

УДК 39:316(477.41)

DOI: 10.30840/2413-7065.3(68).2018.146850

НОВА КИЇВСЬКА САБУРБІЯ: МОРАЛЬНА ЕКОНОМІКА КОМФОРТНОГО ЖИТТЯ ТА НЕФОРМАЛЬНІ ПРАКТИКИ

Оксана ОВСІЮК

orcid.org/0000-0002-6377-1756

кандидат історичних наук, завідувач відділу культурологічних досліджень НДІУ

Олена СОБОЛЄВА

orcid.org/0000-0003-2673-3483

кандидат історичних наук,

старший науковий співробітник відділу культурологічних досліджень НДІУ

Анотація. Сьогодні київська приміська зона переживає період активного інфраструктурного розвитку. Місто Ірпінь належить до київського передмістя, що швидко розвивається. В місті активно ведеться будівництво багатоквартирного житла. Населення Ірпеня стрімко зростає, адже місто приваблює велику кількість новоселів лісистістю території, помірними цінами на житло та незначною віддаленістю від мегаполіса. Вкладаючи гроші у житло, інвестори очікують отримати не лише житловий простір власної квартири, а й певні умови комфортного проживання, що включають якісне, належним чином документально оформлене забезпечення будинку основними комунальними вигодами (електропостачання, водопостачання, газопостачання) та налагоджене управління господарством будинку.

Також, купуючи житло, новосели часто мають стійкі уявлення щодо вигляду території навколо будинку. Насамперед це стосується зелених зон. Люди відчувають себе ошуканими, коли згодом виявляється, що зелені острівиці навколо їхніх помешкань зникають, поступаючи місцем новим багатоквартирним будинкам.

У випадках, коли очікування новоселів щодо їхнього місця проживання та якості надання комунальних послуг не справджуються, вони відчувають своє моральне право відстоювати бажані блага. Далеко не завжди нові мешканці міста володіють врегульованими механізмами відстоювання своїх інтересів, тому нерідко вони практикують неформальні способи взаємодії для досягнення цілей. Проте варто наголосити, що неформальність вирішення проблемних питань, до якої вдаються мешканці новобудов, часто є наслідком застосування неформальних практик будівельними компаніями, які вони використовують, бажаючи зменшити власні витрати на будівництво будинку.

Ключові слова: моральна економіка; неформальні практики; соціальна угода; Ірпінь; передмістя; новосели; новобудови; комфортне проживання.

NEW KYIV SUBURBIA: MORAL ECONOMY OF COMFORTABLE LIFE AND INFORMAL PRACTICES

Oksana OVSIUK

Candidate of Historical Sciences, Head of the Cultural Studies Department of RIUS

Olena SOBOLIEVA

Candidate of Historical Sciences,

senior research fellow of the Cultural Studies Department of RIUS

© Овсіюк О., Соболева О.

Annotation. Today Kyiv suburban area passes through the stage of active infrastructural growth. The city of Irpin belongs to the rapidly developing Kyiv suburbs. New high-rise buildings are being actively built in the city; its population is increasing. Irpin attracts a large number of new residents with its green areas, affordable cost of property, and small remoteness from the metropolis. Investing money in construction, future residents expect to receive not only the living space of their own apartment but also certain conditions for comfortable living, which include legal and properly formalized utilities (electricity, water, gas), as well as the well-established management of the household.

Buying housing, new dwellers possess certain ideas about the appearance of the surrounding area. The latter concerns predominantly green zones. People experience disappointment when they see residential complexes replacing gardens and parks.

In cases when the expectations of newcomers about their place of residence and the quality of communal services are not fulfilled, they feel a moral right to defend the desired benefits. Nevertheless, they cannot always operate with legal mechanisms for defending their rights. Instead, they often use informal ways of interaction to achieve their goals. However, it should be emphasized that the informality, used by inhabitants of new buildings for solving problem issues, arises from informal and half-legal practices used by developers to reduce their own costs during building and construction work.

Key words: moral economy; informal practices; social agreement; Irpin; suburbs; new settlers; new buildings; comfortable living.

Нині київська агломерація переживає справжній будівельний бум. Столичне передмістя привертає потенційних новоселів значно нижчими цінами на помешкання, ніж у Києві, незначною віддаленістю від мегаполіса, що дає можливість користуватися благами великого міста та одночасно насолоджуватися приладами замиського життя. Помітно виділяється серед київської сабурбії за темпами будівництва м. Ірпінь. Населення міста невинно зростає, адже будівельні компанії пропонують привабливе житло на різний смак та гаманець. Проте не завжди, купуючи житло, новосели отримують те, на що сподівались. Проведене дослідження покликане відповісти на питання, чому у деяких нових мешканців Ірпеня виникає дисонанс між очікуваннями та реальністю, а також чому у дію вступають принципи моральної економіки, які часто втілюються неформальними шляхами.

Дослідження проводилося методом етнографії у м. Ірпені. Під час

дослідження застосовувалося включене спостереження. Також було записано глибинні інтерв'ю: 3 експертні та 12 (два з них – подвійні) з мешканцями міста¹.

Методологія та теорія дослідження

Дослідження міста як в історичній ретроспективі, так і в сучасному контексті з точки зору потреб і проблем його мешканців в Україні розпочалися порівняно нещодавно. Потреба оновлення українських міст актуалізувала розвиток урбаністичних студій, зокрема, останнім часом з'явилась низка досліджень з планування міських просторів [9]. Не менш важливою проблемою, на якій сфокусувались українські вчені, є дослідження спільнот та соціальних відносин у сучасних українських містах та сабурбіях [14, 18, 23].

Значна частина житлового фонду та міської інфраструктури, а також система

¹ Запис інтерв'ю був здійснений у 2017–2018 роках Т. Полек, О. Овсіюк та О. Соболевою.

централізованого управління комунальним господарством дісталися українським містам у спадок від радянського періоду. Зважаючи на це, важливим є фокусування уваги дослідників на впливах радянських практик на сучасні міста. Зокрема, досліджуючи житлово-комунальну систему російських міст, вчені Е. Попова та О. Бичкова [20, с. 7] показали, що значна частина існуючих практик поводження з комунальними мережами як з боку пересічних мешканців, так і з боку комунальних компаній та влади так чи інакше використовують радянський досвід. У радянський час існувала регламентація та ідеологізація приватного та публічного. Цю проблему порушували в своїх дослідженнях низка істориків, які вивчали житлово-комунальні умови в українських містах радянського періоду [11, 114, 16, 17]. Ідеологізацію публічного життя містян в СРСР, що реалізувалася через міське планування та архітектурні проекти, досліджували також західні науковці [1].

