

УДК 711.4

В. О. Яценко

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

КОТЕДЖНІ МІСТЕЧКА – НОВИЙ ЕЛЕМЕНТ СИСТЕМИ РОЗСЕЛЕННЯ ПРИМІСЬКОЇ ЗОНИ ВЕЛИКИХ МІСТ УКРАЇНИ

Анотація: в статті розглянуто особливості появи, територіального розміщення нового елемента розселення приміської зони великих міст – котеджного містечка. Законність процесу розміщення, проектування, будівництва та реалізації житла. Особливості експлуатації. Можливі та існуючі наслідки для системи розселення та самих жителів.

Ключові слова: котеджне містечко, новий елемент, система розселення, приміська зона, місто, сільські території, індивідуальне житло.

Існуюча система розселення складається з двох форм – місто і село.

Головним чинником класифікації міст є кількість жителів в ньому. Основними факторами класифікації сіл є не так чисельність населення, як сільськогосподарська направленість його діяльності.

За критеріями виробництва села діляться на тваринницького, землеробного, садівницького та інших направлень.

Не так давно така система поповнилась ще одним «утворенням» яке називає себе «котеджним містечком» різних видів (екологічне, етнічне, сучасне і т.д.) як у кого спрацьовує фантазія, «сучасним житловим комплексом» та багато інших нових термінів.

І все було б не погано, вирішується проблема житла міста яке знаходиться поруч, заможні люди переселяються в передмістя для покращення умов життя, якби не проблеми, які виникнуть через десяток років, коли ці утворення будуть в стадії експлуатації.

Далі по порядку розглянемо яким чином новий елемент системи розселення відбирає території, як правило кращі та стає «господарем» ситуації, законність та незаконність процесу і наслідки. І якщо в цивілізованих країнах цей процес, що отримав термін «субурбанізація» носить регульований характер, то в нас це серіал детективних, фантастичних історій, основними фігурантами яких є бізнес, закон, успішні люди, земля, схеми.

Розпочнемо з найбільш популярного, яким скористались бувші чиновники, які стали «успішними».

Перший крок – це після розпаду колгоспів – колгоспні паї, яким на початку незалежності було приділено максимум уваги. А все заради того, щоб

ще раз обдурити селянина. Бо це був прямий шлях запустити великий бізнес для розбазарювання землі, а не розпаювання.

Отримавши бумажку люди почали за правилами «броунівського» руху бігати, щоб кудись його прилаштувати. От тут-то і появились ті хто обіцяв за ці бумажки райське життя. Якщо ваучер на віртуальну долю можна було продати, або кудись вкласти в якийсь «лохотрон» під виглядом успішного сирного заводу, то «паї» на землю стали дуже ласим шматочком для великого бізнесу. І якщо ваучери проїли давно і пробачили цей «лохотрон» державі, то з паями шкоди самій державі стало набагато більше, появилвся чорний ринок землі, результатом якого зараз велика кількість власників паїв уже не в 3 га, а в 100-200 га, які стоять в бур'янах в процесі зміни цільового призначення під житло та введення їх в межі населених пунктів, з можливістю на них будувати. І це з землями сільськогосподарського призначення, які нібито за законом не підлягають зміні. Проте методи «успішних» людей – це вже компетенція інших професій. Але серед власників землі появилась ще одна категорія, яка отримала назву «дауншіфтерів», які все обіцяли аби заволодіти землею. А так як продавати землю за законом неможна було, то в хід пішли обхідні схеми.

Самим характерним став принцип «дворянства», який дозволяв купувувати не землю, а долю іншого також як сам.

Інша схема – це знову віддати свій пай у користування нових прототипів колгоспів, це означало віддати в володіння успішному чиновникові, який після притягував у співучасники великий бізнес. І знову підписуючи всі документи, що власник паю буде отримувати якусь компенсацію, він має забути, що він був власником, а тепер уже є співвласником величезної компанії, яка є реальним власником, і вже з землею буде поступати, виходячи з своїх потреб.

Ще один шлях держава обіцяла отримання землі через публічні торги, так як цей шлях тягне за собою ще більш корупційний шлейф, то розглядати його не будемо. Дуже мало хто ним користується, тому що гроші закінчуються ще за багато часу до початку будівництва.

Принцип хто більше заплатить може вас взагалі лишити можливості купити землю.

Третій шлях отримання землі – це випросити у держави любим способом. Простіше всього переїхати на село прописатись і тоді як повновласний житель села вимагати землю. Доречи, це закріплено законом, що Вам повинні виділити землю, якщо Ви не володієте такою.

