

УДК 711.25

В. О. Яценко

*кандидат архітектури, доцент кафедри містобудування  
Київського національного університету будівництва і архітектури*

## ДАЧНІ ТА САДОВІ ТЕРИТОРІЇ – МІСЦЕ ВІДПОЧИНКУ ЧИ МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ

Анотація: в розглянуто та проаналізовано існуючий стан важливого елемента системи розселення, дачні та садові території. Розкрито характер їх формування з нормативної, законодавчої та реальної позицій.

Виділені основні чинники, які можуть стати на заваді до віднесення їх до повноцінної житлової забудови.

Ключові слова: дачна забудова, садова територія, законодавча база, житлові території, населений пункт.

Актуальність проблеми дачних та садових територій на даний час пов'язана з невизначеним існуючим станом нормативної та законодавчої бази, низькою оцінкою існуючого стану, реальним значенням в системі розселення та стратегією їх подальшої долі. А перспектива на думку спеціалістів передбачає головним вирішенням проблеми це приєднання дачних та садових територій до існуючих населених пунктів, ввести в межі населених пунктів та дозволити офіційну реєстрацію в них як постійного місця проживання. На жаль запропоновані методи здійснення процедури можуть створити ряд проблем законодавчих, нормативних, а особливо експлуатаційних. Навіть на існуючій стадії нормативна та законодавча база потребує вдосконалення, що ще можливо зробити, а от існуючий стан потребує досить обдуманих рішень на предмет співіснування їх з повноцінною житловою забудовою.

В статті зроблена спроба акцентувати увагу на самих головних проблемах існуючого стану, виявити причини їх виникнення, скласти перелік найбільш суттєвих негативних явищ, що склалися та можуть з'явитися найближчим часом.

Запропонована класифікація за деякими проблемними факторами з можливими напрямками програми їх усунення.

Стаття є спробою акцентувати професійну діяльність та увагу над важливим питанням містобудування – проблемою територіального розвитку населених пунктів з урахуванням можливостей об'єднання всіх складових вважаючи різницю їх планувальних характеристик, соціального статусу.

Головною задачею є необхідність максимально повно проаналізувати стан, класифікувати його за системою показників містобудівних нормативів,

визначити виходячи з вимог існуючої системи розселення варіанти можливого ставлення до них, сформулювати задачі та запропонувати проектні програми стратегії покращення існуючого стану та майбутнього їх існування.

З історії дачного будівництва:

Дача – «принесення в дар». Перші дачі появилися на початку XVIII століття у вигляді замських будинків, якими держава нагороджувала видатних людей. Дачі були привілеями аристократії і тільки в 19 столітті цей вид житла став доступний для людей різного статку. Дачні будинки представляли собою маєтки з великими земельними ділянками і тільки на кінець 19 століття стають місцем відпочинку заможних городян. Початок 20 століття, дачі стають місцем відпочинку та проведення балів. Зі зміною політичного стану, дачі стають місцем ведення садівництва та землеробства, якими є до нинішнього часу. Соціалістичне суспільство ввело ще одну класифікацію – дачі для «багатих» та «бідних», які відрізнялись за розмірами, місцем розміщення, відповідністю нормативам.

Нинішній вид дачного та садового землекористування був започаткований постановою Ради Міністрів СРСР «Про колективне і індивідуальне городництво і садівництво робітників і службовців», прийнятою 24 лютого 1949 року. Згідно постанові, власниками землі стали також жителі міст. Найбільшого розвитку садове та дачне будівництво набуло в 1985-1990 роки, особливо неподалік великих міст.

В 60-ті роки встановлюються норми на забудову, розміри земельної ділянки та характер сільськогосподарської діяльності.

В цей же час поглиблюється розшарування суспільства на «простих» і «непростих», з відображеними наслідками, які збереглися і поглибилися до нашого часу.

Проте в статті не ставилась задача пошуку різниці між цими видами дачних поселень, а розглянуто найбільш поширений тип дачних та садових товариств з земельними ділянками від 0,04 до 0,1 га.

За місцем розташування дачні та садові поселення виникли в самих непередбачених місцях, санітарно-захисних зонах, рядом з звалищами, природних заказниках і заповідниках, ярах, біля інженерних комунікацій, в зонах перспективного розвитку міст, сільськогосподарських угіддях.