У цьому дослідженні ми звертаємося до концепції «моральної економіки» в користуванні комунальними вигодами та міськими ресурсами. Уперше цей термін було застосовано британським істориком Е. Томпсоном під час вивчення селянських рухів ранньомодерного часу у Великій Британії. Концепція «моральної економіки» передбачає, що часто економічні рішення колективу людей або індивіда ґрунтуються на поняттях моральності та справедливості, а не на чинних формальних приписах. Згодом аналітичну категорію «моральної економіки» почали застосовувати у різних дисциплінах: економіці, соціології та культурній антропології. Сучасні наукові дослідження доводять, що принципи моральної

економіки характерні не лише для бідних чи «нерозвиннутих» суспільств, як вважалося раніше, але й для країн «першого світу». Зокрема, у своїй книзі «Проблеми з Homo economicus» економіст С. Боулз звертає увагу на низку кейсів та ситуацій у поведінці людей, коли вони керуються зовсім не економічними мотивами, а стійкими уявленнями про моральність та справедливість [12, с. 103]. Культурні антропологи досить часто застосовують концепцію моральної економіки під час вивчення спільного використання та поводження із природними ресурсами, такими, наприклад, як вода, корисні копалини чи ліси [10]. Концепція моральної економіки також використовується в дослідженнях урбаністів [7] та антропологів, які вивчають міські спільноти. Для нас особливо важливою є проблема відтворення та побутування принципів справедливості та моральності під час спільного користування мешканцями інженерною інфраструктурою будинку, місцями спільного користування, а також міськими ресурсами та публічними просторами поряд з помешканням, адже житло для людини – це не просто товар, який можна придбати, це місце, де перетинаються приватний світ та публічна активність [2].

Також у статті ми звертаємося до теоретичної концепції «формальності/неформальності» соціальних зв'язків, яка протягом останніх кількох десятиліть отримала значне поширення в західній історіографії. Найчастіше моральне право на певні послуги або простори люди реалізують за допомогою саме неформальних дій та практик і значно рідше вдаються до офіційних формалізованих процедур. Переважно такі неформальні способи взаємодії актуалізуються в

середовищах або соціальних сферах, які ще не зазнали високого рівня інституалізації. Адже коли приписи та інструкції не діють або погано виконуються, то набирають сили неписані закони та певні усталені в суспільстві моделі поведінки. Саме тому дослідники неформальності з різних академічних дисциплін починали свої розвідки із досліджень країн «третього світу». У вступній статті до «Глобальної енциклопедії неформальності» А. Леденева зазначає, що не варто зараховувати неформальні способи взаємодії виключно до низової стихії людських стосунків. Навпаки, дуже часто формальні державні інститути підтримують неформальні практики, а іноді виступають джерелом цих неформальних стосунків. Як приклад авторка наводить побутування в Радянському Союзі економіки неформальних послуг та «блату», яка сформувалася в умовах суцільного дефіциту. Саме ця нелегальна економіка давала можливість тоталітарному режиму функціонувати, а «блат» як неформальний інститут одночасно служив і людям, і владі. Отже, як стверджує авторка, «формальні інститути не працюватимуть без неформальних зв'язків, які їх підтримують та створюють умови для того, щоб «вирішувалися питання» відповідно до букви закону або декларованих принципів» [4, р. 5]. Тож неформальні практики виникають між людьми не тільки на побутовому рівні, вони можуть утворювати цілком життєздатні паралельні суспільні інститути. Взаємодія в таких «інститутах» регулюється неписаними законами, моральними зобов'язаннями та принципами взаємної вигоди. Саме дослідження неформальних практик дає змогу дізнатися і вивчити, як насправді відбувається

процес прийняття рішень на різних щаблях суспільства. Також необхідно зазначити, що прояви неформальності в суспільстві досить важко вивчати, адже для стороннього спостерігача вони часто залишаються прихованими [4, р. 7]. В той же час, на нашу думку, для дослідника, носія цієї ж культури, вони, навпаки, можуть здатися занадто очевидними, банальними і не вартими уваги, хоча насправді це зовсім не так, оскільки більшість випадків ефективної взаємодії в межах різних соціальних інституцій часто відбувається саме неформальним шляхом.

Питання побутування неформальних практик у сфері міського планування розглядається в низці робіт в царині урбаністичних досліджень. Передусім дослідники звертаються до проблеми стихійної забудови в бідних кварталах, проте також вивчають процеси забудови елітних кварталів у сабурбіях нових мегаполісів у країнах Азії та Африки [6]. Як стверджує А. Рой, коли ми говоримо про неформальні механізми взаємодії в міському просторі, не варто посилатися лише на приклади нетрів, бідних районів та стихійної забудови. Часто неформальність стосується цілком сучасних районів та заможних кварталів [6, р. 149].

Дослідницьку увагу привертають також інші проблеми вираження неформальності в міському просторі. Зокрема, в своїй книзі «Право на місто» Д. Мітчелл так чи інакше описує неформальні практики в боротьбі різних маргінальних груп за публічні простори [5]. Особливу цінність для нашого дослідження становить книга М. Лагера, що має назву «Неформальне місто». Вона присвячена вивченню найрізноманітніших проявів

неформальних стосунків у сучасному американському місті: починаючи від стихійних палісадників і закінчуючи неформальними практиками в сфері медицини [3]. На початку своєї праці автор зазначає, що більшість досліджень суспільства хибують тим, що ґрунтуються на тезі, яка стверджує, що «прогрес може бути досягнутий лише через раціональне управління суспільством». Таке твердження бере свій початок з часів Просвітництва і в цілому відображає «західний» погляд на соціум [3, р. 1]. Водночас такий підхід залишає поза увагою низку неочевидних, з першого погляду, щоденних неформалізованих практик, які часто стають вирішальними в суспільному поступі.

Побутовий комфорт та легітимність

Переходячи безпосередньо до предмета нашого дослідження, варто зазначити, що більшість опитаних нами респондентів є мешканцями багатоквартирних новобудов, що переселилися в Ірпінь з інших місцевостей (10 з 12 інтерв'ю). Переважно респонденти є молодими людьми у віці 27–38 років. Серед основних чинників, які вплинули на вибір нового місця проживання, всі респонденти назвали лісистість місцевості, більшість – відносну бюджетність житла в Ірпені, а також незначну віддаленість від Києва.

Всі опитані мешканці новобудов інвестували у житло на різних етапах – хтось вклав гроші, коли був лише котлован майбутнього будинку, хтось – на завершальному етапі будівництва. Проте, врешті, не всім вдалося отримати помешкання, на яке вони сподівалися, вкладаючи гроші.

Поняття комфортного проживання у багатоквартирному будинку, а також розуміння того, як його можна досягти, включає у себе матеріальну та соціальну складові. Під цим розуміється врегулювання всіх нюансів, що забезпечують функціонування та стосунки всередині багатоквартирної споруди – від роботи внутрішніх комунікацій (труби та кабелі) до юридичних та фінансових угод, а також комунікацій з сусідами з різних питань [2].

