

## МІСТОБУДУВАННЯ

УДК 72.01

В.В.Товбич

### **МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ РОЗРОБКИ ПРОГРАМИ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Появу публікації зокрема та дослідження теми взагалі викликало різке загострення ситуації у житловій сфері Київської області у останні 5-6 років. Не зважаючи на те, що будівельна індустрія в м. Києві, на відміну від інших регіонів України, є досить потужною і стабільно працюючою галуззю, з точки зору забезпечення доступності достойних соціально-житлових умов населення Київської області, ситуація значно погіршилась. Серед факторів такого погіршення можна назвати: скорочення населення області, особливо за рахунок молодих, працездатних людей; зростання долі соціально незахищених верст населення та зменшення можливостей реальної допомоги їм; зменшення кількості привабливих робочих місць у районах області; перевантаження шляхів сполучення, якими щоденно пересуваються сотні тисяч жителів передмість на роботу у Київ; розлад соціально-побутової сфери та культурного середовища області, освіти та медичного обслуговування.

Все це призвело до погіршення якості життя більшої частини населення області. Як результат цих процесів: скорочення населення; соціальна апатія та поширення соціально-негативних явищ; занепад значної частини сіл і міст регіону.

Населення області турбує комплекс проблем, пов'язаних із станом та майбутнім регіону. Ключовою проблемою, особливо серед молоді, є питання житлового забезпечення та пов'язані з ним наявність високооплачуваної роботи на місцях, комунікацій соціального розвитку.

Вперше в історії склалася ситуація, коли 90% трудящих, навіть шляхом складання всіх сімейних накопичень, протягом життя не можуть побудувати собі житло. У світовій практиці існує стандарт: якщо вартість будинку чи великої сімейної квартири становить до 4 річних розміру доходу сім'ї, житло вважається доступним, якщо його вартість 5-7 річних заробітків членів сім'ї -

малодоступним, якщо 8 років і більше - практично недоступним. Не важко зрозуміти, яким є житло для жителів Київської області, якщо, за статистикою, родина, де є двоє працюючих заробляє 28 тис. грн. на рік, а мінімально вартість житла для такої сім'ї становить 750 тис. грн.

Причина цього - відсутність цілеспрямованої державної політики у столичному регіоні, який повинен був би стати взірцем того, як сучасна Україна засвоює світові принципи життя. На жаль ситуація на довгі роки була віддана у руки спекулянтів, які підняли нерухомості землі до астрономічних висот і орієнтують будівельну галузь лише на забезпечення найбільш багаті частини населення. Серед негативних результатів такого процесу можна бачити: «елітні» селища без будь-якої інфраструктури, які спрямовані лише на відпочинок працюючих у Києві і нічого не дають для розвитку області та є соціально-негативними навіть для самих жителів цих селищ; забудову рекреаційних і навіть заповідних територій, коли парканами перекривається навіть вільний доступ до водойм; перетворення на пустирі та сміттєзвалища будівельних та побутових відходів значних територій навколо хаотичних забудов.

Така ситуація є вкрай негативною для Київської області. Замість того, щоб близькість до найбільшого фінансового та культурного центру країни, зробила регіон заможним та процвітаючим, при існуючій політиці, вона дає зворотній ефект. Ситуація з Чорнобилем, який повинен був забезпечити електрикою київські підприємства показова. При збереженні існуючого споживацького підходу можливо передбачити багато Чорнобилів у екологічній, соціальній, культурній сфері.

Проте очевидно, що проблеми області не можливо відривати від потреб Києва. Має змінитись уявлення про допустимість ситуації, коли все стягується у захаращений хаотичною забудовою, ледь дихаючий від транспортних пробок індустріальний центр і бідну периферію звідки викачується продовольство, робітники, сировина і де городяни, у кращому разі можуть на кілька днів на рік побувати «на дачі».

Світовий досвід показує, що розвинені країни вже давно змінили такий підхід на модель розподіленого життя. В США, Західній Європі, Австралії жителі мегаполісів, в основній своїй масі, вже давно виїхали у затишні будиночки у передмістях, куди також, у відповідні зони, перемістились головні підприємства промисловості, сервісу, торгівлі тощо. Це загальносвітова тенденція для постіндустріальних країн, коли новітні лінії комунікацій та швидкісні транспортні засоби дозволяють людям мати можливість жити у індивідуальному житлі, на лоні природи ні відриваючись від можливостей, які надає сучасна цивілізація. Якщо Україна дійсно обрала інноваційний шлях

розвитку до сучасного світу, їй треба вчасно змінити існуючі підходи в регіональній політиці. Розбудови Київської області може бути в цьому плані показовою.

Якщо взяти за базові розрахункові показники що валовий внутрішній продукт області збільшиться у 2,5-3 рази, то у разі наявності політичної волі, протягом найближчих 4 років за рахунок спрямованої державної політики завдяки реалізації розробленої програми можливо: забезпечити всіх жителів області, які бажають поліпшити свої житлові умови по цінах не вище встановлених державою (у 2007 р. максимальна вартість спорудження житла по Київській області становить 3273 грн.); створити у районах області додатково близько 600 тис. робочих місць; побудувати новітню транспортну та комунальну інфраструктуру; відродити існуючі районні міста та створити нові поселення за світовими стандартами життя та високоякісною інфраструктурою, яка забезпечує все необхідне для повноцінного життя.

