

Єременко Людмила Карпівна¹,

старший викладач

Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна

E-mail: akserem@gmail.com

“ХРУЩОВКИ” — ПРОБЛЕМА МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА. НІМЕЦЬКИЙ ДОСВІД ВИРІШЕННЯ

Анотація: У статті розглядається проблема негативного впливу застарілого житлового фонду радянських часів на дизайн міського середовища та шляхи її вирішення, зокрема через реновацію. Насамперед йдеться про так звані “хрущовки” — наймасовішу категорію застарілого житла у наших містах. Як зразок успішного вирішення проблеми наводиться німецький досвід і досліджується можливість застосування його в умовах України.

Основна тема - так звані «хрущовки» - найпоширеніша категорія застарілого житла в наших містах. Німецький досвід наводиться як приклад успішного вирішення проблеми та досліджується можливість її застосування в Україні.

У статті коротко висвітлено історію та сучасний стан проблеми “хрущовок”. Звертається увага на дизайн міського середовища в європейських містах як орієнтир для України при вирішенні проблем оновлення застарілого житлового фонду. Прикладом успішного оновлення застарілого житла є практика реорганізації житла на землях колишньої соціалістичної Німеччини (НДР).

Німецький досвід особливо важливий для України через схожі умови запуску та необхідний обсяг оновлення в обох країнах. Однак вирішальною відмінністю німецького методу вирішення проблеми та її успіху є системний підхід на державному рівні. Після об’єднання Німеччини у 1990 році в країні почала діяти державна програма відновлення застарілого житла. У статті описано деякі організаційні та фінансові аспекти Програми.

Значна різниця в початкових умовах реорганізації в Німеччині та в Україні робить неможливим безпосередньо застосувати до неї німецький досвід. Автор робить висновок, що необхідно створити власну державну програму з модернізації житла та пропонує розробляти її на конкурсній основі із залученням іноземних фахівців, студентської спільноти та широкої громадськості.

Ключові слова: “хрущовки”, дизайн міського середовища, житловий фонд, модернізація, реновація, санація, реконструкція.

¹ Єременко Л. К.

Постановка проблеми. Свого часу, масово переїжджаючи у нові спальні райони наших міст, люди були щасливими, бо мешкали до того в робітничих бараках чи колгоспних селах. Нові квартири видавалися казково комфортними, а прямі широкі вулиці виглядали прообразом світлого комуністичного майбуття. Коли ж обжилися і стали бувати у центрах міст, вулиці “хрущовських” мікрорайонів стали видаватися примітивними і незатишними, створювали гнітючу психологічну атмосферу. Ще гостріше це відчували наступні покоління колишніх новоселів, які у бараках ніколи не жили. Тепер, коли наші громадяни вільно мандрують по світу і бачать міста інших країн, зокрема європейських, недолугість наших повоєнних забудов стала для всіх очевидною.



Рис. 1. Вуличне життя в Аугсбурзі. Німеччина.

Європейські міста — наочне свідчення того, як потужно впливає дизайн міського середовища на формування загальної культури людини, її ставлення до свого міста, до своєї країни.

Прагнучи наблизити рівень міської

Ми знаємо сьогоденну Європу, як місце, де людина почувається комфортно і захищено, куди багато з нас прагнуть потрапити, щоб зрозуміти і перейняти здобутки європейської організації життя, зокрема і міського, яке так не схоже на наше.

Найперше, що вражає в європейських містах, це камерний характер їхніх вулиць, кожна з яких огортає нас своєю історією, змушує зануритися в казку і забути про повсякденні турботи.

Загальний принцип вуличного дизайну — максимальне збереження архітектурного спадку у поєднанні з ретельною організацією вуличного життя містян. На відміну від нас, вулиця у свідомості європейця, є природнім продовженням його квартирного простору. Особливо це притаманно невеличким містам (рис. 1).

культури в Україні до європейського, ми неодмінно стикаємося з проблемою так званих “хрущовок” — поняття, що означає сьогодні застаріле, повоєнне житло взагалі і, насамперед, панельне.

Тема надання другого дихання будинкам, що масово зводилися в СРСР

з 1955, до кінця 70-х років минулого століття, набуває все більшої актуальності з огляду на моральне старіння та вичерпання розрахункових термінів їх експлуатації.

Сьогодні ж сам фізичний стан будинків наближається до критичного, а ті з них, що будувалися у першу чергу, слід було зносити ще у 2017 році. Таке

житло не тільки вимагає підвищених експлуатаційних витрат, але і становить загрозу здоров'ю і життю своїх мешканців [1].

