

УДК 728.3:691.11

**РОЗВИТОК МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА
УКРАЇНИ ЧЕРЕЗ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНУ КООПЕРАЦІЮ**

Керівник програм, к.т.н. Перезінець І.І., д.т.н., проф. Савицький М.В.,
к.т.н., доц. Юрченко Є.Л., к.т.н. Коваль О.О.,
к.т.н., доц. Ковтун-Горбачова Т.А., здоб. Коваль А.С.,
к.т.н. Зезюков Д.М., к.т.н. Махінько М.М.*

** Житлово-будівельний кооператив "Доступне житло України", м. Київ
ДВНЗ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури",
м. Дніпропетровськ*

Бурхливе життя сьогодення спонукає суспільство, державу та кожну окрему людину ставати учасником поточних суспільно-економічних процесів. Це стосується як розвитку громадянського суспільства, з відчуженням рудиментів минулого, так і впровадженню нових методів, стандартів та систем взаємодій.

Розвиток садибної житлово-будівельної кооперації є новим рішенням житлової проблеми сучасної України. Історія кооперативних взаємодій людей в будівництві житла веде свій початок з періоду розквіту китайської цивілізації – декілька тисяч років тому. На початок ХХІ століття більшість країн Європи, Північної Америки та Азії застосовують кооперативний метод житлового будівництва на 30-70 % від загального об'єму .

Широкого розвитку кооперативне багатопверхове житлове будівництво набрало в період радянської доби.

Після здобуття Україною незалежності відзначається значний розвиток садибного житлового будівництва, з 20 % в 1991р , до 61% в 2013р. від загального об'єму зведеного житла. За даними Держстату України Табл.1 така тенденція зберігається на протязі останніх 10 років.

Таблиця 1

*Прийняття в експлуатацію житла за видами житлових будівель
(тис.м² загальної площі)*

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях		
		одноквартирних	з двома та більше квартирами	гуртожитках
2003	6432,9	3873,9	2553,4	5,6
2004	7566,0	5037,8	2508,9	19,3
2005	7815,9	4385,7	3410,9	19,3
2006	8628,4	4686,0	3917,0	25,4
2007	10243,7	5716,7	4519,7	7,3
2008	10495,6	5919,9	4531,1	44,6

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях		
		одноквартирних	з двома та більше квартирами	гуртожитках
2009	6399,6	2363,3	4015,8	20,5
2010	9339,3	6266,8	3050,4	22,1
2011	9410,4	5189,0	4178,9	42,5
2012	10749,5	7170,5	3534,1	44,9
2013	11217,2	6787,7	4361,7	67,8

Примітка. Починаючи з 2010р. з урахуванням загальної площі прийнятого в експлуатацію житла відповідно до порядків (накази Мінрегіону України від 19.03.2013 № 95 та від 24.06.2011 № 91) та Тимчасового порядку (постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035). Згідно Держстату України, 1998-2014 Дата останньої модифікації: 25/02/114

Разом з цим значно зменшився показник кількості членів одного домогосподарства: з 3, 6 людини в 1991р, до 2, 58 людини – в 2014р.

Приведені показники вказують на необхідність впровадження та розвитку садибної будівельно-житлової кооперації зі зведенням будинків оптимальної житлової площі.

Житлово-будівельні кооперативи здійснюють свою діяльність згідно закону України «Про кооперацію», як неприбуткові юридичні особи.

Використовуючи великі об'єми матеріальних та трудових ресурсів, кооператив виступає як оптовий Замовник, що разом зі звільненням від оподаткування діяльності, значно знижує загальну вартість будівництва кожного члена кооперативу в порівнянні з багатопверховим житловим будівництвом (див. табл.2).

Таблиця 2

Класична структура генідрядного ціноутворення багатопверхового житлового домобудування в м. Києві на 2013 р.

