

УДК 711.01:711.4.01:711.5

В.Т.СЕМЕНОВ, канд. архит., Н.В.МОРОЗ, А.Н.ПАНКЕЕВА, П.А.ЯКОВЛЕВ
Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А.Н. Бекетова

ИНВЕРСИЯ САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ ВО ВСЕСЕЗОННОЕ ЖИЛЬЕ

Рассмотрены проблемы жилищного жизнеобеспечения населения. Предложен вариант решения данной проблемы, на примере инверсии садовых товариществ во все-сезонное жильё в рамках компенсаторной политики.

Розглянуто проблеми житлового життєзабезпечення населення. Запропоновано варіант вирішення даної проблеми, на прикладі інверсії садових товариств під всесезонне житло в рамках компенсаторної політики.

Were defined the problems of housing livelihoods. We propose a solution to this problem, the example of the inversion dacha in the all-season shelter under a compensatory policy.

Ключевые слова: инверсия, агломерация, компенсаторная политика, муниципальный компенсаторный фонд.

Начало перехода к рыночным отношениям в экономике бывших социалистических стран в конце 1980-х – начале 1990-х годов привело к серьезным изменениям в развитии городов. Спад промышленного производства привел большинство постсоветских городов в места концентрации социальных проблем, среди которых повышение уровня безработицы, неполная занятость населения и т.д. [1]. Процессы «ваучеризации» в начале 1990-х гг., спонтанная земельная приватизация, резкое сокращение объемов жилищного строительства, особенно муниципального за счет средств местных бюджетов и профильных министерств, которые внесли свою лепту в процесс тотального, геометрически прогрессирующего социального расслоения общества. Одной из проблем является нарастание социальной неприязни большинства населения в связи с улучшением условий проживания отдельных слоев общества.

Острота жилищной проблемы, высокая стоимость городской недвижимости, перенаселенность, моральный износ жилья и т.п. заставляют людей обращать внимание на садовые товарищества, которые с восьмидесятых годов прошлого века стали спутниками большинства крупных городов. Однако существует ряд причин, которые мешают быстрому освоению загородных территорий под всесезонное жильё:

- основная масса населения опасается, что потеряв городскую квартиру, ни они сами, ни их дети уже не смогут в случае необходимости вернуться жить в город;

- из-за слабого развития современной инфраструктуры (плохие дороги, недостаток школ, больниц и мест для мест отдыха и развлечения);

- из-за низких налогов на недвижимость местные власти не слишком заинтересованы в увеличении числа дачников [2].

А также существует проблема, которая заключается во временном характере этого жилья. В советское время жестко регламентировались его основные параметры: толщина стен, этажность, размер участка. Если с площадью участка в шесть соток вполне можно смириться, да и с этажностью тоже, то толщина стен в один кирпич является серьезным препятствием для проживания в холодное время года. Но, не смотря на это, на территориях садовых товариществ, происходят важные трансформации [3]. Садовые домики преобразуют под всесезонное жилье, а сами товарищества постепенно превращаются в поселки для постоянного проживания.

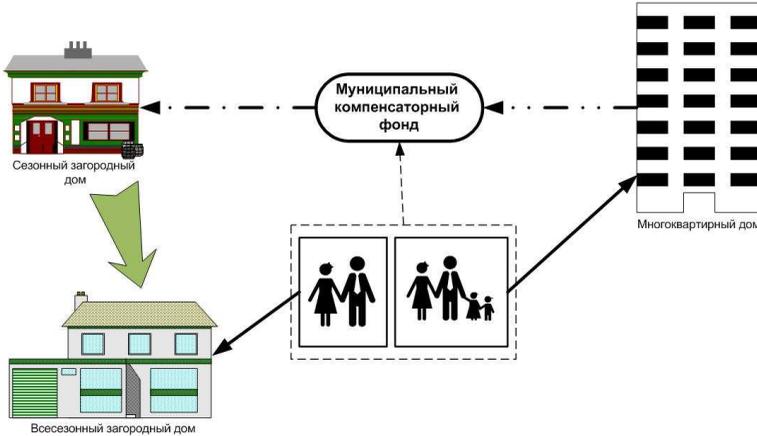
Как показывает практика расселения горожан в ближних пригородах стран Европы и Америки, уже несколько десятилетий такие явления стали массовыми. Состоятельные горожане «устремилась» в пригороды, где за приемлемую сумму можно обзавестись собственным, благоустроенным, просторным жилищем с участком земли, хорошей экологией и низкими местными налогами [4]. Разумеется, такое проживание не имеет ничего общего с отечественной практикой жилья на участках садовых товариществ, где придомовая территория используется в целях «прокорма» - для выращивания картофеля, овощей и т.д.

