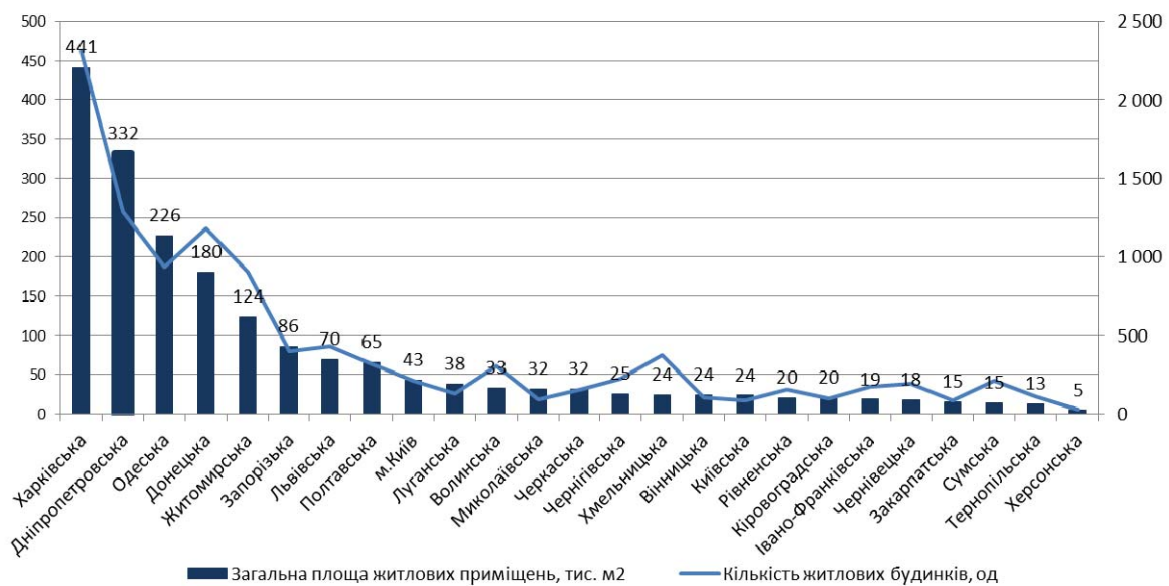


Рис. 2. Ветхий та аварійний житловий фонд у міських поселеннях України [2]

"Хрущовки" були збудовані здебільшого у 50–80-х рр. минулого століття як тимчасове житло. Фактично вони якраз і були соціальним житлом, збудованим у стилі функціоналізму. Терміни експлуатації цього типу будинків становлять 50 років, можливо були продовження до 60 років. Проте, якщо такий будинок жодного разу капітально не ремонтували, він мав би бути знесеним ще років десять тому. Більше того, "хрущовки" часто розміщені в центральних зонах міст, а їх ремонт не передбачений стратегічними програмами розвитку відповідних населених пунктів.

У багатьох країнах світу є величезний досвід щодо реконструкції застарілого житлового фонду. Особливо близькими для України є шляхи, методи і принципи реконструкції у країнах Європи. Існує низка шляхів вирішення проблеми застарілого житлового фонду: від повного знесення до реконструкції із застосуванням сучасних технологій.

Істотних результатів у реконструкції застарілого житлового фонду отримала Німеччина. Будинкам, які були повністю не придатними для проживання, дали другий шанс на життя. Панелі повністю розібрали і використали повторно для будівництва доріг. Загалом програма реконструкції житлового фонду Німеччини тривала близько 20 років і відбувалася в декілька етапів. Окрім пов-

ного оновлення і перебудови самого житла, перетворювали та територію навколо будинків, тим самим створюючи публічні простори.

Досвід реконструкції будинків застарілого житлового фонду шляхом утеплення належить Польщі. Утеплюючи будинки вони не лише покращили енергоефективність, але й додали естетичності будинкам, адже після утеплення всі будинки перефарбували у різні кольори [7].

Великих досягнень в енергоефективності зробила Латвія. Жителі знаходили інвестора, за допомогою якого відбувалася повна реконструкція систем теплопостачання і водопостачання, а також утеплення будинку. Після цього мешканці продовжували сплачувати квартирну плату за старими тарифами і завдяки економії всіх видів енергоресурсів, інвестор різницю залишав собі.

У Швеції ж кошти на реконструкцію, обслуговування та утримання житлових будинків відшкодовуються за рахунок квартплати. До останньої відносять амортизаційні відрахування, утримання й обслуговування житлової забудови, що подекуди коливаються від 15 до 50 % доходів сім'ї.

