

СпбЭФ, 1995. – 322 с.

4. Бланкарт Ш. **Державні фінанси в умовах демократії**. – К.: Либідь, 2000. – 653 с.

5. Павленко Ю. **Світовий досвід функціонування систем соціального страхування**. Уроки для України//Україна: аспекти праці. - 2002. - № 6.-с.30-36.

6. Кичко І.І. **Страхування як елемент фінансового механізму соціального захисту**// Фінанси України. – 2005. – № 4. – с. 148–153.

7. Закон України від 14.01.1998 № 16/98-ВР «Основи законодавства України про загальнообов'язкове державне соціальне страхування»//Відомості Верховної Ради України від 05.06.1998 - 1998 р., № 23.

8. **Європейський Кодекс соціального забезпечення** (1964 р.) // www.rada.gov.ua

Рецензент д. е. н., професор В. І. Павлов.

УДК 334

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А.Н. АСАУЛ

В основу типологии индивидуальных жилых строений (ИЖС) положено целевое назначение дома. На основе исследований рынка загородного жилья сформулируем общие признаки коттеджного поселка.

The having a special purpose setting of house is fixed in basis of tipologii of individual dwellings structures (IZHS). On the basis of market of out-of-town habitation researches will formulate the general signs of kottedzhnogo settlement.

Ключові слова: коттеджный посёлок, таун-хаус, рынок загородного жилья.

Применительно к **загородным объектам недвижимости** общей классификации нет.

© А.Н. Асаул - д.э.н., профессор кафедры экономики строительства Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета

Действительно, что такое малоэтажный жилой комплекс (коттеджный поселок) – пять домов, обнесенных забором, или уютный поселок с развитой инфраструктурой? А какой дом можно считать коттеджем? Нормативные документы и справочные пособия ответов на эти вопросы не дают, поэтому отсутствие общих терминов и стандартов позволяют участникам рынка загородного жилья по-разному толковать эти термины.

На основе исследований рынка загородного жилья сформулируем общие признаки *коттеджного поселка* – это жилой массив с числом домов более пяти, построенный в рамках общего генерального плана, имеющий общую социальную и инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания. Это так называемые *концептуальные коттеджные поселки*.

Основные критерии, определяющие классификацию концептуальных малоэтажных комплексов¹:

- градостроительный критерий;
- площадь и качество жилья;
- размеры малоэтажного жилого комплекса;
- инфраструктура.

По **градостроительному критерию** малоэтажные комплексы подразделяются на три типа:

- кварталы, состоящие из отдельно стоящих домов;
- кварталы, состоящие из таун-хаусов;
- кварталы, состоящие из многоквартирных малоэтажных домов.

Площадь и качество жилья. Дома в малоэтажных комплексах бывают разного качества: одни представляют собой каркас, заполненный утеплителем и обшитый сайдингом, а другие представляют собой действительно основательные сооружения, которые простоят не одно столетие. Разнятся и площадь квартир и домов: есть таун-хаусы площадью 150 кв. м и в то же время существуют таун-хаусы по 400 кв. м; можно построить малоэтажный дом с однокомнатными квартирами, а можно - с апартаментами по

¹ При подготовке использовались материалы журнала «Загородное обозрение» № 9-11, 2005 г.

200-300 кв. м. Исходя из этого критерия сложно четко выделить типы.

Размеры комплекса. В некоторых комплексах дома сконцентрированы на небольшой площади, а в иных имеется огромная территория, значительная часть которой не занята постройками. Наилучший размер участка 20-40 соток. Это дает возможность, находиться в разумном отдалении от соседей.