Вже у наступному десятилітті все це зробить передмістя Києва більш привабливими для постійного проживання та роботи не тільки для жителів області, але й для корінних киян, а також сотень тисяч мігрантів, які зараз нелегально проживають на Київщині. Такий розвиток ситуації не є фантастичним. Він ґрунтується на глибокому аналізі ситуації, знанні світового досвіду у цій сфері, попередніми домовленостями з фінансовими лідерами країни та закордонними інвесторами.

*Головна ідея* полягає в розумінні того, що без рішення проблеми забезпечення населення якісним житлом, не можливо зупинити процес скорочення чисельності та деградації населення. Люди, які не мають прийнятних для життя умов, вже не можуть турбуватись за процвітання своєї держави. Ситуація, коли на фоні хмарочосів та вілл 40% житлових будинків області немає водопроводу, у 60% - на має каналізації, а 55% працездатного населення області не можуть знайти роботу в своєму районі - не може викликати нічого крім апатії та озлоблення.

Очевидно, що вирішити житлову проблему можливо лише у тісному взаємозв'язку з ключовими аспектами забезпечення життя людей - наявністю на місцях цікавої роботи з достойною оплатою, розвиненим сервісом, умовами для розвитку особистості, чистим та приємним для життя оточуючим середовищем.

Тому цю програму, яку необхідно розробити, при загальному спрямуванні на житлову проблему, треба розглядати, як комплексну, оскільки її реалізація дає можливість вирішити низку взаємопов'язаних проблем.

Ключовими елементами такої програми можуть стати: *створення нових та розвиток існуючих поселень на сучасних принципах містобудування; створення*

*сучасної комунікативної мережі; забезпечення населення робочими місцями у районах області; створення та розвиток центрів соціального синтезу.*

Одним з **елементів** такої програми може стати створення нових та реконструкція існуючих поселень, що має наступні складові: *комплексне житлове будівництво; впровадження модульного будівництва; підвищення якості оточуючого природного середовища.*

*Комплексне житлове будівництво* існуючих та побудова нових поселень у житлових зонах передмість передбачає паралельне здійснення житлового будівництва в області для всіх категорій населення в одних і тих самих територіальних одиницях. Це пов'язано з тим, що доказано - побудова окремих зон скупчення будівель виключно для найбільш вразливих верств населення і відокремлених «елітних» поселень для заможних громадян призводить до появи вкрай негативних соціальних явищ.

У кожному місті чи селищі повинні бути місця для контактів представників різних прошарків населення, умови для рівного розвитку дітей із сімей з різним статком. Більша частина житла взагалі повинна будуватись для представників «середнього класу» під яким розуміються громадяни, які працюють за середню для даного часу зарплату. Розгалуження допустиме лише на стільки, щоб стиль життя одних соціальних груп не заважав іншим.

Крім того, за рахунок держави повинні будуватись сучасні комфортні будинки (за принципом однокімнатних кондомініумів) для самотніх престарілих громадян, яким потрібно спілкування та медичний нагляд. Плату за проживання у цих будинках значна частина проживаючих в них повинна в змозі сплатити із своєї пенсії, або грошей, отриманих від оренди своїх власних жител або депозитів на вклади грошей, отриманих від продажу своїх будинків/квартир.

Такими ж орендованими на пільгових умовах можуть бути дитячі будинки сімейного типу та інші види соціального житла.

*Впровадження модульного будівництва* - це реальний шлях додержання чітких державних нормативів у вартості будівництва житла, які зараз повсякчасно порушуються. Відомо, що для київської області у 2007 р. допустимий максимум вартості будівництва будинку «під ключ» - 3273 грн./м<sup>2</sup>. Це «стеля» навіть для найбільш елітного житла. Реальна середня вартість будівництва становить близько 1500 грн./м<sup>2</sup>, але це не позначається на вартості житла, яке навіть у примітивних залізобетонних коробках перевищило нині позначку в 12000 грн./м<sup>2</sup>.

Тому Програмою заплановане широке впровадження на будівництва домів для «середнього класу», соціального житла та будівель громадського призначення на основі легких «сендич»-панелей та збірних модулів, які

дозволяють збудувати практично будь-який стандартний будинок за 1-2 тижня. Ці будинки є більш комфортними для життя, ніж залізобетонні чи цегляні і виглядають більш сучасними і красивими за рахунок зовнішнього оздоблення. Вартість таких будинків становить від 800 грн./м<sup>2</sup>, а в цілому будинок на сім'ю в 100 грн./м<sup>2</sup> з гаражем, під'їзними шляхами та всіма комунікаціями буде коштувати 125-140 тис. грн., тобто буде доступним для сім'ї з середнім достатком по Україні.

В разі збільшення чисельності родини такий будинок легко добудовується додатковими модулями або згодом легко розбирається і замінюється на новий, більш сучасний.