Ставлячи підпис в угоді купівлі-продажу нерухомого майна, люди очікують, що віддають гроші не лише за квадратні метри, а й певний пакет комунальних послуг та належне юридичне оформлення документації, що убезпечить від проблем та бюрократичної тяганини в майбутньому. Також нерідко покупець підходить до підписання угоди з уже конкретними очікуваннями щодо свого майбутнього місця проживання, включаючи існуючий в уяві бажаний вигляд прибудинкової території, місцевості навколо будинку, наявність добросусідських стосунків тощо.

Формуванню уявних очікувань також сприяє використання забудовниками у своїх рекламних кампаніях вже сформованого у суспільстві образу відповідної місцевості. У випадку Ірпеня – це лісистість та екологічність території, а також молоді, активні, прогресивні мешканці міста [23]. Цілком зрозуміло, що жодних гарантій щодо отримання майбутнім новоселом бажаних благ у вигляді соснового лісу під вікном та молодих інтелігентних сусідів забудовник дати не може, проте сформований образ міста та його вмиле використання в рекламі сприяють виникненню у новоселів почуття морального права на ці міські блага.

Далеко не завжди очікування новоселів як щодо пакета комунальних послуг, так і образу місцевості проживання справджуються. Іноді мешканці вже після купівлі нерухомості з'ясовують, що не мають юридичних підстав для обстоювання власної позиції або ж законодавчі норми вимагають доведення права новоселів на бажані ресурси та послуги. У таких випадках мешканці починають застосовувати неформальні практики, намагаючись наблизити реальну ситуацію до бажаної.

Варто зазначити, що неформальні механізми взаємодії далеко не завжди ініціюються «знизу». Іноді самі офіційні інституції сприяють проявам неформальності на різних рівнях суспільства. У неформальних процесах можуть бути задіяні як державні, так і приватні структури. Отже, перш ніж перейти до розгляду окремих прикладів вирішення конкретних побутових проблем на рівні окремого домогосподарства чи спільноти багатоквартирного будинку, розглянемо, як складається ситуація на рівні функціонування офіційних інституцій.

Спробуємо простежити прояви неформальності на житловому ринку київської сабурбії, адже вони так чи інакше впливають на подальші індивідуальні та групові стратегії взаємодії та співжиття. Наразі ринок житла в київському передмісті стрімко зростає. Ірпінь належить до тих передмість, де розвиток будівництва є чи не найшвидшим. Забудова нових районів тут відбувається як за рахунок великих будівельних компаній, так і малих забудовників, які зводять невеликі будинки (до п'яти поверхів або типу «таунхаус»). Найбільш поширеною формою залучення фінансування на проведення будівництва є інвестування

коштів у будівництво приватними особами, людьми, які прагнуть отримати недороге зручне житло недалеко від Києва. На перший погляд це видається раціональною формою взаємин забудовника та зацікавленого інвестора. Проте механізми взаємодії між усіма суб'єктами ринку житла потребують прискіпливішої уваги. Для розуміння того, в яких умовах опинилися наші респонденти, коли купували нові квартири в київському передмісті, розглянемо юридичні механізми інвестування в житло, які передбачені законом, та неформальні юридичні практики, що застосовуються.

Українське законодавство пропонує цілком врегульовану та достатньо детально пророблену процедуру залучення приватних інвестицій у будівництво. Законом України «Про інвестиційну діяльність» передбачено декілька форм щодо інвестування та фінансування будівництва житла приватними особами, це – створення фондів фінансування будівництва (ФФБ); фондів операцій з нерухомістю (ФОН); інститутів спільного інвестування (ІСІ) та випуск цільових облігацій. Це, власне, весь наявний спектр способів залучення інвестицій. Усі інші форми в законі прямо заборонені. Всі ці способи передбачають залучення фінансових посередників – банків або інших фінансових установ, які мають державну ліцензію. Саме вони і мають обслуговувати ці спеціальні тимчасові організації, які керують будівництвом (ФОН, ФФБ, ІСІ) [22, с. 89]. Крім того, уся формальна процедура є достатньо забюрократизованою і вимагає залучення додаткового часу та коштів від забудовників. Тому в реальності будівельні компанії вдаються до напівлегальних процедур залучення інвестицій, і, як видно із дослідження

О. Тимофеевої, такі практики є зовсім не рідкісними, а зустрічаються досить часто на ринку житла у Києві і передмісті [24, с. 152–156]. Розглянемо кілька з них.

Одна із неформальних схем, яку практикують забудовники, – це укладання попереднього договору купівлі-продажу між компанією та інвестором – приватною особою. Державним законодавством такі попередні договори не визнаються. Цю ситуацію коментує наш респондент – експерт з юридичних питань: «В основном эти документы – это договора купли-продажи. Причем договора, составленные по очень странной форме. Договора предварительные, которые в принципе не предусмотрены действующим законодательством. Хорошего в этих договорах нет ничего, потому что когда ты эти договора заключаешь, ты передаешь застройщику деньги, а взамен получаешь чистое обещание, может быть когда-нибудь он тебе передаст такую квартиру» (Віктор, 1984 р. н.)¹. Тобто після укладання такого договору інвестор не отримує жодних гарантій не тільки щодо якості житла, але й взагалі щодо можливості його отримання в майбутньому або можливості повернення власних коштів.

Інша схема, яку часто практикують на ринку будівництва, – це договори купівлі-продажу майнових прав на майбутнє житло. Детальний юридичний аналіз таких напівлегальних договорів був зроблений В. Головченко та О. Головченко [13]. Автори відносять такі типи договорів до угод з високим рівнем ризику. Маючи великий досвід роботи з документами такого типу, юрист Віктор

¹ Усі імена респондентів були замінені на вигадані з етичних міркувань.

ззначає, що в таких договорах іноді навіть не вказують, на які саме майнові права вони поширюються. Тобто документ не дає інформації про те, що це саме право власності на квартиру: «...что там за “майнові права” имелись в виду... Речи [о том], что это были права собственности, там не шло. Это могло быть абсолютно все что угодно» (Віктор, 1984 р. н.). Отже, такого типу договір також залишає досить широке поле для маніпуляцій із документами, а права покупців так само є незахищеними. Судова практика показує, що такі угоди не є дійсними з перспективи чинного законодавства. Зокрема, своїм рішенням від 18. 11. 2015 року Верховний Суд України відмовив інвестору у визнанні права власності на квартиру (сmt Коцюбинське, що входить до складу м. Ірпеня), адже відповідно до законодавства, укладаючи угоду купівлі-продажу майнових прав, він не був інвестором [19].