Стосовно архітектури та комфорту, то такі будинки від початку досконалістю не відзначалися (рис. 2), на що були свої історичні причини і виправдання.



Рис. 2 Дарницька площа, середина 1960-х / Фото: PInterest

З усією очевидністю постає невідворотність знесення безнадійних та модернізації потенційно придатних для життя “хрущовок”, що неминуче змусить нас витратити значні ресурси на вирішення проблеми. Для того, щоб зусилля були мінімально затратними і максимально ефективними, вже сьогодні слід думати про світовий досвід вирішення таких завдань в організаційному, технічному і фінансовому планах.

Обговорення та пропозиції щодо вирішення проблеми “хрущовок” виникали ще з радянських часів як у нас, так і в решті пострадянських та постсоціалістичних країн, де повоєнна житлова проблема вирішувалася однаковими методами.

Проте в Україні до практичних

результатів, у суттєвих обсягах, так і не дійшло, зокрема через відомі політичні зміни, котрі безперервним ланцюгом відбуваються з 1991 року.

Серед безпосередніх причин такого застою є відсутність всеохопної державної програми, насамперед законодавства, котре регулювало б відносини суб’єктів-учасників масового оновлення застарілого житла. Найперше йдеться про інтереси мешканців, інвесторів та виконавців ремонтно-відновлювальних робіт. До того ж, існують навіть суперечності між деякими нормами житлового права та положеннями конституції.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Тим часом в європейських країнах колишнього соцтабору маємо величезний масив позитивних прикладів

модернізації застарілого житлового фонду. Особливий інтерес для нас може становити досвід Німеччини, а саме в частині колишньої НДР, де повоєнна відбудова ставила ті ж завдання, що і перед нами — будувати швидко і дешево. Належність країни до соцтабору змусила східних німців використовувати підходи і методи будівництва, схожі на наші. Зрештою і в Німеччині постали перед питанням — що робити з застарілим житлом? “Відтак німці взялися за тривалу і трудомістку працю, яку назвали "санацією" (від лат. *sanatio* — лікування, оздоровлення). Якщо коротко, то це комплексна реконструкція та модернізація застарілого та енерговитратного житла” (Роман Бондарук у статті “Санація житлових будинків: німецький досвід для України”) [2]. Особливої уваги вимагали платтенбау — панельні будинки, аналоги наших “хрущовок”, найменш комфортабельні і найбільш енерговитратні. Водночас ці “сіренькі панельки” мали достатню міцність та часовий запас експлуатації.

В результаті санації, на сьогодні, повністю оновлено понад 60% старого житла. При цьому затрати виявилися у 5 разів нижчими, ніж необхідно було б для будівництва такої ж кількості нового житла. Зате суттєво зросла ринкова ціна оновленого [2].

Мета. На основі аналізу практики санації повоєнного житла у колишній НДР, оцінити придатність для України німецького досвіду осучаснення застарілого житлового фонду.

Основна частина. Природно що

Німецький досвід модернізації житлових будинків, котрий вважається одним з найуспішніших на теренах Східної Європи, не може не цікавити українських фахівців та високопосадовців, дотичних до проблеми “хрущовок”.

До того ж, в Україні і в колишній НДР, кількість зведених платтенбау-“хрущовок”, майже однакова: 20 тисяч будинків, або 2 мільйони, квартир. Минулого року спеціальна делегація КМДА (Київська міська державна адміністрація) відвідала Берлін і побувала у Центрі компетенції щодо великих населених пунктів.

Тут слід відразу зауважити визначальну відмінність саме німецького підходу до проблеми — вирішення її на державному рівні. Після об’єднання Німеччини у 1990 році, в країні почала діяти державна програма з оздоровлення застарілого житлового фонду. Через 11 років, з набуттям певного досвіду, було створено вже згаданий Центр компетенції. Мета Центру — узагальнення досвіду Берліна із модернізації житлових будинків 1920 — 80-х років [3].

Наступна німецька особливість полягає у ретельній організації роботи з мешканцями будинків, котрі підлягають модернізації. Це надзвичайно важливо з огляду на те, що основний обсяг робіт провадився без відселень. Для цього при кожному будинку було створено спеціальне бюро по роботі з мешканцями. Співробітники бюро забезпечували складний процес спілкування з власниками квартир, їхнього інформування щодо проектів

оновлення будівель і прилеглих територій, участі кожного у фінансуванні робіт. Самі ж архітектурні проекти обиралися і узгоджувалися більшістю голосів на будинкових зборах мешканців. Окрему складність являла собою робота з людьми, котрі особливо болісно сприймали незручності, пов'язані з будівельно-монтажними роботами (шум, бруд, періодичні відключення будинкових комунікацій, тощо). Насамперед йшлося про сім'ї з дітьми, літніх людей і інвалідів. Тому через контактних осіб — “старших по будинку”, призначених бюро, оперативно вирішувалися особисті питання вразливих категорій мешканців. Їм надавалася найрізноманітніша допомога, наприклад при необхідності переїздів і облаштувань у тимчасових окремих житлах [3].