Звичайно ділянка невеличка, але це тільки початок, сам же процес діє за принципом снігової баби.

Ці методи створила бюрократична машина яка передбачила, що звичайній людині земля не потрібна, а от чиновникові, оточеному «діловими»

та «успішними» людьми є можливість попрацювати. Тому процес отримання дозволів на великі ділянки для сильних світу цього звичайна справа, а далі розпродати маленькими кусочками для бувших власників – це вже справа під силу тільки успішним людям.

От і виходить якщо землю не можна «продати» - то можна її «купити» і навпаки. А держава, як той бідний житель села стоїть за тином і дивиться на процес в надії, що колись щось і їй перепаде.

Висновком всього є те, що землю для майбутнього котеджного містечка, яке буде як болячка в існуючій системі сільського розселення можна придбати без якихось економічних, соціальних, інженерних та інших обґрунтувань.

Ну і звичайно іншим словом як інтервенцією сільських територій це назвати не можна.

Як уже згадувалось раніше новомодний термін «котеджне містечко» появився зовсім недавно, вже за часів нашої незалежності, коли одні проснулись одного ранку на купі грошей, а інші з обіцянками, що скоро буде жити краще.

Як свідчать соціологічні опитування, 53% громадян України віддали б перевагу своєму будинку за містом [1].

Лідером будівництва заміських котеджних містечок є Київ. В даний час навколо міста будується більше 5-7 котеджних містечок на відстані до 20 км [2] Мал. 1.

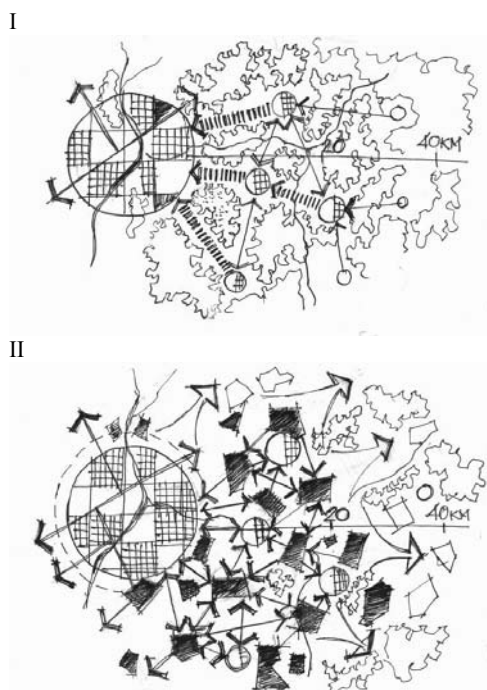
За останні роки в Київській області кількість містечок зростає катастрофічними темпами:

2005 р.	-	34
2006 р.	-	90
2007 р.	-	108
2008 р.	-	138
2009 р.	-	252
2010 р.	-	284
2011 р.	-	305

Лідерами стали Києво-Святошинський та Обухівський райони. Майже відсутні котеджні містечка в Фастівському і Баришівському, що є доказом впливу великого міста, в якому проживає основна маса людей здатних матеріально побудувати заміський будинок.

На 2011 рік в Києві і Київській області:

побудовано	-	4064 котеджів;
будується	-	5500 котеджів;
проектувалось	-	12608 котеджів.



Мал. 1 Деградація приміської території, або головний біль архітекторів в майбутньому
 I – період до 1960 років
 II – період після 1990 років

★ - місто центр. O - населені пункти передмістя /існуючі/; ▲ - «котеджні містечка»;
 [штрихована область] - рекреаційні території; → інженерно-транспортні зв'язки.

Термін «котеджне містечко» - це в якійсь мірі вигадка з метою звільнити руки забудовника від деяких норм і правил особливо в системі обслуговування та соціальної сфері. Вкладати кошти в соціальну сферу у вигляді дитячих садочків, шкіл і т.д., ніяк не входить в план отримання максимальних прибутків. Та і потенціальному науковцеві набагато легше замилити очі на стадії проекту, що все буде і буде рядом за кращими світовими зразками. Звичайно і фактор виділення землі під «світлу» ідею поки що проходив набагато простіше.

Ще один досить важливий фактор лохотрону таких містечок, це ідея, що всі сусіди будуть як члени однієї родини, за принципом клубу з подібними інтересами, можливостями та баченням майбутнього проживання. На першому етапі створення ідеї все так, проте життя є таким, яким його творять самі люди.