Більшість дачних масивів, це щільно забудовані території без будь-яких натяків на правила та норми архітектури, імпульсивним впливом власників, через це більшу частину часу це безлюдні території, що може призводити до непередбачених ситуацій.

По відношенню до існуючої системи населених міст і сіл, дачні та садові кооперативи можна класифікувати в три групи:

- дачі та садові ділянки, що розміщені на значній відстані від існуючих населених пунктів на землях сільськогосподарського призначення і не можуть претендувати на внесення їх в межі населеного пункту. За ними залишається статус згідно існуючих норм, як в забудові так і в законодавчому розумінні;
- дачні та садові масиви, які межують з існуючими населеними пунктами і з часом при умові змін, доповнень в нормативній та законодавчій базі, зможуть бути введені в межі населеного пункту з отриманням статусу житла;
- дачні та садові масиви, які не змінюючи статусу з часом ввійшли в структуру населеного пункту, проте, залишаючись самостійним елементом.

Вернемось ще раз до ідеологічної складової дачних та садових масивів кінця 20 століття.

### **Свій серед чужих, чужий серед своїх**

Цей відомий вислів знають чи не всі за кінострічкою, чи за відомим літературним твором. Багато хто застосовував його в тій чи іншій ситуації, проте мало хто уявляв, що він чи не ідеально підходить до ситуації з дачними та садовими кооперативами. Сімдесяти та вісімдесяти роки двадцятого століття, країна теоретично рухається твердими кроками в майбутнє, постійний ріст всіх сфер народного господарства, а з іншої сторони, пусті магазини, віртуальність товарів, пройдено рубіж брехні, проте патріотизм росте, нагороди придумано на всі випадки та смаки. Проте, нагороди, грамоти, подяки, дошки пошани не можуть замінити просту необхідність людини – потребу в їжі.

І от на думку приходять, на думку державних мужів, ідеальна ідея, взята з побуту перших людей – дати можливість прогостувати їм самим, без відриву від головного місця працевлаштування та проживання.

Тепер кращі працівники підприємств створюють кооперативи, такі собі групи з придуманим уставом співіснування і отримують клопоть території тому, що придатною цю територію для занять сільським господарством аж ніяк не могла бути. Головною умовою державних законів було, що для цих цілей підуть землі здебільшого не придатні для сільського господарства, забудови та будь-якої іншої діяльності. А от для відпочинку та занять особистим садівництвом пересічним громадянам виявляється вони придатні.

Звичайно були території і дуже придатні, але звичайні люди для них не підходили.

В хід пішло все, горби, яри, болота, піски, порушені території і т. ін., все, що було на балансі селищних рад, але ніяк не використовувалось хіба туди забігали корови в надії попастись і то марно.

І от пройшовши складний шлях чиновницьких погоджень через деякий час за 50 чи навіть 100 кілометрів від місця проживання, серед сміття канав та горбків з кропивою, людям, які до того пройшли жорсткий відбір в колективах на кшталт олімпійських змагань, виділялись нещасні, але дуже бажані 4 чи 6 соток.

Літаючи від радощів майбутнього землевласника інтенсивність праці звичайно збільшувалась і зрозуміло чому. Морально людина відчувала себе постійно боржником перед колективом, а по-друге потрібно було бути передовиком, щоб на премію чи тринадцяту зарплату можна було б купити лопату чи граблі, а в вихідний гордо з оберемком приладдя з тисячами інших їхати в свої земельні володіння, щоб там «раком» провести відпочинок.

А в понеділок з порепаними руками, обгорілі на сонці з якимось незрозумілим вигином фігури, але з нескінченними емоціями знов працювати, бо потрібні добрива, насіння, та й треба подумати де перебувати ніч з суботи на неділю. І так людина знову придумала собі рабство. Але це рабство серед дійсного «рабства» було вибрано самими людьми і жалітись не було куди і кому, дуже багато було бажаючих які б з задоволенням замінили тих хто втомився і ця ділянка стала непотрібною, та й не було таких.

Справу зроблено, придумали ще один вид нагороди, можна було б і відпочити державі, проте ні, вона також працює, піклується про своїх підлеглих. А щоб це піклування було більш очевидне, встановлюються безліч всіляких норм та обмежень.

