

УДК 624.94

## АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ ЯК ДЖЕРЕЛО РОЗВИТКУ МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛОВОГО ДОМОБУДУВАННЯ

ПЕРЕГІНЕЦЬ І.І. <sup>1\*</sup>, *к.т.н.*

САВИЦЬКИЙ М. В. <sup>2</sup>, *д.т.н., проф.*

КУЛІЧЕНКО І.І. <sup>3</sup>, *к.т.н.*,

КОВАЛЬ О.О. <sup>4</sup>, *к.т.н.*

<sup>1\*</sup> Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Доступне житло України», керівник програм, вул. Комсомольська, 4-д, смт. Бородянка, Бородянський р-н, Київська обл., 07800, Україна, тел.+38 (067) 632-35-51

<sup>2</sup> Кафедра залізобетонних та кам'яних конструкцій, Державний вищий навчальний заклад "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури", вул. Чернишевського, 24-а, 49600, Дніпропетровськ, Україна, тел. +38 (0562) 47-02-98, e-mail: sav15@ukr.net, ORCID ID: 0000-0003-4515-2457

<sup>3</sup> Верховна Рада України України, вул. Грушевського, 5, Київ, 01008, Україна, Тел.: (044) 527-82-42 e-mail: adamovich@rada.gov.ua, ORCID ID: 0000-0002-0916-7291

<sup>4</sup> Придніпровський науково-освітній інститут інноваційних технологій в будівництві, Державний вищий навчальний заклад "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури", вул. Чернишевського 24а, Дніпропетровськ 49600, Україна, тел. +38 (0562) 46-10-55, e-mail: 13koval@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-7805-6811

**Анотація. Мета.** Вплив адміністративно-територіальної реформи, ініційованої владою України в 2015 році, на суспільно-економічний розвиток держави, плани розвитку територій та житлове будівництво вивчений недостатньо, потребує аналізу та конкретизації. Є необхідність більш детального вивчення впливів адміністративно-територіальної реформи на трансформації життя суспільства в цілому та кожного громадянина індивідуально, зокрема на зміну структури житлового будівництва, застосування енергоефективних технологій при зведенні житла та інвестиційної привабливості територій об'єднаних громад. **Методика.** Запропонований алгоритм вивчення впливу адміністративно-територіальної реформи на зміни суспільства та розвиток малоповерхового енергоефективного житлового будівництва базується на визначенні взаємодії певних внутрішньодержавних та геополітичних процесів, а також застосування аналогій подібних змін в інших країнах світу. **Результати.** Встановлено, що втілення в Україні адміністративно-територіальної реформа має значний вплив на вдосконалення суспільно-економічних відносин, розвиток територій об'єднаних громад, структуру та якісні характеристики малоповерхового житла. Адміністративно-територіальна реформа також має значний вплив на міграційні та демографічні процеси українського суспільства. Згідно з отриманими результатами досліджень, органи державної влади та місцевого самоврядування, наукове середовище, бізнес структури, вітчизняні та закордонні інвестори, а також громадяни України, як суб'єкти адміністративно-територіальної реформи, набувають якісні складові для організації власних планів участі в трансформаційних процесах країни. **Наукова новизна.** Удосконалення вивчення впливу адміністративно-територіальної реформи на суспільні зміни та якість життя громадян України шляхом визначення взаємодії певних внутрішньодержавних та геополітичних процесів, а також застосування аналогій подібних змін в інших країнах світу. **Практична значимість.** Використання вивчення впливу адміністративно-територіальної реформи на суспільно-економічний розвиток держави, плани розвитку територій та житлове будівництво дозволить застосувати результати даних впливів при формуванні планів розвитку територій об'єднаних громад, застосуванні енергоефективних технологій в малоповерховому домобудуванні, розробці бізнес та інвестиційних планів.

**Ключові слова:** адміністративно-територіальна реформа; вплив; малоповерхове домобудування; енергоефективність; якість життя.

## АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ РЕФОРМА В УКРАИНЕ КАК ИСТОЧНИК РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМОСТРОИТЕЛЬСТВА

ПЕРЕГІНЕЦЬ І.І. <sup>1\*</sup>, *к.т.н.*,

САВИЦЬКИЙ М.В. <sup>2</sup>, *д.т.н., проф.*

КУЛИЧЕНКО І.І. <sup>3</sup>, *к.т.н.*,

КОВАЛЬ Е.А. <sup>4</sup>, *к.т.н.*

<sup>1\*</sup> Обслуживающий кооператив «Жилищно-строительный кооператив» Доступное жилье Украина », руководитель программ, ул. Комсомольская, 4-д, пгт. Бородянка, Бородянский р-н, Киевская обл., 07800, Украина, тел. + 38 (067) 632-35-51

<sup>2</sup> Кафедра железобетонных и каменных конструкций Государственное высшее учебное заведение " Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры", ул. Чернышевского, 24-а, 49600, Днепропетровск, Украина, тел. +38 (0562) 47-02-98, e-mail: sav15@ukr.net, ORCID ID: 0000-0003-4515-2457

<sup>3</sup> Верховная Рада Украины, Украина, ул. Грушевского, 5, Киев, 01008, Украина, тел. : (044) 527-82-42 e-mail: adamovich@rada.gov.ua, ORCID ID: 0000-0002-0916-7291

<sup>4</sup> Приднепровский научно-образовательный институт инновационных технологий в строительстве, Государственное высшее учебное заведение "Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры", ул. Чернышевского 24а, Днепропетровск 49600, Украина, тел. +38 (0562) 46-10-55, e-mail: 13koval@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-7805-6811

**Аннотация. Цель.** Влияние административно-территориальной реформы, инициированной властями Украины в 2015 году, на общественно-экономическое развитие государства, планы развития территорий и жилищное строительство изучен недостаточно, требует анализа и конкретизации. Есть необходимость более детального изучения влияния административно-территориальной реформы на трансформации жизни общества в целом и каждого гражданина индивидуально, в частности изменение структуры жилищного строительства, применение энергоэффективных технологий при строительстве жилья и инвестиционной привлекательности территорий объединенных общин. **Методика.** Предложенный алгоритм изучения влияния административно-территориальной реформы на изменения общества и развитие малоэтажного энергоэффективного жилищного строительства базируется на определении взаимодействия определенных внутригосударственных и геополитических процессов, а также применение аналогий подобных изменений в других странах мира. **Результаты.** Установлено, что воплощение в Украине административно-территориальной реформа может влиять на совершенствование общественно-экономических отношений, развитие территорий объединенных общин, структуру и качественные характеристики малоэтажного жилья. Административно-территориальная реформа имеет значительное влияние на миграционные и демографические процессы украинского общества. Согласно полученным результатам исследований, органы государственной власти и местного самоуправления, научную среду, бизнес структуры, отечественные и зарубежные инвесторы, а также граждане Украины, как субъекты административно-территориальной реформы, приобретают качественные составляющие для организации собственных планов участия в трансформационных процессах страны. **Научная новизна.** Совершенствование изучения влияния административно-территориальной реформы на общественные изменения и качество жизни граждан Украины путем определения взаимодействия определенных внутригосударственных и геополитических процессов, а также применение аналогий подобных изменений в других странах мира. **Практическая значимость.** Использование изучение влияния административно-территориальной реформы на общественно-экономическое развитие государства, планы развития территорий и жилищное строительство позволит применить результаты данных воздействий при формировании планов развития территорий объединенных общин, применении энергоэффективных технологий в малоэтажном домостроении, разработке бизнес и инвестиционных планов.

**Ключевые слова:** административно-территориальная реформа; влияние; малоэтажное домостроение; энергоэффективность; качество жизни.

## **ADMINISTRATIVE-TERRITORIAL REFORM IN UKRAINE AS A SOURCE FOR DEVELOPMENT OF LOW-RISE RESIDENTIAL HOUSE BUILDING**

PEREGINETS I.I. <sup>1\*</sup>, *Cand. Sc. (Tech.)*

SAVYTSKYI M.V. <sup>2</sup>, *Dr. Sc. (Tech.), Prof.*

KULICHENKO I.I. <sup>3</sup>, *Ph.D.*,

KOVAL O.O. <sup>4</sup>, *Cand. Sc. (Tech.)*

<sup>1\*</sup> Service cooperative «Homebuilding cooperative «Dostupne Zhitlo Ukrainy», Director of Programs, 4-D, Komsomolskaya st, Borodyanka town, Borodyansky dist., Kiev Region, UKRAINE, 07800. TEL: +38 (067) 632 35 51

<sup>2</sup> Department of Reinforce-Concrete and Stone Constructions, State Higher Education Establishment "Pridneprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture", 24-A, Chernishevskogo str., Dnipropetrovsk 49600, Ukraine, tel. +38 (0562) 47-02-98, e-mail: sav15@ukr.net, ORCID ID: 0000-0003-4515-2457

<sup>3</sup> The Supreme Council of Ukraine Ukraine, ul. Hrushevskoho 5, Kiev, 01008, Ukraine, tel.: (044) 527-82-42 e-mail: adamovich@rada.gov.ua, ORCID ID: 0000-0002-0916-7291