Існують і інші напівлегальні механізми залучення грошей інвесторів на ринку будівництва житла: продаж закладних, договір про сумісну діяльність, договір купівлі-продажу заставної, попередній договір міни [24, с. 155].

На думку експерта Віктора, такого типу договори є досить поширеними в київському передмісті. Його слова підтверджують і наші інтерв'ю з мешканцями Ірпеня, хоча під час дослідження їм не ставилося прямих запитань щодо характеру юридичних угод із забудовником. Розповіді про перипетії, яких довелося зазнати респондентам після заселення, є досить типовими, на чому ми зупинимося дещо нижче.

Якими є причини застосування забудовниками напівформальних способів взаємодії з майбутніми мешканцями?

Чому підприємці йдуть на сумнівні схеми, знаючи про потенційну можливість бути притягненими до відповідальності, а інвестори часто свідомо погоджуються ризикувати своїми статками без надійних гарантій отримання житла? Насамперед тому, що дотримання забудовником всіх вимог законодавства вимагає від нього значно більших капіталовкладень. Далеко не кожен власник будівельної компанії зацікавлений у легальній процедурі залучення інвестицій, адже вона передбачає досить тривалий бюрократичний шлях та додаткову оплату послуг фінансових компаній-посередників. Особливо це стосується не надто потужних забудовників, що, як правило, будують невеликі об'єкти. По-друге, будівельні компанії, пропонуючи такі договори, отримують свободу дії і практично не мають ніяких зобов'язань перед інвесторами. По-третє, державні органи контролю, хоч і знають про існуючі проблеми на ринку нерухомості, наразі не втручаються у ситуацію. Довести протиправність дій забудовника досить проблематично. Це потребує скоординованої дії місцевої влади, прокуратури та інших контролюючих інстанцій. До причин побутування таких взаємовідносин можна також віднести правову неознаність пересічних мешканців та прагнення отримати недороге житло: *«Во-первых, не все знают. Есть люди, которые считают, что если им показали бумагу, значит все там хорошо. Во вторых, есть такие люди, которых просто привлекает низкая цена. Им в принципе все равно. (...) Ну, это же инвестирование. Если они знают, например, что застройщик в 90 или даже в 100% случаев сдавал жилье. Ну, как бы можно и рискнуть»* (Віктор, 1984 р. н.).

Забудовники невеликих багатоквартирних будинків широко практикують маніпуляції із житловими площами та їх юридичним статусом. Зупинимося на цьому докладніше, оскільки це є досить типовим для обраного нами кейса.

Поширеною практикою в Ірпені є зведення невеликих багатоквартирних будинків на земельних ділянках, відведених під індивідуальне будівництво. Законодавством таку схему не передбачено в принципі, адже проект багатоквартирного будинку має відповідати державним будівельним нормам і бути узгоджений у багатьох інстанціях. Однак невеликі будівельні фірми все ж зводять багатоквартирні споруди під виглядом індивідуальних. Інвесторам у цьому випадку продають право на володіння часткою в такому домі. Це дає змогу забудовнику оминати бюрократичну тяганину під час оформлення, а подальші юридичні колізії найчастіше лягають виключно на плечі нових власників, до того ж це значно заощаджує гроші забудовника. Ось як цю ситуацію коментує експерт Віктор: *«Если ты хочешь построить обычный жилой дом для себя, то это ты можешь сделать по строительному паспорту. Он оформляется, в принципе, просто. Ты делаешь какой-то проект, заносишь его в ЦНАП. Тебе его... передают в строительную инспекцию. Они там ставят штампик. Ты идешь, получаешь разрешение на протяжении 10 дней, потом сдаешь. А если это многоквартирный дом, то там нужны всякие экспертизы и другая ерунда. Естественно, застройщику выгодней, чем заниматься всей этой ерундой, передать тебе 1/10 часть этого дома. Ты уже там сам выделяй, это уже будут твои проблемы: ходит по судам*

и заниматься там, чтоб выделять себе эту квартиру в натуре» (Віктор, 1984 р. н.). Отже, реальний розділ нової власності між сусідами можливий тільки в судовому порядку, що само собою потребує залучення часу та грошей (на консультацію з юристами, судовий збір, нотаріальні послуги тощо).

Боротьба з боку держави з такого штибу забудовниками, за умови наявності політичної волі, загалом можлива, хоча і потребує певних зусиль: «*Это должна будівельна інспекція прийти, проверить, что это у вас такое происходит. Что это вы строите многоквартирный дом, а делаете вид, что у вас тут индивидуальное строительство. Понимаете? Но и тут вопросов много. Я хочу построить себе индивидуальный дом, но я хочу, чтоб у меня был вот такой вот стояк, тут лифт, четыре этажа, и вот тут и тут были обособленные пространства (...)* Если там провести целую операцию, подставных каких-то покупателей на это все дело, то, наверное, можно» (Віктор, 1984 р. н.). Проте є підстави вважати, що такі «махінатори» використовують традиційні корупційні канали, щоб «вирішити» питання з усіма інстанціями, які можуть висловити претензії до таких проектів.

Отже, купуючи помешкання в такому будинку, новосели стають власниками не окремої квартири, а співвласниками певної кількості квадратних метрів приватного будинку. В таких будинках часто існує певна специфіка користування комунальними зручностями (як водо-, газо-, електропостачання, водовідведення тощо), адже офіційно передбачається надання цих благ одному приватному домогосподарству, а не мешканцям окремих квартир.

Хтось, купуючи житло у таких будинках, усвідомлює можливі ризики, як, наприклад, респондентка Каріна: «*Дом, в котором я приобрела недвижимость, изначально застраивался как дом частный... Застройщик просто приобрел участок, строил там дом под видом того, что это частный дом. Поэтому, когда мы оформляли предварительный договор об инвестировании проекта, нам не выделялась квартира, нам выделялось количество квадратных метров. И было под большим вопросом, сможет ли застройщик перевести этот дом в фонд многоэтажного строительства. Ему это удалось. Там определенная процедура. Большинству застройщиков это тоже удалось, но не всем...*» (Каріна, 1979 р. н.).

Для когось така ситуація виявляється цілковитою несподіванкою. Мешканка такої новобудови Ярослава розповідає: «*Згодом виявилось, що таки треба було ретельніше все перевіряти, тому що забудовник виявився, ну, нечесною людиною. Він купив землю у міськради під будівництво власного будинку. А насправді все розрослося в 4-поверховий будинок, 2 під'їзди, 108 квартир. І ми довго чекали всіх цих документів, остаточного договору продажу квартир, розподілу цих квартир, який було зроблено, проведено через Донецький суд, ну, кароче, да. Але вже було пізно метатса, як то кажуть, ну і мали взяти те, що є. По всім документам будинок зданий в експлуатацію, тобто, значить, є і водопостачання, і водовідведення, і газопостачання, і електрика, кароче, все є. По факту виявилось, що немає нічого*» (Ярослава, 1986 р. н.).