Одним з недоліків, є те, що такі котеджні містечка розташовуються за межами населених пунктів, тим самим створюють додаткове навантаження на територію у вигляді додаткової мережі доріг, інженерних комунікацій, екологічного погіршення оточення.

Нове утворення освоївши свою територію здебільшого в хороших природних умовах гадає, все навколо нічирі і ним можна користуватись як йому заманеться, доходячи до абсурду, забруднюючи його відходами, роблячи смітники, звалища, пустирі там де була природа.

В середньому котеджні містечка невеликі, близько 50 котеджів, інколи є і більші. Великі не вигідно будувати забудовнику, тому, що виникає необхідність закладати в проект повноцінну соціальну сферу, а це небажано для прибутку.

В кінцевому результаті все лягає на плечі жителям тому, що забудовник зекономивши на початку будівництва в малому містечку змушує значно більше платити за обслуговування ніж жителями великих містечок.

Якщо за Земельним кодексом України житлове будівництво може проводитись тільки в межах населених пунктів на землях цільове призначення яких дозволяє таке будівництво, то як котеджні містечка виникають за межами та ще й на найпривабливіших територіях?

Якщо ст. 39 Кодексу стверджує, що житлове будівництво ведеться тільки згідно генерального плану населеного пункту, то згідно якого генерального плану визначено призначення земельної ділянки де ведеться будівництво?

Виходить що на якомусь етапі здійснюється грубе порушення закону, а ще більше корупційні дії, тому, що земля все-таки виділяється.

Існує багато «схем», які дозволяють здійснювати порушення закону, а може деякі з них і не є такими через недосконалість самих законів. Як говорять, якщо не заборонено, то не є порушенням, неважливо, що результат негативний.

Найпоширеніший шлях це через дачні та садові кооперативи.

В попередній статті уже була спроба розібратись в цих викривлених за сутністю двох феноменах. Нагадаю, що за законом, а саме Земельним кодексом, території для дачних та садових кооперативів можуть відводитись за межами населених пунктів. Різниця суттєва, якщо дачні ділянки передбачають будівництво на землях рекреаційного призначення то садові на землях сільськогосподарського призначення. Використання дачної ділянки надає перевагу будівництва будинку цілорічного проживання, а ведення підсобного садівництва за бажанням.

Використання садової ділянки в основі своїй передбачає ведення садівництва, городництва, а будинок має сезонне призначення.

Поєднує їх одна і та ж біда, вони не мають поштового адресу і не можуть бути елементом постійного проживання з реєстрацією.

І там і там можна будувати садові та дачні будинки, які, доречі, не мають обмежень в розмірах, хіба що заборонено, щоб садова ділянка в більшій частині була зайнята будівлями, але це більше обмовка ніж правило.

В ДБН 360-92 «Планування і забудова міських і сільських поселень» чітко визначені критерії садового і дачного будинків. Зазначено, що садовий будинок не має відповідати нормативам, що регламентують житлове будівництво ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» так як є будинком сезонного використання. [3]. Дачний будинок навпаки

рекомендується дотримуватись норми житлового будівництва і має відповідати архітектурно-планувальному завданню п. 3.48.

Підтвердженням цього стало роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 1 липня 2006 р. «... розташування та проектування зазначених котеджів на території дачних поселень встановлюється не статутом дачних товариств, повинно здійснюватися згідно з нормативами, встановленими для житлових будинків садибної забудови», з урахуванням вимог ДБН Б.2.4-1-94, ДБН 360-92, Державних санітарних ПІН 173, а також ДБН В.2.2.-15-2005. [2].

Виходячи з того, що Законодавство забороняє будівництво житлових будинків за межами населених пунктів, а будівельні і санітарні норми дозволяють в їх рамках будувати садові та дачні будинки, появилася можливість під прикриттям дачних і садових кооперативів будувати котеджні містечка.

І знову, якщо «не дозволяється», то можна будувати. От такі невітніші несумісності.

Головною умовою дотримання законності є правила записані уставом садового і дачного кооперативів, що забудовником можуть бути тільки фізичні, а не юридичні особи.

Згідно ст. 121 громадяни можуть бути суб'єктами права власності земельної ділянки під садівництво або дачу. А отже земельне законодавство не дозволяє отримання будівельними компаніями як юридичними особами у власність чи оренду будь-яких земельних ділянок, які можуть використовуватися для будівництва котеджних містечок.

За законом дачні і садові товариства є юридичні особи, але процес створення базується на уставові фізичних осіб, які укладають договір про сумісне існування, тобто володіння землями загального користування. Далі земельні ділянки передаються у власність і будівництво може вестись на умовах власника земельної ділянки.