<sup>4</sup> Pridneprovsky Research and Educational Institute for Innovation Technology in Construction, State Higher Education Establishment "Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture", Chernyshevsky St. 24a, Dnipropetrovsk 49600, Ukraine, тел., тел. +38 (0562) 46-10-55, e-mail: 13koval@gmail.com, ORCID ID: 0000-0001-7805-6811

**Abstract. Purpose.** Influence of the administrative-territorial reform, initialized by the government of Ukraine in 2015, on the social-economic development of the country, plans of territorial development, and residential housing has been studied insufficiently, and needs in-depth analysis and specification. There is a need for further study of the influence of administrative-territorial reform on transformation of living of an individual citizen, and of the society as a whole, particularly on changes of the residential

construction structure, application of energy-efficient technologies in housing construction, and the investment attractiveness of the united communities' territories. **Methodology.** The proposed algorithm of study of the influence of administrative-territorial reform on changes to society and development of low-rise energy-efficient residential housing is based on determination of cooperation between certain internal and geopolitical processes, and replication of changes alike in other countries of the world. **Findings.** It is determined that implementation of the administrative-territorial reform in Ukraine has significant impact on improvement of social-economic relationships, development of the united communities' territories, structure and quality characteristics of low-rise housing. The administrative-territorial reform also has great impact on migration and demographics of the Ukrainian society. According to the study results, state and local authorities, scientific environment, business structures, local and foreign investors, and Ukrainian citizens as subjects of the administrative-territorial reform, are acquire quality components for organizing their own plans of participation in the transformation processes of the country. **Originality.** The improvement of studying the impact of the administrative-territorial reform on social changes and Ukrainian citizens' quality of life by studying of cooperation between certain local and geopolitical processes and replication of changes alike in other countries of the world. **Practical value.** Using the study of influence of the administrative-territorial reform on social-economic development of the state, plans of territories' development, and residential housing will allow to use the results of these influences in the formation of plans for development of the united societies' territories, applying energy-efficient technologies in low-rise housing, development of business and investment plans.

**Keywords:** administrative-territorial reform; influence; low-rise housing; energy efficiency; quality of living .

### Викладення основного матеріалу

Досвід людської цивілізації вказує на циклічність періодів занепаду, росту або якісної трансформації певних технологічних та соціальних укладів соціуму. Джерелами відповідних перевтілень є суспільно-економічне ре/еволюціонування та/або науково-технологічні прориви. Такі зміни дотичні як для суспільства в цілому, так і до окремих індивідуумів. Прикладами перевтілень, котрі якісно змінили старі суспільні уклади, можуть слугувати: Велика французька революція (1799 р.), парова машина Джеймса Ватта (1769 р.), винахід пеніциліну (1928 р.), поява інтернету та мобільного телефонного зв'язку (масово з 1996 р.), 3D - принтери в будівництві житлових та комерційних споруд (2014 р.), та інші.

Яких загальнодержавних змін та якісних трансформацій життя окремої людини в перспективі 2015-2035 р. р., слід очікувати від втілення в Україні реформ, зокрема Адміністративно-територіальної?

Відповідь на ці питання лежить в площині як окремо взятих аспектів української спільноти так і загальносвітових глобальних тенденцій.

Безумовно, зміни соціально-політичного життя сучасної України приведуть до якісних перевтілень з феодально-соціалістичної моделі суспільного життя та барачно-квартирних умов проживання окремої сім'ї, до самостійності повсякденного життя територіальних громад з повагою до загальнодержавних інституцій, та масового переселення наших співвітчизників в житло садибного типу. В цьому наше суспільство повторить практику західного, але зі значно меншими термінами втілення.

Наразі є декілька основних та близько десятка каталізаційних аспектів початку суспільно-економічних та особистісних змін в Україні. Детальніше зупинимось на кожній з них:

1. Адміністративно-територіальна реформа сприятиме перерозподілу фінансових ресурсів на користь громад, сконцентрує проживання людей в

центрах таких громад, згідно Генеральних планів розвитку створених територій.

Значна кількість існуючих сільських поселень, в межах об'єднаних громад, припинить своє існування. Міграція місцевого характеру в межах нових громад та між ними набере поступово-постійного характеру протягом найближчих 20 років. Така міграція буде притаманна як 13-ти мільйонному сільському населенню України (села, селища, малі міста), так і мешканцям великих міст (розвиток субурбанізованих територій).