Однак навіть у випадках, коли покупцям відомі умови і вони йдуть на

таку угоду свідомо, завжди залишається ризик неможливості врахування всіх юридичних та фінансових наслідків. Респондент Леонід розповідає, що процес розподілу спільної нерухомості через суд пройшов успішно, всі мешканці володіють вже окремими квартирами, а не частиною будинку. Проте відкритим залишається питання щодо прав власності на підвал: *«...тому що [підвал] оформлено на дружину забудовника. А ми заселялися, ніхто навіть не спитав, на кому це»* (Леонід, 1947 р. н.). Новоселу Олегу довелося змиритися з незапланованими витратами, коли мешканці будинку зіткнулися з потребою розподілу електроенергії по квартирах: *«Він [збудовник] не зробив документи на електроенергію, і тому нам довелося скидуватись по досить багато грошей, щоб зробити проект поквартирного розподілу електроенергії, доплатити за ті кіловати, які він неправильно нарахував і не замовив на будинок. Ну і влетіли трошки в гроші... в це довелося просто вкладати свої гроші, тому що з нього це вибити ніяким чином не виходило»* (Олег, 1987 р. н.).

Самі респонденти нерідко простежують зв'язок між ціновою політикою забудовника та виникненням подібних неприємних ситуацій. Тобто вказують, що саме бажання зекономити приводить потенційних покупців до сумнівних забудовників. Мешканка проблемного будинку Ярослава точно артикулює зв'язок цих факторів: *«А дім у нас дуже молодий, я б сказала, тому що низькі ціни, власне, це підкупило і спокусило багатьох людей»* (Ярослава, 1986 р. н.).

У невмінні бачити та враховувати потенційні ризики при укладанні угод купівлі-продажу нерухомості можна

простежити також стійкий вплив радянського способу мислення. Радянська житлово-комунальна система була стандартизованою та уніфікованою. Пам'ятаючи це, потенційні покупці часто не враховують варіативності умов, які здатен запропонувати сучасний ринок нерухомості, не надають належного значення юридичній документації під час підписання угод, а також перевірки надійності підприємця-збудовника, водночас очікуючи на отримання більш-менш стандартизованого пакета послуг.

Найважливішими для забезпечення життєдіяльності кожного багатоквартирного будинку є стабільне надання таких комунальних послуг, як водопостачання, газопостачання, забезпечення електроенергією. Саме ці зручності майбутні мешканці очікують отримати «пакетом», купуючи квартиру. В більшості випадків новоселам таки щастить і вони вселяються у новобудову з уже підключеними комунікаціями та узгодженими юридичними питаннями. В такому разі стосунки мешканців будинку з компаніями – надавачами послуг – Ірпіньводоканал, Київобленерго, Київоблгаз – лежать в офіційній, більш-менш стандартизованій площині і полягають насамперед у тому, що власник квартири самостійно укладає угоду про надання послуг з названими установами, а в подальшому сплачує за користування цими вигодами відповідно до встановленого тарифу. Будь-які питання, що стосуються можливої заборгованості, якості надання послуг тощо, вирішуються між укладачами угоди в індивідуальному порядку.

У проблемних новобудовах комунікація між мешканцями будинку та компаніями-надавачами послуг складається

по-іншому. Нерідко, бажаючи задовольнити свої потреби у перелічених вище вигодах, мешканці новобудов вдаються до неформальних практик. Так, мешканець Ірпеня Олег розповідає, що, опинившись у ситуації, коли забудовник неправильно оформив документи, а частину офіційних паперів взагалі загубив, питання з електро- та газопостачанням вдалося врегулювати лише завдяки додатковим витратам, які лягли на плечі новоселів, наполегливості мешканців та їх тиску на Київоблгаз: «Він загубив при цьому навіть ті документи, які в нього були, половину загубив із серії там паспорти на лічильники, це ж банально. Тобто довелось просто купувати точно такі ж лічильники, тому що на ті лічильники паспорти загублені, а лічильник без паспорта ніхто не прийме. Точно так же він газ не підключив, тобто він його підключив, але недооформив і теж щось там загубив. Але з газом було простіше, ніж з електрикою, ми просто зібрались всім будинком, прийшли в газову контролу, після того як туди прийшла толпа, вони, в принципі, швиденько зробили нам все» (Олег, 1987 р. н.).

Мешканка проблемного будинку Ярослава теж згадує, що у перші роки після заселення стосунки мешканців з Київобленерго відбувались у неформальній площині, проблему з електропостачанням довелося вирішувати «полюдськи»: «Наш будинок ніде не був на балансі навіть... Тому ми роки 2-3 висіли отак от просто в повітрі. Ми співпрацювали з Київенерго, ми домовилися, так теж дуже по-людськи все вийшло, що ми будемо платити за весь будинок. Нам обіцяли розділити ці всі рахунки, але щось якось це все заглохло і пока так» (Ярослава, 1986 р. н.).

Так само й Ірпіньводоканалу довелося увійти у становище ошуканих забудовником людей: «...виявилось, що водопостачання теж у нас не міське, а забудовник, він просто поглибив скважину робочу і пустив так... З водоканалом виявилось, що у нас теж не все гаразд, тому що в каналізацію цей наш забудовник врізався в міську нелегально. І це виявилось тільки 4 роки потому. Слава Богу, це теж, це все наш управдом і наш комітет активний, люди, які там якось домовлялися, щось, якусь там реструктуризацію робили, тому що за ці 4 роки, що ми користувалися каналізацією, ніхто ж не платив. Бо хто ж там знав. Тепер все легально, або так, скажімо, напівлегально, тому що, як вам сказати, договори то у нас є, якісь там контракти підписані, книжечки з водоканалу, але тільки на водовідведення. І якщо щось трапиться з каналізацією, то всі ці проблеми ми будемо вирішувати самі, а не водоканал» (Ярослава, 1986 р. н.). Ці приклади демонструють, що у випадках, коли забудовники не подбали про належне узгодження всіх юридичних питань, пов'язаних із забезпеченням будинку комунальними вигодами, ці важливі житлові проблеми вирішуються новоселами самостійно шляхом застосування неформальних або напівформальних комунікацій. Компанії-надавачі послуг (Ірпіньводоканал, Київобленерго, Київоблгаз) під тиском ошуканих власників нерухомості, як правило, йдуть назустріч мешканцям, шукаючи разом з ними легальних способів виходу із ситуації, що склалася.