Власник земельної ділянки в такому вигляді зовсім не інтересує будівельну компанію, яка лишається права вигідно продавати готову продукцію – побудований будинок.

На цьому етапі будівельна компанія або шукає іншу схему, або, як правило, відмовляється. Існує ще варіант підставних фізичних осіб але реальний продаж створить ускладнення продажу і подальшої приватизації. Багато компаній пішли таким шляхом, що привело до перенасиченням ринку нереалізованими будинками.

В світі існує так звана англійська система будівництва замських котеджних містечок, проте в нас відсутня правова база її впровадження і саме

на початку процесу отримання земельної ділянки. Суть системи, це отримання компанією земельної ділянки на 100-200 котеджів, будівництво, продаж, приватизація, але за держаними правилами.

У нас цей шлях прокладається з порушенням законодавства і одним з варіантів є залучення пайових власників землі, або оренда, або скупка паїв про згадувалось на початку.

Якщо абстраговано розглядати необхідність в житлі, бажання міського населення жити в більш сприятливих екологічних умовах, в приватному будинку, то ідея котеджних містечок нібито і непогана, якби вона не мала стихійного, непланового, необґрунтованого характеру в розташуванні, економіці та плануванні територій.

Ряд спеціалістів ратують за надання юридичним і фізичним особам рівних прав оренди земельних ділянок під будівництво житлових будинків. Можливо, але чи не створить рівність прав в інтенсифікації самовільного розселення і так зруйнованої системи розселення, особливо зони впливу великих міст.

Таке вирішення проблеми може зруйнувати головний аргумент потенційних жителів – це екологічні умови. Під забудову підуть землі на яких взагалі житло заборонено будувати. Тому перш чим надавати такі права, потрібно повернутись до робіт з районного планування, які зможуть обґрунтувати функціональне територіальне планування. Визначать можливу ємкість території без значного погіршення екологічної ситуації.

Результатом розрахунків проектів районного планування повинне стати і надання статуту новим котеджним містечкам в існуючій системі розселення. Сьогодні, поки що, ці утворення ще не місто, але уже і не село, а так якийсь «курортник» системи розселення з незрозумілими правами і обов'язками, проте користується всією інфраструктурою і міста і району як інженерною так і соціальною.

Одне зрозуміло – потрібна законодавча легалізація всього процесу від отримання землі до отримання права власності на землю і житло, тому що процес набрав значних обертів, які приведуть до дуже великих ускладнень. Люди, на сьогодні, в індивідуальному житлі вбачають чи не єдину можливість збереження своїх статків, а це означає, що потреба буде рости тільки на добре прораховані програми. Тому що необдумане будівництво величезних котеджів в 500 м² і >, які в великій кількості пустують уже визвало тенденцію нового процесу вирішення їх подальшої долі.

Такий процес навіть отримав свою назву – реконцептуалізація. Складне слово, а значення просте до неможливого, як з одного будинку зробити два, а то і більше.

Як могло прийти таке в голову при терміні індивідуальний житловий будинок поспробуємо розібратись в наступній статті.

Взагалі дана публікація може назвати різні відгуки, проте мета її не ставилася розкрити всі механізми і взаємовідносин закону забудовника та архітектора.

Щоб зрозуміти всі процеси законного і незаконного будівництва, отримання дозволів, землі і т.д. можна написати цілий підручник. Цього разу метою було звернути увагу, що проблема може перерости в катастрофу, а ми маємо розуміти, що на цій землі ще потрібно жити нашим дітям.

Процес роздумів має свої обґрунтовані висновки які можна швидше назвати негативними наслідками цього незвичайного явища – будівництва котеджних містечок:

1. Котеджні містечка будуються не за вимогами тих, хто в них житиме, а хто їх буде і продає.

2. Початкове будівництво в природному оточенні існує тільки на час будівництва і продажу, слідує наступним кроком буде освоєння наступної земельної ділянки і природна привабливість першої зникає.

3. Котеджні містечка – це чисто бізнес програма, а не мета створити покращені умови проживання, принаймні поки що було так.

4. Розчарування власників будинків в процесі експлуатації.

5. Непродумана помилка будівництва будинків великої площі, які були доступні тільки невеликій кількості людей.

6. Невідповідність проектних обіцянок реальним пропозиціям соціальних і інженерних умов майбутніх жителів.

7. Ідея одночасного будівництва подібних будинків перетворилась в довгобуд та законсервовані нереалізовані об'єкти.

8. Пік будівництва не врахував можливі економічні спади в суспільстві.