Період проведення Адміністративно-територіальної реформи буде супроводжуватися масовим малоповерховим домобудуванням, з переважно автономним інженерним забезпеченням ( локальне водопостачання зі свердловин, сучасні безмагістральні автономні очисні споруди, локальні електростанції малої потужності, тощо...), соціальної інфраструктури та сфери послуг.

2. Ріст цін на енергоносії та комунальні послуги спонукатиме мешканців багатоквартирних будинків – рудиментів радянського періоду, з безіммунітетною (хронічно невиліковною, незважаючи на створення ОСББ) системою обслуговування, переселятися в індивідуальне житло.

3. Зміна соціальної структури населення України, закриття та перенесення за межі міст старих підприємств, пов'язане з появою ринкових відносин та демографічними змінами, вивільнить значну кількість міського населення, яке стане основою розвитку сфери послуг, малого та середнього бізнесу. Якісь життя буде підвищуватися, в т.ч. за рахунок нових умов проживання в індивідуальному житлі.

4. Поява сучасних індивідуальних житлових будинків як товарних одиниць різних площ та цінових характеристик, з експлуатаційними характеристиками в 8-10 разів кращими і, при цьому, в 4-6 разів дешевшими ніж існуюче квартирне житло, сприятиме розвитку мереж продажів таких будинків та значно спростить процедуру організації та управління будівництвом, реєстрації прав покупця на новобудову. Висока ліквідність будинків такого плану надасть власнику більшу свободу вибору

нового місця проживання та підвищить ступінь мобільності українського суспільства в цілому.

5. Нові органи місцевого самоврядування боротимуться за активний людський капітал, як джерело наповнення місцевого бюджету з підвищенням рівня життя, соціально-економічним розвитком населених пунктів.

6. Розвиток фрілансерства та аутсорсингу дозволить значній кількості високооплачуваних спеціалістів працювати вдома, зменшуючи накладні та транспортні витрати, що також підвищить інтерес до малоповерхового домобудування садибного типу в Україні.

7. Пільги та зелені тарифи від держави за будівництво енергоефективного житла. В найбільшій мірі такі пільги стосуються індивідуального житла, що стимулюватиме його масове зведення.

8. Наявність в Україні сучасних індивідуальних будинків світового рівня, як виставкових інформаційно-соціальних проектів надає змогу ознайомлення значної кількості людей з новими будівельними технологіями та вмінню ними користуватися.

9. Міграція мешканців Криму та сходу України є значним чинником збільшення обсягів індивідуального будівництва.

10. Поява кооперативних утворень з малоповерхового домобудування, зі зменшенням накладних витрат та підвищення якості споруд, набирає в Україні значних розмірів та поступово витісняє довготривалий та дорогий ремесляно-роздрібний формат спорудження індивідуального житла садибного типу.

11. Висока рентабельність, швидкість реалізації та інтегральна (пооб'єктна) захищеність вкладених коштів, сприятиме притоку закордонних інвестицій в малоповерхові житлові проекти України.

12. Швидке зменшення залежності від газу, як основного джерела опалення в малоповерховому форматі житлового сектору, пропорційно з втіленням відновлюваних джерел енергії є вагомим чинником розвитку садибного будівництва.

Аргументація даних перспектив реформування суспільства та розвиток малоповерхового домобудування стане складовою стратегічних планів розвитку будівельного сектору України та органів місцевого самоврядування.

Тенденція збільшення частки індивідуального житла перед багатоквартирним в загальному об'ємі житлового будівництва в Україні (рис. 1), завдяки вищенаведеним чинникам, буде прискорюватись.

Демографічна складова домогосподарств України станом на 2015 р. (див. рис. 2), визначатиме площі будинків (див. табл. 3)

Питома вага всіх енергозатрат та надходжень енергії від відновлювальних джерел визначає загальний баланс енергоефективності споруди (див. табл. 2). Розрахунки такого балансу енергетичних показників мають враховуватися на стадії розробки робочого проекту будинку.



Рис. 1. Динаміка росту індивідуального житла України, % до загального об'єму будівництва / Dynamics of growth of individual housing Ukraine, % of the total volume of construction

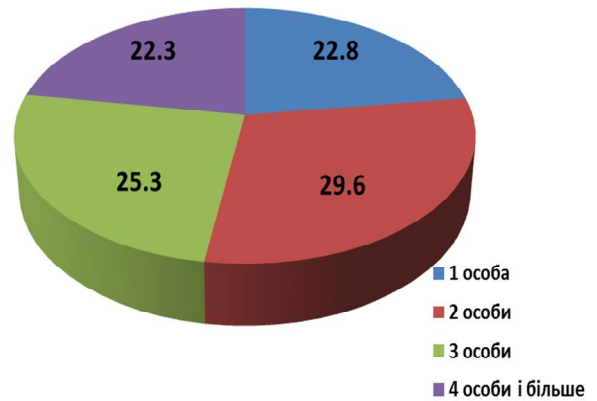


Рис. 2. Демографічна складова українських домогосподарств, % до загальної кількості / The demographic component of Ukrainian households, % of total