Фінансові стосунки мешканців таких будинків з компаніями – надавачами послуг, тобто оплата за надані блага, також відбуваються в особливий спосіб. Часто

мешканці проблемних забудов вдаються до послуг активістів-мешканців того ж будинку. За їхнім посередництвом відбувається насамперед оплата за спожиту електроенергію. Саме ці особи неформально збирають гроші за послугу у мешканців і сплачують єдину суму в Київобленерго. Наведемо цитати, що ілюструють такі випадки: «Світло сплачує Олена Леонідівна. Вона знімає счетчик загальний у трансформаторі і платить за нас всіх. Пише скільки кому там накрутило, ми отдаєм і вона платить ходить... У неї книжка є. Вона записує, я розписався, що я сплатив, всьо... від руки» (Леонід 1947 р. н.). Подібну ситуацію описує мешканка іншого будинку: «Ми обов'язково платимо за електроенергію, за спожиту, це все фіксується управдомом нашим, у нього списки і прямо все чітко-чітко написано, не просто так сума, а спожита електроенергія по тарифу... люди нормально відносяться до того, щоб платити просто грошима. Ніхто не вимагає там ні квитанцій, ні чеків від нього... В нього є ікселівські ці файли, він потім їх роздруковує і вивішує в одному під'їзді і в іншому» (Ярослава, 1986 р. н.). Зауважимо, попри те, що мешканці розповідають про відсутність офіційних підтверджень щодо сплати коштів, вони зазвичай виявляють високий рівень довіри до таких посередників.

Треба зазначити, що люди, які погоджуються на роль активіста, дуже часто виконують свої обов'язки на громадських засадах або отримують символічну плату за ці послуги. В деяких випадках така ситуація зберігається навіть якщо управління домом формалізовано і створено ОСББ: «У нас є ОСББ, в нас є голова ОСББ, який шарить, який активний. Він ще й юрист, і тому на ньому

якось все тримається. Без нього я не дуже уявляю, як би наше ОСББ функціонувало, тому що реально жилими є 10 квартир... Він тільки цим будинком керує і він за це ніякої зарплати не має, тому що зібрати щось хоч якось похоче на зарплату з 12 квартир нереально» (Олег, 1987 р. н.). Іноді для вирішення питання винагороди управляючому будинком за його послуги застосовуються навіть принципи натурального обміну. Послуга або допомога в спільному господарстві заміняє грошовий внесок на зарплату для управдому: «Якщо мешканці беруть участь у житті будинку, там щось допомагають чи щось треба перевезти, чи щось треба поремонтувати, і це робиться силами мешканців самих, то тоді можна це не платити, він сам це відраховує. Він дуже чесна людина, і я думаю, що нам з ним пощастило» (Ярослава, 1986 р. н.).

Управління спільним житловим господарством будинку

Утім, незважаючи на те, чи проблемною виявилася новобудова, чи, навпаки, задовольнила та навіть перевершила всі очікування покупця, для нормального функціонування споруди та комфорту її мешканців надважливим є питання не лише постачання комунальних послуг (вода, газ, електрика), а й управління житловим господарством будинку.

Як правило, найбільш поширеними способами управління господарством новобудов в Ірпені є управління за посередництвом приватного ЖЕКу/обслуговуючої компанії, створення ОСББ або ж неформальне керівництво активістом будинку. Перший із перелічених способів управління найчастіше притаманний великим житловим комплексам чи будівлям з гарною репутацією, тобто таким,

які не мають масштабних нагальних проблем, що вимагають постійної комунікації людей між собою. Водночас у випадках, коли послуги приватних ЖЕКів не задовольняють мешканців або ж керуючі компанії не хочуть співпрацювати з проблемними будинками, мешканці новобудов найчастіше об'єднуються в ОСББ (Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) та розпочинають самостійний менеджмент господарства будинку. Третій, згаданий вище, спосіб – управління будинку неофіційним активістом – зустрічається насамперед у невеликих будинках, які побудовані як приватні, а їхні мешканці разом змушені сплачувати за комунальні послуги.

Саме під час вирішення питань, пов'язаних з управлінням домом, активно застосовуються неформальні способи взаємодії. Насамперед це стосується прибирання під'їздів та прибудинкової території. Наявний стан речей часто не відповідає очікуванням мешканців. Іноді, як зазначають респонденти, обслуговуюча компанія виявляється не такою сумлінною, як хотілося б. Також нерідко у невеликих житлових комплексах спільний фінансовий фонд не дає можливості утримувати найманих працівників, відповідальних за прибирання місць загального користування та догляд прибудинкової території. Саме тому в таких проблемних будинках обов'язки з утримання місць загального користування у належному стані часто лягають на плечі самих мешканців. Зрозуміло, що коли догляд відбувається самотужки, він, як правило, не регулюється жодними формальними правилами і переважно залежить від індивідуальної ініціативи окремих мешканців. Так, респонденти описують практики спільного

прибирання коридорів та сходів у ново-збудованому домі: *«Ми вирішили, що кожен на своєму поверсі буде по черзі прибирати. Але оскільки ще тоді будинок був нерівномірно заселеним, було таке, що на одному поверсі живе 15 людей, а на іншому 3. А якщо на вулиці дощ, то все одно бруд. Спочатку ця схема працювала, потім перестала, тому що, ну, це ж безкоштовно, а не завжди є час, не завжди є сили. Потім прибирали в під'їзді ті, у кого у першого здавали нерви. Ну якщо вже зовсім брудно, то якось ми мили»* (Ярослава, 1986 р. н.). Таким чином, для мешканців проблемних новобудов неформальні домовленості стають чи не єдиним способом підтримувати будинок у належному стані.

По-іншому складається ситуація у будинках, господарством яких керує надійна управлінська компанія (приватний ЖЕК) чи потужне ОСББ. Ці питання, як правило, вирішує сама компанія (чи ОСББ), наймаючи на роботу відповідний персонал, а потім стягуючи гроші з мешканців за надані послуги. Така форма вирішення господарських питань більшість мешканців влаштовує: *«Я была в ЖЕКе реально за 3,5 года 2 раза – переподписывали договора, все, никаких проблем... Чего к ним обращать, если в принципе нет проблем?»* (Анастасія, 30 років).

Проте навіть у будинках з гарним менеджментом неформальні практики у вирішенні питань, що стосуються спільного комфорту мешканців, все ж зберігаються, але мають, як правило, епізодичний, ситуативний характер. Як, наприклад, збори мешканців на весняний суботник: *«Перший рік навіть толоки були, тому що парку не було, був... просто ліс, за зиму його загрязняли, то збиралися і його прибирали. А зараз*

навіть з будинком не збираємося» (Марина, 1981 р. н.).