Стосовно перспектив реконструкції застарілої забудови нами було проведене опитування мешканців Києва. На питання щодо можливості реконструкції застарілого житлового фонду 1960–1980 рр. (знесення чи пе-

ребудову "хрущовок", можливого зведення на їх місці сучасного житла з наданням мешканцям будинків, що зносяться, житла більшої площі) відповіді респондентів розподілилися таким чином: більшість респондентів (65,6 %) позитивно ставляться до реконструкції даного житлового фонду та, зокрема, у переважачій більшості підтримують знесення "хрущовок" і зведення на їх місці сучасного житла з наданням мешканцям будинків, які зносяться, житла більшої площі, ще 25,8 % респондентів не визначилися з даним питанням, і лише 5,5 % респондентів негативно ставляться до реконструкції житлового фонду 1960–1980 рр., 3,1 % респондентів байдужі до реконструкції.

Можливими методами реконструкції можуть бути надбудова поверхів із застосуванням залізобетонного чи металевих каркасів. Цей метод передбачає зведення поруч із будівлею вертикальних конструктивних елементів, вже на яких можна надбудовувати потрібну кількість поверхів. Інакший метод передбачає надбудову ще 4–5 поверхів, де квартири вже будуть відповідати сучасним стандартам. Тут головний недолік – це низька стеля наявних поверхів [2]. До того ж, існуюча п'ятиповерхова забудова недостатньо міцна. Тому в межах кварталу передбачено робити прибудови, які за площею будуть значно більшими за існуючі реконструйовані будинки. Отже, розглянуті варіанти реконструкції мають свої переваги й недоліки. До переваг можна віднести можливе збільшення площі й поліпшення планування квартири витрачаючи кошти лише на утеплення будинку, заміну комунікацій і надбудову поверхів. Економія відбувається на зведенні фундаменту і підведенні мереж. Серед недоліків реконструкції є можливість надбудови обмеженої кількості поверхів, необхідне виселення мешканців і надання їм житла.

**Висновки.** Отже, в Україні доволі гостро постало питання реконструкції застарілого житлового фонду. Головними чинниками, які створюють необхідність реконструкції, є, передусім, невідповідність існуючої планувальної структури зростаючим вимогам до міського середовища, низька ефективність використання міських територій та житлового фонду, моральне й фізичне старіння забудови, різночасові параметри термінів служби окремих складових міського середовища, поява нових функцій тощо. Головним у процесі реконструкції мають бути не лише техніко-технологічні зміни міського середовища, а також архітектурні та естетичні зміни, і головне, зміни доступності та комфортності проживання мешканців даних районів. Саме комплексний підхід, як методологічний принцип проектування, має забезпечити нормальні умови проживання й функціонування об'єктів у міському середовищі, і визначати рішення з оновлення всіх елементів (будівель, споруд, комунікацій, ділянок території) реконструйованого району та доведення всіх його елементів до нормативного рівня якості. Реконструкція даних територій являє собою процес глибокої реконструкції міського середовища, зміст якої зазначається взаємопов'язаними кроками із проектування, планування та проведення заходів із реконструкції. Ще у процесі проектування комплексної реконструкції житлових районів основна увага має бути спрямована на взаємне узгодження рішень із планувальною організацією території житлової забудови. Реконструкція має забезпечувати високу якість життя мешканців міста і комфортність самого міського середовища та відповідати вимогам жителів міста в цілому. Задля проведення перебудови житлових кварталів на відповідній тери-

торії слід організувати внутрішні проїзди та стоянки, забезпечити благоустрій дворового простору, організувати функціональну навантаженість сельбищних територій. Організація реконструкції має передбачати вирішення питань із розширення інших функцій, зокрема озеленення та благоустрою територій, організації місць відпочинку і публічних просторів, повного оновлення інженерного обладнання, зміни функції перших поверхів будівель, організацію автостоянок та паркінгу, дотримання санітарно-гігієнічних вимог тощо.

Можливими шляхами вирішення проблеми застарілого житлового фонду може бути як повне його знесення, так і реконструкція із застосуванням сучасних технологій. Можливими методами реконструкції можуть бути надбудова поверхів із застосуванням залізобетонного чи металевих каркасів. Цей метод передбачає зведення поруч із будівлею вертикальних конструктивних елементів, уже на яких можна надбудовувати потрібну кількість поверхів. Інший метод передбачає надбудову ще 4–5-ти поверхів, де квартири вже будуть відповідати сучасним стандартам. До переваг реконструкції зі збереженням існуючої забудови можна віднести можливе збільшення площі й поліпшення планування квартири витрачаючи кошти лише на утеплення будинку, заміну комунікацій і надбудову поверхів. Серед недоліків є можливість надбудови обмеженої кількості поверхів, необхідне виселення мешканців і надання їм житла.