Таблиця 1

**Рекомендована площа енергозберігаючих будинків для окремого домогосподарства / Recommended area of energy-efficient homes for individual households**

Кількість осіб в домогосподарстві	Рекомендована загальна площа будинку м.кв.	Рекомендована площа опалювальних приміщень будинку, м.кв.
1	до 40	до 35
2	40 – 50	35-45
3	50 – 80	45-75
3 і більше	80 - 150	75-125

Таблиця 2

**Рекомендований об'єм потреб енергії на обслуговування будинку / The recommended amount of energy needs to service the building**

Кількість осіб в домогосподарстві	Рекомендована площа опалювальних приміщень, м.кв.	Рекомендований загальний об'єм потреб енергії на обслуговування будинку, кВт/рік	Рекомендована кількість енергії виробленої з ВДЕ (відновлювальних джерел енергії) ~30%, кВт/рік
1 – 2	40 – 50	8000	2500 – 3000
2 – 3	50 – 80	12000	3500 – 4000
3 – 4	80 – 120	16000	4500 – 5000
4 - 6	до 150	20000	6000 - 6500

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ / REFERENCES**

1. Геєць В.М. Економіка України: стратегія і політика довгострокового розвитку / [ред. акад. НАН України В. М. Геєць]. – К. : Ін-т економ. прогнозування НАН України; Фенікс, 2003. – 1008 с.  
Gaec V.M. Economica Ukrainu: strategiya I politika dovgostrocovogo rozvutky [Ukraine's economy: strategy and long-term development policy] K. : In-t economy. prognovuvannya NAN Ukrainu; Feniks, 2003. – 1008 p.
2. Кавуненко Т. Потребительская корзина: украинцы за чертой бедности [Электронный ресурс] / Кавуненко Т. // Режим доступа: [http://ru.golos.ua/ekonomika/potrebitelskaya\\_korzina\\_ukraintsyi\\_za\\_chertoy\\_bednosti\\_1754](http://ru.golos.ua/ekonomika/potrebitelskaya_korzina_ukraintsyi_za_chertoy_bednosti_1754)  
Kavnyenko T. Potrebiteľskaya korzina: ukraincu za chertoj bednosti [Consumer basket Ukrainians in poverty]/

**Висновки**

Кількість мешканців малоповерхових споруд Європи, Японії та Північної Америки, які вже пройшли соціально-індивідуальні трансформації, складає 70%-90%.

Зацікавленими суб'єктами розвитку малоповерхового в Україні є органи місцевого самоврядування, Префекти - представники держави на місцях, забудовники, проектні організації, інвестиційні та бізнесові інституції

Оскільки дифузія соціально-економічних процесів сучасного глобалізованого світу тільки прискорюється, то Україні слід не тільки очікувати дані зміни, а починати приймати в них активну участь.

[Electronic source]// Mode of access: [http://ru.golos.ua/ekonomika/potrebitelskaya\\_korzina\\_ukraintsyi\\_za\\_chertoy\\_bednosti\\_1754](http://ru.golos.ua/ekonomika/potrebitelskaya_korzina_ukraintsyi_za_chertoy_bednosti_1754)

3. Ievgenii Iurchenko, Olena Koval, Mykola Savytskyi and Karim Limam / Economic Feasibility Evaluation of Building Passive // Journal of Energy and Power Engineering Houses Volume 8, Number 6, June 2014 (Serial Number 79) 1047-1053. ISSN1934-8975 USA <http://www.davidpublishing.org>, [www.davidpublishing.com](http://www.davidpublishing.com).
4. Savytskyi M., Iurchenko Iev., Koval O., Babenko M. / Development of low-rise energy-efficient construction in Ukraine // ECCE-GSCE-WCCE International Conferens Seismics-2014, #59. Tbilisi, Georgia, 14 p. 5-11 [http://www.eceengineers.eu/news/2014/59\\_Intl\\_Conf\\_Seismic\\_design\\_papers.pdf](http://www.eceengineers.eu/news/2014/59_Intl_Conf_Seismic_design_papers.pdf)
5. Optimahouse [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.optimahouse.com.ua/>  
Optimahouse / [Electronic source]// Mode of access: <http://www.optimahouse.com.ua/>

Статья поступила в редколлегию 05.08.2015