Поширеними в Ірпені є інші неформальні практики, які набувають найрізноманітніших форм та проявів. Це і координація спільного використання парковки, і сусідський контроль за належним сортуванням сміття (в будинках, де це практикується), і колективний контроль сусідів за сплатою комунальних боргів, і активна участь в озелененні та догляді за прибудинковою територією. Застосування мешканцями цих неформальних практик зустрічається у будинках з різними формами управління комунальним господарством. Зокрема, часто ініціативу в озелененні території, що розташована довкола будинку, беруть самі мешканці, і це стосується як будинків з діючими ОСББ, так і таких, що керуються приватними управлінськими компаніями або неформальними активістами. Іноді кілька ініціативних мешканців самотужки беруться доглядати за газонами та іншими зеленими насадженнями: *«От, наприклад, в першому будинку, він оформляв (голова ОСББ), він займається дизайном, якраз ландшафтним. І видно, що він біля свого будинку доклав чи знань, чи вмінь. І це видно»* (Оксана, 1983 р. н.). Часто мешканці спільними зусиллями прибирають територію навколо будинку: *«Ми самі доглядаємо. От суботніки організовуємо, тіпа такого, знаєш... Траву косямо самі. ... Я з задоволенням це роблю. Поливаем з шлангу травичку, квіти висаджуємо»* (Леонід, 1947 р. н.).

Такими спільними діями та індивідуальною ініціативою мешканці наближають свій дім до того стану, в якому вони бажають його бачити. Також така неформальна активність мешканців

щодо благоустрою свого дому показує, що вони ставляться до власних квартир не лише як до «товару», який вони придбали і користуються. Великою мірою вони готові вкладати власний ресурс (час та гроші), оскільки починають ідентифікувати себе із певною локальністю (будинком чи кварталом) та соціальною спільнотою (сусідами).

Проте варто згадати і про зворотний бік процесу «громадського» освоєння прибудинкової території. Вкладаючи власні ресурси в догляд та розбудову простору навколо будинку, мешканці починають вважати, що лише їхні сім'ї мають виключне моральне право користуватися цими територіями. Відповідно мешканці новобудов досить часто ініціюють огороження прибудинкових територій: *«У нас закрытая территория, огороженная и кодовый замок. Потому что, когда не было раньше огорожено, со всех там окрестных домов шли сюда дети. Я понимаю их, дети это цветы, но хочется тоже отдыхать»* (Людмила, пенсійного віку). Власне, не існує конкретних формальних приписів, як саме має виглядати прибудинкова територія і чи можна її огороджувати. Формально всі мешканці будинку можуть на власний розсуд прийняти рішення про огороження. Але так чи інакше спорудження огорож призводить до утворення внутрішніх ієрархій та нерівності в міському просторі і може викликати напруження поміж іншими мешканцями кварталу чи міста.

Варто також зазначити, що як би не складалася справи із юридичним оформленням житла та якістю комунальних послуг після заселення, коли наші респонденти описують свій новий будинок у передмісті, вони наголошують на його сучасності і зручності і часто

протиставляють його старим «вбитим» київським хрущовкам. *«Східці, красивий під'їзд, перила красиві, ну не то, що заходиш в хрущовку (...) У нас тоже заходиш – вазони, красиво, у нас пальма стоїть, я її виростив, вже років тридцять цій пальмі, перевіз. З фінікового дерева така красива стоїть. І там вазони кругом, ну чисто, акуратно всьо»* (Леонід, 1947 р. н.). Наші співрозмовники хочуть бачити своє нове житло, у яке вони вклали кошти, справді європейським та зручним у користуванні, на відміну від старого радянського житлового фонду. Відповідно вони, іноді мимоволі, не надають великої ваги формальним незручностям, що виникають згодом, або й прагнуть їх зовсім не помічати. Оцінюючи життя в своїх новопридбаних квартирах, в більшості випадків респонденти лишаються задоволеними: *«Никто не вытряхивает коврики из окон, никто не выбрасывает мусор из окон, никто не выбрасывает мусор даже просто на улице, редко бывает какой-то пакетик улетел. Корректно паркуются в самом комплексе, не нарушают спокойствия своих соседей, то есть чисто на площадках и тихо в квартирах. То есть нет дискотек, нет пьянок, нет гулянок»* (Анастасія, 30 років). Як бачимо, наша співрозмовниця змальовує досить позитивну ситуацію спільного використання багатоквартирного будинку, яка її цілком задовольняє, адже, інвестуючи кошти в нову квартиру, вона прагнула також отримати разом із зручною квартирою ще й публічний комфорт.

Моральна економіка міського середовища

Як зазначалося вище, купуючи квартиру у новобудові, новосели очікують

отримати не лише комфортні умови проживання всередині власної оселі, а й відчують моральне право на ресурси місцевості, в якій купують житло. У даному випадку насамперед йдеться про бажання людей зберегти лісистість Ірпеня, яка була важливим аргументом під час вибору місця проживання.

Наративний аналіз інтерв'ю демонструє, що абсолютно всі респонденти називали лісистість території безперечною перевагою Ірпеня. Так, респондентка Марина зазначає, що зважала на це, приймаючи рішення про купівлю нерухомості: *«Сподобалось тим, чим і рекламується, тим, що місто наче в лісі»* (Марина, 1981 р. н.). Ірпінчанка Каріна розповідала, що обрала Ірпінь місцем свого майбутнього проживання саме тому, що *«на тот момент [это] был очень лесной, очень тихий, спокойный, приятный город»* (Каріна, 1979 р. н.).

Розповідаючи про своє сучасне життя в місті, респонденти часто висловлюють нарікання з приводу того, що їхнє сподівання на життя у «комфортному лісі» не справдилося. Наявність зелених зон для них є важливою складовою ідилічної картини заміського життя, вирубка ж лісів пов'язується з неможливістю досягнення цієї ідилії, втратою комфорту, до якого прагнули. Ірпінчанин Леонід з сумом розповідає про те, як насолоджувався життям серед лісу у перший час після переїзду і як все змінилося за останні кілька років: *«Зараз місто Ірпінь воно... пройшло скільки – п'ять років чи шість? Шість, да. Воно міняється кожного дня. Іде навальне стихійне будівництво... просто ріжуть ліс і будують, і будують, і будують... Я заселявся, у нас кругом ліс був, сосни, дуби були, малина, земляника через дорогу, у мене грядка була*

там, розкопав. А щас це все забудували. І ми в отруєнні... опинилися цих будинків. У нас тільки лужайка там, слава Богу, осталася» (Леонід 1947 р. н.). Мешканка новобудови Оксана розповідає, що любить своє помешкання через дивовижний вигляд з вікна, але побоюється, що скоро він зникне: «Мені замулили мою улюблену Бучу і ставок із жабами, які мені гарно квакали. Тобто права частина, але ще є ліва. Не знаю, коли її забудують, бо Ірпінь дуже швидко забудовується» (Оксана, 1983 р. н.). Респондентка Каріна також вбачає в активній забудові міста загрозу його спокійній «лісовій» атмосфері, через яку колись тут оселилася: «В общем-то [раньше] было неплохо, им [застройщикам] просто финансово было не потянуть такие большие проекты, как большой комплекс – несколько 16-этажек. Сейчас эти застройки ведутся. Я с опасением смотрю на это. Потому что вырубается эти деревья, теряется ощущение милоты города. Уже крупный дом, большие парковки, большая скупченность людей. В этих домах уже нет ощущения того, что сосна может заглянуть в окно» (Каріна, 1979 р. н.).