Наведені організаційні заходи забезпечували лояльне ставлення до модернізації з боку людей, будинки яких підлягали перебудові, що значною мірою, якщо не вирішальною, зумовило успішне здійснення Програми.

І нарешті, про гроші.

До основних джерел фінансування Програми належать [3]:

- стандартне банківське кредитування;
- спеціальне довгострокове кредитування;
- власні кошти мешканців;
- державні спеціалізовані програми.

Після побіжного ознайомлення з практикою оновлення житлового фонду в Німеччині природно виникає питання про те, якою мірою можливе застосування німецького досвіду в Україні.

Щоб наблизитися до відповіді, слід зазначити принаймні п'ять суттєвих відмінностей вихідних умов в Німеччині і в Україні.

По-перше, це культура. Німці поважають порядок і домовленості, прагматичні і відповідальні, німецькому соціуму притаманні колективізм і самоврядність.

По-друге, санація в Німеччині розпочалася ще до масової приватизації квартир, тому держава могла розкручувати процеси і керувати ними безпосередньо.

По-третє, в Німеччині приватизація житла була платною, тому люди сприймають квартиру, дім і прилеглі території як належить справжнім господарям і готові платити за належний стан свого майна.

По-четверте, середньомісячна зарплатня в Німеччині [4], у дев'ять разів більша ніж в Україні [5], (станом на кінець 2019 року). Отже, в Україні, можливість серйозного фінансування відновлюваних робіт мешканцями вочевидь виключається.

По-п'яте, німці не мають глибокої традиції розкрадання коштів, починаючи з державного рівня і нижче. Згадаймо лише про безліч обдурених вкладників недобудов в Україні.

Висновки. З зазначених вище розбіжностей впливає невітшний висновок про неможливість застосування німецького досвіду до України, принаймні у форматі “один до одного”.

Проблема, тим часом, неухильно загострюється і неминуче змусить собою зайнятися. Вочевидь, чим раніше

розпочнемо її вирішувати, тим менших затрат це вимагатиме.

Тому треба негайно приступати до складення власної, української державної програми з модернізації застарілого житлового фонду. Програма має здійснюватися в режимі пілотного проекту: спочатку в окремих, наперед визначених містах, і з подальшим розповсюдженням на решту міст. Бачиться доцільним робити це на конкурсних засадах з залученням іноземних фахівців, студентської молоді та широкої громадськості як відповідних міст, так і країни в цілому. Аналогічно, на конкурсній основі, мають створюватися проекти модернізації конкретних об'єктів. При цьому кожен проект неодмінно має бути триєдиним: інженерна частина, архітектурна і дизайн міського середовища.

Перспективи подальших досліджень.

Виходячи з висновку про непридатність прямого застосування до України німецького досвіду реновації застарілого житлового фонду, подальші дослідження слід спрямувати на пошук вдалих зразків вирішення проблеми в пострадянських країнах, як близьких до нас за вихідними умовами.

Література

1. Термін експлуатації "хрущовок" закінчується 2017-го: де можуть знести п'ятиповерхівки і що робити далі. 02.06.2017 [Електронний ресурс] / Finance.ua — режим доступу: <https://news.finance.ua/ua/news/-/403291> — дата доступу: 10.12.2019. — заголовок з екрану.
2. Санація житлових будинків: німецький досвід для України. / Автор: Роман

Бондарук. 15.08.2017 [Електронний ресурс] / Delo.ua — режим доступу: <https://energo.delo.ua/energo-inter-experience/ozdorovlennja-zhitlovih-budinkiv-nimeckij-dosvid-333649/> — дата доступу: 10.12.2019. — заголовок з екрану.

3. Вячеслав Непоп: «Київ вивчає німецький досвід санації багатоквартирних будинків». 09.10. 2018 [Електронний ресурс] / КМДА. Офіційний портал Києва — режим доступу:

https://kyivcity.gov.ua/news/vyacheslav_nepop_kiv_vivchaye_nimetskiy_dosvid_sanatsi_bagat_okvartirnih_budinkiv.html — дата доступу: 13.12.2019. — заголовок з екрану.