Инфраструктурный критерий. Руководствуясь им, можно условно выделить три типа малоэтажной застройки:

– малоэтажные комплексы, в которых инфраструктура практически отсутствует, а площадь свободной территории минимальна;

– малоэтажные комплексы с минимальным набором элементов инфраструктуры (таких в настоящее время большинство). Как правило, это несколько домов с общей охраной и службой эксплуатации. Часто на территории таких комплексов расположен магазинчик, а иногда и небольшой бассейн;

– малоэтажные комплексы, максимально инфраструктурно насыщенные. В подобных комплексах расположены детские, социальные, культурные учреждения, есть собственные бытовая, инженерная и развлекательная инфраструктуры. Охраняемая территория большая.

Безусловно, все рассмотренные выше критерии взаимосвязаны. Нельзя построить небольшой комплекс и максимально насытить его инфраструктурой – это будет просто нерентабельно. Все инфраструктурные составляющие сами по себе высокочатратны, и об окупаемости здесь не может быть и речи, а регламентации, что должно входить в инфраструктуру малоэтажного комплекса, не существует.

Остановив свой выбор на малоэтажных комплексах, человек стремится купить не только просторное и качественное жилье, но и определенный образ жизни. Структура жилого фонда в крупнейших городах Европы представлена в табл. 1.

Таун-хаус – многоквартирный жилой дом появился на российском рынке сравнительно недавно. Зачастую таун-хаус приравнивают к коттеджу, что не совсем верно, поскольку это не загородный, а городской дом.

Таблица 1

**Структура жилого фонда в крупнейших городах
Европы**

Тип жилья Города	Санкт-Петербург	Амстердам	Хельсинки	Брюссель	Роттердам	Париж	Стокгольм	Гамбург	Лион
Многосемейное жилье, %	96	90	85	80	78	77	75	75	35
Односемейное жилье, %	4	10	15	20	22	23	25	25	65

На российском рынке термин «таун-хаус» обозначает дом с отдельными входами, имеющий одну или две общие стены с соседними домами и общий фундамент, иногда с наделом земли (всегда очень небольшим). Дома обычно выстраиваются в цепочку по 6-12, очертания зависят от размеров и конфигурации земельного участка. Так-как таун-хаусы соответствуют статусу многоквартирных домов, соответственно к ним применимо законодательство, регулирующее положение таких объектов. Отношения между собственниками помещений в таун-хаусах складываются подобно отношениям владельцев квартир в многоквартирных домах. Жителям таун-хаусов принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения, а именно: лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на казанном земельном участке.

В настоящее время на рынке (загородной недвижимости) предлагают нарезанные под застройку земельные участки,

называя это коттеджными поселками. Такую, деятельность ведут некрупные застройщики, у которых нет возможности привлекать инвестиции или кредиты. Безусловно в таком поселке, условия для нормального проживания возникнут не скоро. Придется долгие годы мириться с окружающим недостроем. О едином архитектурном стиле стихийного поселка говорить не приходится – чаще всего это разномастные дома разной этажности: рядом могут стоять небольшой деревянный домик и трехэтажные кирпичные хоромы. Социальная однородность жильцов здесь низкая. Сомнительна и будущая ликвидность объектов: концептуальных поселков будет становиться все больше, и, чтобы продать дом в стихийном поселении, придется существенно двигаться в цене. Подобный процесс уже произошел с одиночными коттеджами: отбить (с учетом инфляции) деньги, вложенные несколько лет назад в строительство, владельцам этих домов сегодня не удастся.

В основу типологии индивидуальных жилых строений (ИЖС) положено целевое назначение дома.

Здесь можно с определенной долей условности выделить основные типы ИЖС, каждый из которых предъявляет свой набор требований к социальному окружению, набору коммуникаций, инженерной конструкции и архитектурному решению.

Индивидуальный дом, предназначенный для постоянного проживания, должен обеспечить своему хозяину те же удобства, что и городская квартира. И речь идет не только об инженерных коммуникациях (водопровод, магистральный газ, канализация, телефон), но и (в первую очередь) - о социальной инфраструктуре.