І в першу чергу на допомогу приходять професіонали до яких належать і архітектори. Немає потреби вибачатись перед ними тому, що розробляючи перспективи планів міст і сіл на 25 і більше років, вони могли б передбачити, що та нормативна база, яку вони запропонували для освоєння дачних та садових ділянок не входила в ніякі рамки здорового глузду. Та політика, що це тимчасове явище, та поки що це не постійне житло, але проте, що з часом люди будуть користуватись автомобілем, захочуть газ, світло, завезти будівельні матеріали, якимось чином могла знайти своє відображення в планах цих товариств. Можливо б сьогодні і не було б стільки мінусів, коли ми задаємо собі питання, так що ж робити з цими «утвореннями».

Можливо потрібно було б більш професіонально підійти та встановити не обмежувальні нормативи по площі, висоті та матеріалах, а привести в відповідність щільність забудови з усіма необхідними елементами інженерного

забезпечення може зараз, коли зняли обмеження, до речі не зрозуміла законність цієї процедури, забудова ведеться за абсолютно дикими нормами.

Село відпочиває в розумінні цих процесів, а місто слугує поганим прикладом. Яка може бути розмова про нормальну ширину вулиці, обмеженої огорожею, а червона лінія це щось похоче на відповідь студента трійчника – «це лінія проведена червоним олівцем». А норматив ніхто не відміняв 3-4 метри (рис.1 А).

І взагалі складаючи нормативи садової чи дачної забудови чи була необхідність створювати їх окремо, чи не можна було робити генеральний план і норми забудови на нормативами звичайної індивідуальної. Але тоді менше «орденів», а людей багато якось воно буде, «розсмокчеця», а не вийшло тому на даний час це переросло в величезну проблему, яку вирішити дуже і дуже важко. Тому що в ній переплутались соціальні, матеріальні, часові та політичні шляхи. І все таки, ще можна дещо вирішити, можливо з негативними на деякий час наслідками, але можна, якщо для цього залучити всі заінтересовані сторони, які мають відношення до проблеми, законодавчі нормативні, вимоги користувачів, можливості економіки.

Для прикладу розглянемо інтересну ситуацію з місцем розташування садових та дачних кооперативів. За законом на землях сільськогосподарського призначення, на яких в більшості розміщені дачні та садові кооперативи, будувати капітальні споруди (житло) заборонено, а за статутом кооперативу на території дозволяється будувати капітальний будинок цілорічного використання для відпочинку, ще й без обмежень в розмірах. Будинок для проживання є, в ньому можна жити, а зареєструватись в ньому не можливо, іншого житла не має і людина приймає статус як така, що не має постійного місця проживання. Справи доходять до судів, а рішення суду буває також неоднозначне, тому що враховує різні аспекти стану людини. От і виходить, хтось не може, комусь дозволили і так далі. Проблема не зникне поки не буде прийнято закон, який дасть чітке пояснення юридичного статусу та правового використання дачних та садових кооперативів в цілому, а не окремих його членів.

Виникає, правда, ще одно запитання, якщо ввести реєстрацію громадян в садових кооперативах, чи всім це потрібно? Тому що жителів можна розподілити на такі категорії:

- дачний будинок тільки для відпочинку, а місце постійного проживання в місті;
- дачний будинок, або ділянка тільки для ведення садового чи городнього господарства;

- дачний будинок, як місце постійного проживання за відсутністю міського житла.

Якщо перші два випадки за своїм статусом не викликають ніяких нарікань на їх використання то третій включає питання можливого обмеження громадянських прав на отримання різних послуг в суспільстві. Також виникає проблема неврахованих міграційних потоків, що мають дуже важливе значення для розробки містобудівної документації.

Той аргумент, що при поданні реєстрації в дачному будинку викличе необхідність створення за короткий час нормативної соціальної інфраструктури, а це не можливо, мабуть не слід брати повністю до уваги, по дуже простій причині. На сьогодні велика кількість населених пунктів її не мають, але мають фактор реєстрації і існують, можливо, державі краще про це подумати, і знайти практичний вихід.

Із законодавчих та нормативних понять:

Дачна ділянка – відноситься до земель рекреаційного призначення, побудований будинок для цілорічного використання для відпочинку, заняття землеробством справа добровільна.

Садова ділянка – для вирощування фруктів, ягід, овочів і другої сільськогосподарської продукції, а також створення умов для культурного проведення вільного часу, працюючих і їх сімей, зміцнення здоров'я, заохочення до праці підлітків. Будівництво особняків заборонено [4].