9. Не враховано особливості існуючої системи розселення, що привело до антагонізмів між жителями існуючих сіл та новобудовами.

10. Розміщення котеджного містечка дуже часто стає екологічним агресором по відношенню до природи, рослин, тварин. Інколи рослини і тварини зникали назавжди.

11. Відокремлення містечка від оточення за допомогою, парканів, закритості визиває дурний естетичний присмак для всіх і всього.

12. Проектна документація зроблена нашвидкоруч, не враховує дуже багато факторів особливо коли мова йде про складні геологічні, гідрологічні та інші умови. Яскравим прикладом для Київської області є намівні території Конча-Заспи, Богданівки, містечок в Житомирському напрямку з високими ґрунтовими видами. Це тема окремої публікації.

13. Відсутня стратегія подальшої долі містечка, як повноцінного елемента системи розселення, або хоч приміської зони. Дана урбанізація, яку не можна віднести ні до міста ні до села.

14. Демографічні прорахунки в тому, що житель в будь-якому суспільстві весь час змінює свої погляди та ставлення до головних життєвих цінностей.

15. Закладені умови забудови котеджних містечок, як правило, практично не передбачають зміну стратегії їх використання. А це призводить до дуже швидкого соціального старіння і втраті початкових переваг здебільшого надуманих як складових бізнес-планів.

16. Проживання в котеджних містечках через їх замкнутість потребує великих місячних плат за комунальні послуги.

17. Відсутня яка-небудь класифікація котеджних містечок.

18. Довгий термін будівництва всієї інфраструктури містечка, а це головна умова покупця сьогодні призводить до морального і фізичного старіння побудованих котеджів, які були на проектний період невраховані. Через деякий час проект стає збитковим.

19. Втручання бізнес-правил в творчий процес на стадії проекту стає причиною швидкого морального старіння ще на стадії будівництва.

20. Прорахунки в місті вибору земельної ділянки, але це проблема і закону і власника.

21. На стадії проектування не враховано типи розвитку попиту майбутніх жителів, тому по закінченні будівництва уява про котедж та його оточення у потенційних покупців більш сучасна ніж йому пропонують.

22. Регіональні особливості районів, які є прямими донорами створення клієнтів на купівлю того чи іншого житла невраховані. Наприклад, якщо район аграрний, то слід подумати чи там буде попит на елітне житло за відсутності зовнішньої інженерної інфраструктури.

23. Спроба створити окрему класифікацію «еліти», «бізнес», «економ» немає ніякого економічного, соціального чи демографічного підґрунтя, щось середнє між «бачив», «пробував», «хочу». Відсутність стратегії в розумінні приводить до «гібридних» поселень, які не мають ні естетичної, ні економічної, екологічної та життєвих привабливостей для потенційних бажаючих.

24. Ціноутворення котеджів складається часто з позиції успішності бізнесу, який приймає участь в створенні містечка, а не з реальних умов і потреб. Прибуток нівелює всі нюанси житлового бізнесу, який з часом починає помирати.

25. Будинок побудувати і продати – головний лозунг інвестора, а все інше, що обіцялось в попередній програмі стає міфом і в подальшому лягає на плечі жителя. Містечко стає «резервацією» за високим тином де немає можливості

купити навіть хліба. І знову на допомогу можуть ще прийти принципи агломерування містечок, але потрібна нова стратегія, стратегія сумісного взаємо доповнення в процесі існування.

Література

1. Руденко – Мініх І. Переселення: власний будинок став не лише втіленням давньої мрії, а й вигідним вкладенням коштів // Дзеркало тижня. – 2006 4-10 листопада.
2. Інформаційний бюлетень Мінбуду України. – 2006, №7 (1 липня 2006).
3. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: 1992.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. №2768-III, Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002 р., №3, с. 27.

Аннотація

В статье рассмотрены особенности возникновения территориального размещения нового элемента расселения пригородной зоны больших городов – коттеджного городка. Законность процесса размещения, проектирования, строительства и реализации жилья. Особенности эксплуатации возложенные и существующие последствия для системы расселения и самих жителей.

Ключевые слова: коттеджный городок, новый элемент, система расселения, пригородная зона, город, сельские территории, индивидуальное жилье.

Abstract

Are new elements of suburban zone of large cities. The main features of cottage settlement's territorial development are observed in this article. The legality of accommodation, design, construction and implementation of housing is researched. Operation features and possible consequences for the settlement system and the residents are observed in the article.

Keywords: cottage settlement, new element, settlement system, suburban zone, city, country territories, individual housing.