Таким же чином, із готових заводських конструкцій будуються школи, дитсадки, поліклініки, клуби, адміністративні та технологічні будівлі тощо. Це загальносвітова практика і у нас в країні вже є підприємства, які готові реалізувати завдання масового модульного будівництва із легких панелей.

За розрахунками, в разі виділення землі і масового запуску в виробництво «сендич»-панельних конструкцій, до 2012 р. можливо забезпечити житлом світового класу всіх бажаючих отримати житло європейського класу у Київській області.

Щоб не виникло ситуації із масовим скуповуванням та спекуляцією житла пропонується встановити юридичну відповідальність за продаж житла по ціні, яка перевищує 25% від собівартості будівництва.

*Підвищення якості оточуючого природного середовища* - болюча проблема для українського суспільства, яке не звикло цінувати величезні багатства власної землі. У разі масового створення нових житлових та промислових зон у Київській області навантаження на екосистеми збільшиться, якщо не прийняти рішучі заходи природозбережуючого напрямку.

Другим **елементом** програми може стати створення сучасної комунікативної мережі. Більш детально про цей елемент в іншій публікації.

Третій **елемент** програми - забезпечення населення високооплачуваними робочими місцями, складається із заходів, які вирішують проблему, що вимушує їхати у Київ більше половини працездатного населення області та сотні тисяч нелегальних мігрантів зі всієї України. Основними складовими цього елемента є: винесення низки великих підприємств за межі Києва; створення індустріальних парків у районах області; побудова центрів обслуговуючої та соціальної інфраструктури у передмістях.

Відносно виносу підприємств, річ іде, перш за все, про малозавантажені нині гіганти радянської індустрії, які займають значну долю міської землі. Економічна основа для такого переїзду є. Більше того - це світова практика.

Вже зараз потенційні забудовники цих величезних площ у центрі міста та поблизу станцій метро готові побудувати не тільки не тільки сучасні заводські корпуси для цих підприємств у передмістях Києва, але й житло і інфраструктуру для його робітників. Одне це рішення зняло б проблему нестачі площ для розвитку міської інфраструктури.

З іншого боку, десятки тисяч робітників цих заводів, які живуть здебільш у замортованих будинках побудови 60-70-х років, отримають можливість виїхати у більш пристойні житла. Таким чином, цей процес дасть можливість знести чи реконструювати «хрущоби», які теж займають значну частину території міста.

Під більшість проектів вже є реальні інвестори та зацікавлені компанії, готові їх реалізувати. Питання лише за дозволом властей все це створити в Київській області. Реалізація таких проектів дозволить забезпечити цікавою і добре оплачуваною роботою десятки тисяч людей у районах.

Четвертий елемент програми - створення та розвиток центрів соціального синтезу є мабуть найбільш важливими з точки зору розвитку людини. Нажаль у переломний період розвитку суспільства ця частинна суспільного життя найбільше занепала. Практично зникли навіть примітивні радянські клуби. Але без розвитку людини як творчої та громадсько-активної особистості годі і думати стати сучасною європейською нацією.

Тому частину коштів отримані від реалізації програми (а практично всі її складові є прибутковими як для інвесторів, так і для держави) пропонується направити на створення сучасної інфраструктури, яка буде розвивати населення області. Серед елементів соціального синтезу, які планується створити: місцеві дома художньої творчості з клубною атмосферою; сучасні комп'ютеризовані бібліотеки; районні навчальні музеї; громадські спортивні центри з полями для різних видів ігор; музично-танцювальні центри тощо.

Реально створити ситуацію, коли жителі кожного району, невеликого міста, села будуть бачити особистість своєї малої Батьківщини, гордились її особливою атмосферою, аналогічно тому, як гордяться своїми містечками жителі Західної Європи чи Америки, організуючі особливі свята, проводячи місцеві фестивалі, приваблюючи туристів дивними спорудами, унікальними садами, незвичними зібраннями колекцій, особливою місцевою кухнею тощо.

Позитивною стороною такої програми має стати те, що хоча всі її складові взаємопов'язані є можливість, бачачи загальну картину попереду, створювати і розвивати її окремі складові в залежності від індивідуальних графіків роботи окремих інвесторів чи будівельних фірм, що створюватимуть ті чи інші об'єкти.

При підготовці публікації автор використовував дані статистичної звітності по матеріалах щорічних Програм соціально-економічного розвитку

Київській області, схеми планування території Київської області Інституту містобудування, соціологічних дослідженнях Інституту архітектурного менеджменту та маркетингових дослідженнях Центру експертних технологій.

#### Література

1. Товбич В.В. Анализ потребительского рынка индивидуального жилья — потенциальной базы сборного домостроения. // Региональные проблемы архитектуры и градостроительства.- №7-8.- Одесса, 2005.- С. 39-44.
2. Белоконь Ю.Н. Региональное планирование (теория и практика)/Под ред. И.А.Фомина. -К.: Логос, 2003.-С.259.
3. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем. - К.: Будівельник, 1991.-С.184.

#### Анотація

Запропоновані основні елементи формування програми доступного житла на прикладі Київської області.

#### Аннотация

Представлены основные элементы формирования программы доступного жилья на примере Киевской области.