#### Список використаних джерел:

1. Закон України "Про планування і забудову територій", "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду". – К.: Парламентське видавництво, 2007. – 47 с.
2. Веб-сторінка "Державна служба статистики України": офіц. сайт // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>. – Назва з екрана.
3. Дмитрієв А. П. Зарубежный опыт модернизации крупнопанельных зданий / А. П. Дмитриев, Р. Б. Орлович, Э. Шафранко // Изв. вузов. Строит-во. – 2002. – № 1–2. – С. 8–12.
4. Ключниченко Є. Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко-економічне обґрунтування: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / Є. Є. Ключниченко; Київський національний ун-т будівництва і архітектури. – К.: КНУБА, 2000. – 248 с.
5. Ковальський В. П. Реконструкція житлової секції застарілої серії / В. П. Ковальський, В. П. Очеретний, Д. П. Щербань // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2013. – № 1. – С. 74–77.
6. Тригуб Р. М. Методи реконструкції районів п'ятиповерхової забудови і житлових будівель масових серій великопанельних будинків (на прикладі житлового району "Відродний" в м. Києві): автореф. дис. ... канд. техн. наук: 05.23.20 / Тригуб Руслана Миколаївна; Київський національний ун-т будівництва і архітектури. – К., 2002. – 19 с.
7. Хрущовки. Перезавантаження: західний досвід та українські реалії. // Українська правда [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://life.pravda.com.ua/culture/2017/09/28/226681>.
8. Housing for Europe. Strategies for Quality in Urban space, Excellence in Design, Performance in Building / ed. by C. Clemente, F. De Matteis. – Tipografia del Genio Civile Roma, 2010. – 227 p.
9. Whitehead C., Scanlon K. J. Social housing in Europe. London: London School of Economics and Political Science, 2007. – 180 p.

#### References:

1. Zakon Ukrainy "Pro planuvannya i zabudovu terytorii", "Pro kompleksnu rekonstruktsiyu kvartaliv (mikrorayoniv) zastarilogo zhitloвого fondu". – K.: Parlamentske vydavnytstvo, 2007. – 47 s.
2. Veb-storinka "Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy": ofits. sayt [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua>. – Nazva z ekranu.
3. Dmitriev A. P. Zarubezhnyi opyt modernizatsii krupnopanельных zdaniy / A. P. Dmitriev, R. B. Orlovich, E. Shafranko // Izv. vuzov. Str-vo. – 2002. – # 1–2. – S. 8–12.
4. Klyushnichenko E. E. Rekonstruktsiya zhitlovoi zabudovy. Tehniko-ekonomichne obgruntuвання: Navch. posib. dlya stud. visch. navch. zakl. / E. E. Klyushnichenko; Kyivskyy natsionalnyy un-t budivnytstva i arhitektury. – K.: KNUBA, 2000. – 248 s.
5. Kovalskiy V. P. Rekonstruktsiya zhytlovoi sektsii zastariloi serii / V. P. Kovalskiy, V. P. Ocheretnyy, D. P. Scherban // Suchasni tehnologii, mateialy i konstruktсии v budivnytstvi. – 2013. – # 1. – S. 74–77.

6. Trigub R. M. Metody rekonstruktsii rayoniv 5-poverhovoї zabudovy i zhytlovyh budyvel masovyh seriy velykopanelnyh budynkiv (na prykladi zhytlovoho rayonu "Vidradnyy" v m. Kyevi) : avtoref. dis. ... kand. tehn. nauk: 05.23.20 / Trigub Ruslana Mykolaivna ; Kyivskyy natsionalnyy un-t budivnytstva i arhitektury. – K., 2002. – 19 s.

7. Hruschovky. Perezavantazheniya: zahidnyy dosvid ta ukraïnski realii. // Ukrainska pravda [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <https://life.ppravda.com.ua/culture/2017/09/28/226681>.

8. Housing for Europe. Strategies for Quality in Urban space, Excellence in Design, Performance in Building / ed. by C. Clemente, F. De Matteis. – Tipografia del Genio Civile Roma, 2010. – 227 p.

9. Whitehead C., Scanlon K. J. Social housing in Europe. London: London School of Economics and Political Science, 2007. – 180.

Надійшла до редколегії 27.11.18

В. Запотоцкая, канд. геогр. наук, асист.

Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОГО ФОНДА В УКРАИНЕ

*Исследованы теоретические и прикладные аспекты реконструкции жилого фонда, проанализированы возможные направления реконструкции жилого фонда в Украине. Выявлено, что комплексная реконструкция существующих районов является процессом преобразования городской среды, содержание и продолжительность которого определяются взаимосвязанными действиями, которые должны быть направлены не только на технико-технологическое преобразование, но и на архитектурно-эстетические изменения, на изменения доступности и комфортности условий проживания жителей. Определено, что эффективность комплексного подхода к проектированию реконструкции заключается в том, что он позволяет рассматривать все составляющие объекта преобразования в наиболее важных взаимосвязях. Именно комплексный подход, как методологический принцип проектирования, должен обеспечивать нормальные условия проживания и функционирования объектов в городской среде и определять решения по обновлению всех его элементов. Исследованы региональные отличия распространения ветхого и аварийного жилищного фонда в Украине. Выявлено, что в Украине преобладающий вид жилой застройки, что подлжит реконструкции – это застройка 1960–1980-х годов. Организация реконструкции должна предусматривать решение вопросов по расширению таких функций, как озеленение и благоустройство территорий, организацию мест отдыха и общественных пространств, обновление инженерного оборудования, изменение функции первых этажей зданий, организацию автостоянок и паркинга, соблюдение санитарно-гигиенических требований. Исследованы опыт реконструкции устаревшего жилого фонда в странах Европы. Определено, что возможными путями решения проблемы устаревшего жилого фонда может быть как полный его снос, так и реконструкция с применением современных технологий. Возможными методами реконструкции могут быть надстройка этажей с применением железобетонного или металлического каркаса или надстройка еще четырех-пяти этажей с расширением площади застройки, где квартиры уже будут отвечать современным стандартам.*

*Ключевые слова: жилищный фонд, реконструкция, комплексный подход, комфортность проживания, ветхий и аварийный жилой фонд.*

V. Zapototska, PhD Geography, Assistant Profesor

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

## THE MAIN DIRECTIONS OF RECONSTRUCTION OF HOUSING STOCK IN UKRAINE

*The article deals with theoretical and applied aspects of the reconstruction of the housing stock, the possible directions of reconstruction of the housing stock in Ukraine are analyzed. The article deals with theoretical and applied aspects of the reconstruction of the housing stock, analyzed the possible directions of reconstruction of the housing stock in Ukraine. It was established that the complex reconstruction of existing districts is a process of transformation of the urban environment, the content and duration of which are determined by interrelated actions, which should be aimed not only at technical and technological transformation, but also on architectural and aesthetic changes, changes in the accessibility and comfort of living conditions inhabitants.*

*The complex approach, as a methodological principle of designing, should ensure normal living and functioning of objects in the urban environment and determine the decision to update all its elements. It is revealed that the effectiveness of the complex approach to designing the reconstruction is enables to consider all components of the transformation object in the most important interconnections.*

*The article analyze regional differences of the distribution of dilapidated and emergency housing stock. It was found that the highest values of indicators of the total area of dilapidated and emergency housing are concentrated in Kharkiv, Odesa, Dnipropetrovsk, Donetsk, Vinnytsia, Zhytomyr, Poltava and Cherkasy regions. These oblast has almost two thirds of the total area of dilapidated and emergency housing. The fourth part of dilapidated and emergency housing in Ukraine is concentrated in Sumy, Kyiv, Lviv, Zaporozhye, Khmelnytsky, Rivne, Chernihiv, Ternopil, Kherson, Ivano-Frankivsk and Volyn regions. But only about 6% of them are in Mykolaiv, Luhansk, Chernivtsi, Kyiv, Zakarpattia and Kirovograd regions.*

*It was established that in Ukraine the predominant type of residential development which is to be reconstructed are the buildings of the 1960s-1980s. For the most part, these five-storey buildings that have already run out of service, are subject to demolition or reconstruction. Accordingly, the reconstruction of these areas of development is a process of deep reconstruction of the urban environment, the content of which is marked by interrelated steps in the design, planning and implementation of reconstruction activities. The organization of reconstruction should provide for the solution of issues related to the expansion of functions such as landscaping and landscaping, the organization of recreation areas and public spaces, renovation of engineering facilities, changing the functions of the first floors of buildings, the organization of parking and parking, and compliance with sanitary and hygiene requirements.*

*In order to reconstruct residential neighborhoods, it is also necessary to organize internal passages and parking, to provide landscaping yard space, to arrange the functional load of the peasant territories.*

*The experience of reconstruction of an outdated housing stock is researched in this work. Particularly close to Ukraine are the ways, methods and principles of housing reconstruction in Europe. Significant results in the reconstruction of an outdated housing stock were Germany, Poland, Sweden, and Latvia.*

*It is established that possible ways of solving the problem of outdated housing stock can be as complete demolition, as well as reconstruction with the use of modern technologies. Possible methods of reconstruction may be the superstructure of floors with the use of reinforced concrete or metal frame or superstructure of another 4-5 floors with the expansion of the area of development, where the apartments will already meet the modern standards.*

*Key words: housing fund, reconstruction, complex approach, comfort of living, dilapidated and emergency housing fund.*