Загородный дом, предназначенный для уик-эндов в любое время года, не нуждается в столь жесткой привязке к городским атрибутам комфорта, однако потребует от хозяина постоянных усилий по поддержанию своего «состояния». Для состоятельных домовладельцев предусмотрены всевозможные интеллектуальные системы охраны и жизнеобеспечения, позволяющие по приезду на дачу не заниматься инвентаризацией имущества и приведением коммуникаций в рабочее состояние, дом такого типа (в котором живут два-три дня в неделю вне зависимости от сезона) также уместен в

охраняемом дачном поселке или садоводстве, однако предпочтение отдается тем массивам, где есть постоянные жители. В этом случае набор обязательных удобств и коммуникаций минимизируется (печное отопление, электроэнергия, питьевая вода), а городской ванной комнате можно предпочесть баню – русскую или финскую (дело вкуса хозяина).

Дачный дом нуждается в продуманной схеме «консервации» на зиму, максимальной защищенности от посягательств непрошенных гостей и определенном наборе бытовых удобств. Реализовать все три фактора в щитовом строении нелегко, но здесь не может быть компромиссов: летний дом должен быть деревянным. Кроме того, поскольку потенциальный дачевладелец значительную часть времени в теплое время года, скорее всего, будет проводить на улице, ему следует позаботиться об обустройстве примыкающей к дому территории для активного отдыха.

К четвертой группе, которая получает все более широкое распространение в российских условиях, можно отнести объекты, полностью или частично предназначенные для коммерческой эксплуатации.

К ним можно отнести представительские дома-офисы, а также резиденции, предназначенные как для отдыха, так и для приема деловых партнеров. Кроме того, фермерские хозяйства, а также дома для представителей мелкого частного бизнеса. Как правило, все эти строения с хозяйственными постройками или встроенными помещениями, куда возможен свободный доступ клиентов: небольшие частные магазины, кафе, спортзалы, комнаты бытового обслуживания, автомастерские²...

Также можно **классифицировать рынок загородного жилья и по ценовой категории**. В различных регионах это деление может значительно отличаться. Однако во всех регионах загородные дома можно поделить на две части: массовое, «недорогое» жилье (В Санкт-Петербурге это жилье

² Подробнее см. Асаул, А. Н. Малоэтажное жилищное строительство /. Асаул А. Н., Казаков Ю. Н., Пяседа Н. И., Денисова И. В.; под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула.–СПб : Гуманистика, 2005.-563 с.

стоимостью \$ 700-1000 за кв.м.) и элитные дома от \$ 1500 за кв.м. (верхнего предела нет).

Отдельную нишу занимают загородные объекты недвижимости в ценовом диапазоне около \$10 тыс. Здесь в основном представлено вторичное жилье.

На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов, большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, инфраструктура, размер земельного участка и др.

Бібліографія

1. Асаул, А. Н.. **Малозэтажное жилищное строительство** / Асаул А. Н., Казаков Ю. Н., Пасяда Н. И., Денисова И. В.; под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула.–СПб : Гуманистика, 2005.–563 с.

2. **Ринок нерухомості**/ А.М.Асаул, В.І.Павлов, І.П.Пилюпенко, Н.В.Павліха, І.В.Кривов'язюк.–К.:ІВЦ Держкомстату України, 2004.–387 с.

Рецензент д. е. н., професор В.І. Гринчуцький.

УДК 334.716:658.8 (477.82)

ДИНАМІКА ЗРОСТАННЯ ОБСЯГІВ ВИРОБНИЦТВА ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОМИСЛОВОЇ ПРОДУКЦІЇ НА ПІДПРИЄМСТВАХ РЕГІОНУ

С. Р. ТАРАСЮК

У статті розглянуті результати дослідження з питань зростання обсягів реалізації промислової продукції на підприємствах Волинської області.

In the articles considered results of research on questions of growth of volumes of realization of industrial products are on the enterprises of the Volinsky area.

Ключові слова: обсяг виробництва, підприємство, промисловість, продукція.