В ДБН 360-92 «Планування і забудова міських і сільських поселень».

«Садові будинки» - будівлі літнього (сезонного) використання і норми ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» на них не поширюються [1].

В тому ж у п. 3.41 «дачний будинок» визначено як житловий будинок для використання протягом року вступають в дію норми ДБН В.2.2-15-2005.

Пункт 3.48 «Норми площі та поверховості» [2]:

- дачні – згідно архітектурно-планувального завдання;
- садові – статутом садівницького товариства з погодженням з органами архітектури та містобудування.

Садовий будинок – житловий будинок або будинок призначений і придатний для постійного проживання, розташований на земельній ділянці наданий для ведення садівництва.

Дачний будинок – житловий будинок або будинок призначений і придатний для постійного проживання, розташований на земельній ділянці наданий для дачного будівництва [3].

І як тут зрозуміти, що на цьому роздоріжжі робити.

Різниця між дачним та садовим землекористуванням до цих пір була у формі використання земельної ділянки. Власник садової ділянки може діяти як в колективі так і самотійно, займаючись вирощуванням саду. Має право також будувати житловий будинок та господарчі споруди, проте не має права реєструвати його як місце постійного проживання, так як не має поштової адреси.

Порушенням закону є також використання земельної ділянки тільки під житло.

Дачна ділянка на відміну від садової не відноситься до земель сільськогосподарського призначення хоч часто знаходиться на таких, а до рекреаційного призначення і має перевагу будівництва будинку для відпочинку (ст. 121) Земельного кодексу України.

Мабуть така ситуація вигідна не державі, а якійсь частині її слуг, тому що дуже хороша можливість отримувати додаткові кошти мимо держави.

Взагалі нормативна та законодавча база, яка нібито регулює всі процеси земельної та будівельної діяльності в сфері житла та обслуговування мабуть зайшла в глухий кут. Тому що задовольняючи потребам незрозумілих «осіб» вона має дуже складну конструкцію, яка весь час забудовується чимось новим методом причіплювання до старого.

На сьогодні виникла ще одна проблема і знову з подачі «розумних» людей – так звані городи на яких наш «прем'єр-попередник» пропонував брати лопату і себе годувати. Багато людей повірили, взяли, на всякий випадок, всього по 0,04 га, так за законом, але другі «розумні» люди порадили і допомогли отримати державний акт власності на неї, мабуть є шпарина яку самі законодавці створили, щоб це робити. І от виникає запитання, а що ж це за статусом може бути, під будівництво не годиться, хоч є вихід, під город з часом надійсть, але в приватній власності – законно моє, куди його приєднати, якщо воно не витримує ніяких норм повноцінного суб'єкта структури розселення.

Це вже навіть не проблема дач і садів, що відмінити право власності? А проблема буде і знову тільки через порушення законів через корумповані схеми вона буде дуже незграбно вирішуватись.

Тому, що тільки на даний час якої тільки власності у нас не існує: приватна, паї, оренда, довгострокова оренда і т.д. з умовами її використання, а віз і нині там.

Вертаючись до проблеми, що склалася в дачному та садовому питанні все ж таки хотілося б виділити ті основні сторони які залишаються відкритими, які є важливими і які вимагають негайного рішення, щоб можна було б сформулювати дійсний дієвий закон.

А з проведеного огляду все таки більше негативного що чекає власників дачних та садових кооперативів, які виконували норми і правила і тепер стоять перед проблемою створеною бездарними чиновниками і законотворцями.

Перелік явищ тільки зовнішня сторона проблеми, а вирішення її, це проблема власників як у прислів'ї, що завжди винувата невістка. В зв'язку з цим можна виділити ряд проблемних явищ, які стануть поперек законів, які збираються приймати про надання статусу постійного місця проживання.