№	Найменування складових частин ціни	Концептуальна доля витрат до загальної ціни, %	Концептуальна вартість І м.кв новобудови в м.Києві, у.о	Кооперативна вартість, у.о
1	Прямі витрати	40%	600	600
1.а	Вартість матеріалів, конструкцій, обладнання			
1.б	Вартість прямої заробітної плати робочих та субпідрядних організацій			
1.в	Вартість транспортних та складсько-заготовчих витрат			
1.г	Облаштування будівельного			

№	Найменування складових частин ціни	Концептуаль на доля витрат до загальної ціни, %	Концептуаль на вартість I м.кв новобудови в м.Києві, у.о	Кооператив на вартість, у.о
	майданчика			
2	Накладні витрати	30%	450	100
2.а	Утримання адміністративного апарату компанії			
2.б	Маркетингові та рекламні витрати			
2.в	Відрахування на заробітну плату робочих та адміністративного апарату			
2.г	Амортизаційні нарахування			
2.д	Відсотки за кредитами, оренда, комунальні витрати			
2.е	Відрахування на соціально-економічний розвиток територій			
2.є	Відрахування на отримання технічних умов (ТУ)			
3	Валовий прибуток	30%	450	0
3.а	Податки та обов'язкові відрахування на прибуток	10%		
3.б	Чистий прибуток	20%		
4	Придбання земельної ділянки членом кооперативу	0%		150
5	ВСЬОГО	100%	1500	850

Ведення будівництва будинку садибного типу Забудовниками самостійно збільшує вартість будівництва на 15-25 % у порівнянні з вартістю аналогічної споруди збудованої через кооператив (див. табл. 3)

Висновки.

Застосування житлово-будівельними кооперативами високотехнологічних проектів будинків садибного типу повторного використання як серійних окремих **товарних одиниць**, дозволяє експлуатувати нове житло вже через 3-4 місяці.

Організаційні заходи по отриманню дозвільної документації на будівництво та введення житла в експлуатацію виконується юридичним відділом кооперативу.

Таблиця 3

Порівняльні характеристики техніко-економічних показників будівництва індивідуального житла садибного типу, загальною площею 75 м.кв., що здійснюється Забудовниками самостійно або через членство в ОК "Житлово будівельний кооператив "Доступне житло України"

№	Найменування техніко-економічних показників будівництва	Вартість, у.о.	
		Забудовник	Член кооперативу
1.	Вартість матеріалів, конструкцій, обладнання	мін. 31500, 00	28520, 00
1.1.	Загальнобудівельні матеріали		
1.2.	Інженерні мережі та обладнання		
1.3.	Внутрішні оздоблювальні матеріали		
1.4.	Зовнішні оздоблювальні матеріали		
2.	Вартість робіт по зведенню будинку	мін. 15660, 00	14240, 00
2.1.	Загальнобудівельні роботи		
2.2.	Інженерні роботи		
2.3.	Внутрішні оздоблювальні роботи		
2.4.	Зовнішні оздоблювальні роботи		
3.	Складсько-заготівельні та транспортні затрати	мін. 1560, 00	0, 000
3.1.	Загальнобудівельні матеріали		
3.2.	Інженерні мережі та обладнання		
3.3.	Внутрішні оздоблювальні матеріали		
3.4.	Зовнішні оздоблювальні матеріали		
4.	Отримання дозвільної документації на будівництво та здачу житла в експлуатацію	мін. 2500, 00	max. 1500, 00

№	Найменування техніко-економічних показників будівництва	Вартість, у.о.	
		Забудовник	Член кооперативу
4.1.	Отримання Будівельного паспорту		
4.2.	Отриманні технічних умов (ТУ) на підключення до інженерних мереж		
4.2.	Реєстрація Заяви на початок будівництва в інспекції Держархбудконтролю		
4.2.	Отримання Технічної документації на новобудову (Технічний паспорт)		
4.3.	Реєстрація Декларації про введення будинку в експлуатацію в інспекції ДАБК		
4.4.	Реєстрація новобудови в Реєстраційних центрах нерухомого майна Минюсту України		
5.	Адміністрування та організація будівельного процесу виконробом (буд.компанією) за 24 місяці	мін. 7200, 00	0, 000
6.	Всього вартість будівництва	58420, 00	44260, 00
7.	Календарний період будівництва	2-5 років	4-6 місяців

Розвиток садибного будівництва значно зменшить навантаження на державний бюджет (близько 40 млрд.грн) на компенсацію витрат житлово-комунальної інфраструктури та дозволить пере направити дані кошти на розвиток субурбанізованих територій.

Таким чином розвиток малоповерхового садибного будівництва через житлово-будівельну кооперацію відповідає сучасним вимогам економії, екологічності, енергозбереження та довговічності експлуатації споруди, сприяє розвитку в Україні інституту власників індивідуального житла.