В Харьковском национальном университете городского хозяйства по инициативе кафедры Городского строительства было проведено обследование садовых товариществ Харьковского и Дергачевского районов. Обследование проводилось с целью изучения тенденций развития Харьковской агломерации. В процессе обследования было выявлено, что многие жители Харькова осваивают пригородные участки, в частности территории садовых товариществ, где от 10 до 30%, а в некоторых случаях и до 50% построек переоборудовано под всесезонное жилье. Многие участки имеют электрофикацию, газификацию, водоснабжение (скважины индивидуального пользования). Таким образом, на территории области эти поселения образуют, фактически, еще одну альтернативную сеть расселения не только для сезонного проживания, но и загородную сеть первичного и вторичного жилья [5].

Следовательно, в назревшей ситуации преобразование садовых домиков на территориях садовых товариществ во всесезонное жилье можно, относительно «безболезненно», развернуть и ввести в практику жилищного обустройства населения, что расширит спектр форм городской жизни. Преобразование можно рассматривать как потенциально иную форму жилищного жизнеобеспечения. Ее необходимо

«проявить», рекомендовать к применению в массовом сознании населения в виде привлекательного, более комфортного варианта жилья.

Один из вариантов одновременного улучшения условий внутригородского проживания и потенциального преобразования садовых товариществ можно рассмотреть на следующей схеме (рисунок).



Вариант улучшения условий внутригородского проживания и преобразование садовых товариществ

За основу данного предложения взяты:

- среднестатистическая семья из шести человек, проживающая вместе в одной квартире;
- муниципальный компенсаторный фонд (Ф), как инструмент решения вопроса.

Стоит отметить не стандартную, для нашего государства, организационную форму Ф, основанную на механизме государственно-частного партнерства. Целесообразность создания Ф на основе ГЧП, заключается в том, что государство выступает в первую очередь заинтересованным лицом и гарантом выполнения делегированных функций, а инвестор оказывает поддержку в виде капитальных вложений, необходимых для реализации данной компенсаторной политики (жилищной инверсии).

Исходя, из проведенного обследования садовых товариществ можно говорить о разной степени капитальности загородного жилья и развития инфраструктуры. Усредненные критерии оценки загородного жилья приведены в табл. 1.

Таблица 1 – Критерии оценки загородного жилья

	Кирпичный дом площадью < 100 м ²	Кирпичный дом площадью 100-125 м ²	Кирпичный дом площадью >125 м ²
Сезонный, без коммуникаций	n+10	n +15	n+20
Сезонный, вода	n+7,5	n+12,5	n+17,5
Сезонный, Э/Э	n+7,5	n+12,5	n+17,5
Сезонный, Э/Э, вода	n+5	n+10	n+15
Сезонный, Э/Э, вода, газ	n+2,5	n+7,5	n+12,5
Сезонный, Э/Э, вода, газ, канализация (выгребная яма)	n-5	N	n+5
Всесезонный, без коммуникаций	n/3+10	n/3+15	n/3+20
Всесезонный, вода	n/3+7,5	n/3+12,5	n/3+17,5
Всесезонный, Э/Э	n/3+7,5	n/3+12,5	n/3+17,5
Всесезонный, Э/Э, вода	n/3+5	n/3+10	n/3+15
Всесезонный Э/Э, вода, газ	n/3+2,5	n/3+7,5	n/3+12,5
Всесезонный, Э/Э, вода, газ, канализация (выгребная яма)	n/3-5	n/3	n/3+5

Также необходимо учитывать расположение садовых товариществ, удаленность их от городской черты и развитость путей сообщения (табл. 2).

Таблица 2 – Критерий оценки расположения садовых товариществ и транспортной инфраструктуры

	до 25 км	от 25 км до 50 км	от 50 км до 75 км
Автобусное сообщение	m + 1	m + 2	m + 3
Ж/д сообщение	m + 2	m + 3	m + 4
Автобусное и ж/д сообщения	m + 1	m + 2	m + 3

$$\sum_{\text{компенсации}} = N + M + (ML),$$

где $N = n \pm i$, i – величина поправки (см. табл. 1);
 $M = m + i$, i – величина поправки (см. табл. 2)
 $n = \text{const}$, $n = 120 \text{ \$/м}^2$;
 $m = \text{const}$, $m = 40 \text{ \$/м}^2$.