Негативні явища на сьогодні в дачних та садових товариствах:

- Невідповідність вуличної мережі. Мережа вулиць та проїздів нараховує всього дві категорії 6 та 9 м. При такій вуличній мережі неможливе створення нормальної системи інженерного забезпечення.
- Не дивлячись на те, що кооперативи існують десятки років, частина ділянок так і залишилась незабудованою, а інколи, навіть, з невідомим власником (рис.1 В).
- Забудовані ділянки не підлягають ніякому нормативному упорядкуванню, будівлі стоять прямо на межі, або замість огорожі від дороги (рис.1 Г).
- Характер забудови загубився в стилістиці між сільською, міською і первісною архітектурою (рис.1 Б).
- Можливість приватизації привела до вільної купівлі-продажу земельних ділянок, їх об'єднання, що призводить до структурних змін генерального плану.
- Структурні зміни планування приводять до ускладнення, а здебільшого неспроможності інженерної мережі новим навантаженням.
- Щільність забудови збільшується.
- Функція садового кооперативу не відповідає прямому призначенню в зв'язку з появою великої кількості різного характеру використання ділянок інколи навіть з зовсім іншою функцією (СТО, ремонтні, будинок на 2-3 квартири і т.д.).
- Ущільнення та не профільне використання ускладнюють соціальну структуру власників ділянок, що інколи призводить до всіляких непорозумінь та негараздів.
- Самовільне постійне проживання частини власників на протязі року без системи обслуговування призводить до погіршення екологічного стану оточуючого середовища, через відсутність системи обслуговування.
- Територіальне наближення до населених пунктів, а іноді і межування з ними викликає велику кількість запитань на предмет чи розглядати дачний чи садовий кооператив як частину села, якщо так, то потрібна законодавча база, тоді як її узгодити з нормативною двох суб'єктів.



А



Б



В



Г



Рис. 1. Існуючий стан дачної забудови

- З такими суттєвими змінами соціальними, інженерними, планувальними, естетичними, яку назву це новоутворення може мати, яке місце воно може посісти в існуючій системі розселення. Утворення, яке не має ніякої прив'язки до виробничої сфери зовсім небажане в приєднанні до існуючого села.
- Соціальна структура власників з часом стала настільки різноманітна, що важко говорити уже про єдність інтересів задля покращення ситуації в різних сферах існування.
- Міграційність власників в зв'язку з погіршенням умов проживання посилює розшарування та інколи повне нівелювання первинної суті дачних ділянок.
- Початковий етап покращення стану тих складних природних умов досягнутий людською працею перетворюється в складний екологічний вузол пов'язаний з забрудненням оточуючого середовища навкруги і все це через відсутність системи обслуговування як в повноцінному селищі.
- І головне, який механізм здатний знайти правильний підхід до нинішнього і майбутнього дачних та садових кооперативів?

Це далеко не всі мінуси сьогоденного стану цих утворень і не власники нещасних ділянок в цьому винні, мабуть і не вина тих хто це придумав, а вина вбачається тут в тих хто придумував норми, правила, обмеження, місце розташування, дозвільну систему та контролюючі органи.

Як завжди найбільший камінь, коли мова йде про систему розселення, території, населені пункти, їх розвиток та функціонування падає в діяльність архітекторів. Хто як не вони мали передбачити і принаймні якщо не заборонити, то хоч закласти скриті можливості запобігання деяких негативних явищ, попередити про них.

І на даний час мабуть архітектор ще може вплинути на цю ситуацію, спрогнозувати подальший стан та привести до професійних дій в політиці ставлення та долі їх.

Є і інший шлях, яким суспільство може піти, як завжди це було, інколи заглядати на проблему та коли щось доходить до критичної межі заборонити і знов спостерігати.

## Література

1. ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень».
2. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки».
3. Закон України, що стосується реєстрації місця проживання №10254 від 23.03.2012.
4. Постановление №180 от 07.07.89 г. Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества. Киев. Совет интерьеров Украинской ССР и Украинский республиканский совет профессиональных союзов.

## Аннотация

В статье рассмотрено и проанализировано существующее состояние важного элемента системы расселения, дачные и садовые территории раскрыт характер их формирование с нормативной, законодательной и реальной позиции.

Выделены основные составляющие, которые могут стать противоречием при получении ими статуса полноценной жилой застройки.

Ключевые слова: дачная застройка, садовые территории, законодательная база, нормативная база, жилые территории, населенный пункт.

## Abstract

Current conditions of the important element of settlement system, garden and cottage territories are observed and analyzed. The character of their formation on normative, legal and real point of view is developed.

The basic components which can become a contradictory while getting the status of living development are distinguished.

Keywords: Cottage settlement, garden territories, legal basics, normative basics, living territories, urban settlement.