4. Середня та мінімальна зарплата в Німеччині. [Електронний ресурс] / Hochusvalit.com — Режим доступу <https://hochusvalit.com/germaniya/zarplata-v-germanii> — дата доступу: 14.12.2019. — заголовок з екрану.

5. Середня зарплата в Україні. 29.11.2019 [Електронний ресурс] / Minfin.com.ua — режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/labour/salary/average/> — дата доступу: 14.12.2019. — заголовок з екрану.

References

1. Termin eksploatacii "khrushchovok" zakinchuietsia 2017-ho: de mozhut znesty piatypoverkhivky i shcho robyty dali. 02.06.2017 [Elektronnyi resurs] / Finance.ua — rezhym dostupu: <https://news.finance.ua/ua/news/-/403291> — data dostupu: 10.12.2019. — zaholovok z ekranu.
2. Sanatsiia zhytlovykh budynkiv: nimetskyi dosvid dlia Ukrainy. / Avtor: Roman Bondaruk. 15.08.2017 [Elektronnyi resurs] / Delo.ua — rezhym dostupu: <https://energo.delo.ua/energo-inter-experience/ozdorovlennja-zhitlovih-budinkiv-nimeckij-dosvid-333649/> — data dostupu: 10.12.2019. — zaholovok z ekranu.
3. Viacheslav Nepop: «Kyiv vyvchaie nimetskyi dosvid sanatsii bahatokvartyrnykh budynkiv». 09.10. 2018 [Elektronnyi resurs] / KMDA. Ofitsiyni portal Kyieva — rezhym dostupu: https://kyivcity.gov.ua/news/vyacheslav_nepop_ki

v_vivchaye_nimetskiy_dosvid_sanatsi_bagatokvar_tirnikh_budinkiv.html — data dostupu: 13.12.2019. — zaholovok z ekranu.

4. Serednia ta minimalna zarplata v Nimechchyni. [Elektronnyi resurs] / Hochusvalit.com — Rezhym dostupu <https://hochusvalit.com/germaniya/zarplata-v-germanii> — data dostupu: 14.12.2019. — zaholovok z ekranu.

5. Serednia zarplata v Ukraini. 29.11.2019 [Elektronnyi resurs] / Minfin.com.ua — rezhym dostupu: <https://index.minfin.com.ua/labour/salary/average/> — data dostupu: 14.12.2019. — zaholovok z ekranu.

Аннотация

Еременко Л. К. "Хрущёвки" — проблема городской среды. Немецкий опыт решения. В статье рассматривается проблема негативного влияния устаревшего жилого фонда советских времен на дизайн городской среды и пути ее решения, в том числе через реновацию. Прежде всего речь идет о так называемых "хрущёвках" — самую массовую категорию устаревшего жилья в наших городах. В качестве образца успешного решения проблемы приводится немецкий опыт и исследуется возможность применения его в условиях Украины.

Ключевые слова: "хрущёвки", дизайн городской среды, жилищный фонд, модернизация, реновация, санация, реконструкция.

Abstract

Yeremenko L. K. "Khrushchevkas" as a problem of the urban environment. German experience for the solution. The article reviews the problem of the negative impact of the outdated housing stock of the soviet era on the design of the urban environment and ways to solve it, including the renovation. The main topic are the so-called "khrushchevkas" - the

most common category of obsolete housing in our cities. The German experience is given as an example of a successful solution to the problem and the possibility of its application in Ukraine is being investigated. The article briefly covers the history and current state of the problem of "khrushchevkas". Attention is drawn to the design of urban environments in European cities as a reference for Ukraine in addressing the challenges of renovating an outdated housing stock. The example of successful renovation of outdated housing is the practice of housing reorganization on the lands of the former socialist Germany (GDR).

The German experience is especially important for Ukraine because of the similar starting conditions and the required volume of renovation in both countries. However, the decisive distinction of the German method of solving the problem and its success is the systematic approach at the state level. Following the unification of Germany in 1990, the state program for outdated housing rehabilitation began operating in the country. The article describes some of the organizational and financial aspects of the Program. The significant difference in the initial conditions for reorganization in Germany and in Ukraine makes it impossible to apply the German experience to it directly. The author concludes that it is necessary to create a Ukrainian own state program on housing modernization and proposes to develop it on a competitive basis, with the involvement of foreign specialists, student community and the general public.

Keywords: "khrushchevkas", urban environment design, housing stock, modernization, renovation, reorganization, reconstruction.

Стаття надійшла в редакцію 16.10.2019 р.

Стаття прийнята до друку 02.12.2019 р.