Одним из показателей влияющих на данный расчет является возраст людей, переезжающих в загородный дом. В зависимости от возраста варьируется сумма компенсации. Возрастные коэффициенты поправки приведены в табл. 3.

Таблица 3 – Возрастные коэффициенты поправки

Средний возраст	40-50	50-60	60-70	70-80
Коэффициент поправки (L)	0,2	0,27	0,3	0,35

Следует учитывать, что только часть $M+(ML)$ из общей суммы компенсации выплачивается Фондом непосредственно участнику процесса жилищной инверсии, с целью предоставления средств, для бытового благоустройства загородного дома и решения текущих бытовых вопросов.

Возмещение средств Фонду осуществляется исходя из состава семьи проживающей в квартире. Также берется во внимание площадь квартиры и характеристика дома, в котором она находится (табл. 4).

Таблица 4 – Характеристика состава семьи и условий проживания

	5-ти этажный панельный дом	9-16-ти этажный панельный дом	5-9-ти этажный кирпичный дом	4,5-ти этажный кирпичный дом
2(1)+1	k-5	k-2,5	k	k+2,5
2(1)+2(2)	k-2,5	k	k+2,5	k+5
2(1)+2(2)+1	k-5	k-2,5	k	k+2,5
2(1)+2(2)+2	k-7,5	k-5	k-2,5	K
2(1)+2(2)+3	k-10	k-7,5	k-5	k-2,5

$$\sum \text{возмещения} = \sum \text{компенсации} + K,$$

где $K = k \pm i$;
 i – величина поправки (см. табл. 4);
 $k = \text{const}$, $k = 60 \text{ \$}/\text{м}^2$.

Таким образом, сумма возмещения предусматривает ее выплату в течении 5-7 лет.

Преобразование садовых домиков на территориях садовых товариществ во всесезонное жилье позволит расширить рынок жилья и его разнообразие, улучшить условия проживания, снять «социальное напряжение, а также это один из вариантов решения жилищной проблемы.

По сути, расселение по более комфортным со всех точек зрения пригородам означает создание не только современной пригородной инфраструктуры, но формирование новых систем связей между мегаполисом, человеком и природой [6].

В настоящее время, особой популярностью среди горожан не пользуется проживание в пригородных поселениях, так как у большого процента горожан, по-видимому, осталась «генетическая память» о «деревенской жизни» – с большим объемом малопроизводительного физического труда, «натуральным хозяйством», убогими постройками, монотонным бытом и т.д. Тем не менее, идея реализации преобразования садовых домиков на территориях садовых товариществ во всесезонное жилье является весьма актуальной, поскольку горожане на реальном опыте должны убедиться в преимуществах и недостатках новых форм жилищного жизнеобеспечения в современных условиях.

1. Апатенко Т.Н., Панкеева А.Н., Семенов В.Т. Основные тенденции формирования городских агломераций // Комунальное хозяйство городов: науч.-техн. сборник. – Х.: ХНАГХ, 2012 – Вып. 105. – С. 508-515.

2. Горожане и дачи: [Электронный ресурс] / Нефедова Т. // ДЕМОСКОП Weekly. – 2012. – № 517-518. – Режим доступа к журналу: <http://demoscope.ru/weekly/2012/0517/analit04.php>

3. Лики грядущей субурбанизации: [Электронный ресурс] / А. Махрова // ДЕМОСКОП Weekly. – 2006. – №247-248. – Режим доступа к журналу: <http://demoscope.ru/weekly/2006/0247/tema06.php>.

4. Субурбанизация – закономерный этап развития процесса урбанизации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.arzproect.narod.ru.htm>

5. Махрова А., Нефедова Т., Трейвиш А. Московская область сегодня и завтра. Тенденции и перспективы пространственного развития. – М.: Новый хронограф, 2008. – 156с.

6. Агломерация как расселение: [Электронный ресурс] / В.А. Ледовский // Самиздат. – 2011. – Режим доступа к журналу: [http:// www.samlib.ru](http://www.samlib.ru).

Получено 19.06.2013