Незважаючи на те, що жодних юридичних гарантій на збереження зелених насаджень навколо будинків новосели не отримували, вони відчують своє моральне право на відстоювання недоторканості цієї території. Адже, вкладаючи гроші в нерухомість, вони купували не лише квадратні метри, а й відповідний образ місця проживання, хоча це й не фіксувалося документально.

Саме тому досить часто мешканці Ірпеня займають активну позицію щодо відстоювання зелених насаджень, активно чи пасивно виступають проти

продовження масового житлового будівництва в Ірпені, яке є причиною вирубки лісів. При цьому мешканці, бажаючи перешкодити знищенню дерев, нерідко діють неформально: влаштовують протестні акції з використанням відповідної символіки, руйнують огорожі, встановлені забудовником, привертають увагу засобів масової інформації та навіть освячують незабудовані зелені островці. Респондентка Оксана розповідає, що коли нова забудова почала загрожувати зеленим насадженням навколо її будинку, вона також долучилася до відстоювання дерев: «І наші мамочки і не мамочки охороняли ці дуби. Встановили зелений паркан. Наші знесли огорожу. В цьому я брала участь... Площа цієї зеленої території дуже маленька. Але поки що ці дерева відстояли. Були репортажі, запрошували телеканали...» (Оксана, 1983 р. н.). Про те, як відстоювали дерева поряд з її будинком, згадує і респондентка Галина: «Знаю, там огородили забором, хотели деревья уже спилить. Но отстояли, вот так...».

Варто наголосити, що прямого запитання щодо ставлення ірпінців до лісів не було, проте сюжети, пов'язані з зеленими насадженнями в Ірпені та їх долею, присутні в усіх інтерв'ю з мешканцями міста. Зникнення лісів респонденти пов'язують з агресивною житловою забудовою. Але поряд з цим відзначають, що активність будівельних компаній сприяє розвитку міста. Відповідаючи на запитання щодо власної оцінки ситуації в Ірпені, пов'язаної з масовим будівництвом, респонденти не дають впевненої відповіді, погано це чи добре, на їхню думку, зазначають лише, що воліли б, аби будівництво відбувалось у легальний спосіб: «Я просто хочу, щоб воно

все впорядковане було, щоб не ліпили будинок біля будинку. Ділянка для будівництва... вони ж хитрують... От котеджі на дві сім'ї... Так вони замість котеджу строять п'ятиповерховий будинок... Стихийно це все. Я не бачу ніякої влади, ні контролю ніякого нема. Ну як можна по санітарних нормах ось так будувати будинок, щоб балкон звисав над дорогою?» (Леонід 1947 р. н.).

На запитання щодо змін, які відбулись у місті за останні роки, більшість респондентів відповідає, згадуючи миттєвий стан Ірпеня та порівнюючи його з нинішньою ситуацією: *«Три роки назад... Ірпінь таке село-селом, все заросло якесь. В нас враження склалось про Ірпінь – недоглянуте місто. Потім буквально коли... все-таки місто змінилось, що б не казали» (Марина, 1981 р. н.).*

Цікаво, що наративи, пов'язані з лісом та зеленими насадженнями, в цьому контексті іноді набувають негативного забарвлення, що яскраво контрастує з попередніми розповідями: *«Здесь просто была чаща, просто кусок леса, причем захламленного: бабушки вывозили из частного сектора мусор, наркоманы кололись, пикники – это был страх, люди приезжают на пикники, после себя оставляют такое количество мусора... Это нереально было, просто нереальное количество мусора, никто не убирает. И так весь Ирпень. Только где-то какой-то оазис зеленый это тупо свалка, мусорник и больше ничего... За года два это просто уже совершенно другой город. Вы сами видите парк, таких парков по Ирпеню много...» (Анастасія, 30 років).*

Соціальна угода

Зміни в місті почалися після революційних подій 2013–2014 рр., коли в

результаті позачергових виборів посаду мера Ірпеня здобув лідер партії «Нові обличчя» Володимир Карплюк. Під час його управління активізувалося житлове будівництво в місті. Ірпінь почав приваблювати великі девелоперські компанії, що ініціювали будівництво цілих нових житлових масивів. Поряд з таунхаусами та малоповерховими багатоквартирними будинками, спорудження яких домінувало в Ірпені наприкінці 2000 – на початку 2010 рр., у просторі міста поступово почали з'являтися навіть великі 16-поверхові житлові комплекси.

Прямим наслідком будівельного буму став вплив значної кількості нових мешканців, серед яких вагому частину складають молоді сім'ї з дітьми. Ця ситуація стала викликом для застарілої інфраструктури міста, не розрахованої на таке навантаження. Отже, пріоритетним завданням нової міської адміністрації стало масштабне реформування міської інфраструктури та системи управління комунальним господарством Ірпеня. За короткий термін міській владі вдалося досягти суттєвих змін, що відзначали у своїх розповідях всі наші респонденти. Кампанія реформування міста включала цілий комплекс заходів: від реконструкції старих доріг і тротуарів до розбиття нових сучасних парків, реконструкції шкільних спортивних майданчиків, стадіонів, побудови надсучасної дитячої поліклініки, дитячих садків, створення прозорого офісу для комунікації мешканців з постачальниками комунальних послуг – Ірпіньводоканал, Київобленерго, Київоблгаз тощо. Вливання у міський бюджет, що уможливили ці швидкі зміни в місті, великою мірою забезпечили будівельні компанії, які працюють в Ірпені. Це значним чином пом'якшило

ставлення мешканців до агресивної забудови міста. Наші респонденти, як правило, висловлювали невдоволення активною забудовою Ірпеня, проте чітко простежували зв'язок будівельного буму з позитивними змінами в місті: «... гроші на це все ідуть від забудовників, в нас же не працюють заводи зараз (...). А забудовники повинні дати 10% в бюджет міста. Це і скульптури, і фонтани з музикою. Але це все робиться від забудовників. Тут і хороше, але хочеться, щоб все-таки ліс зберігався» (Олена, 1956 р. н.).

Водночас у засобах масової інформації неодноразово лунали звинувачення чинної влади міста в участі у корупційних схемах забудовників. Подібні підозри висловлювали і деякі наші респонденти. Під час дослідження нам вдалося записати експертне інтерв'ю з представником Ірпінської міської ради Арсеном. Посадовець так прокоментував цю ситуацію: «Ми не можемо все проконтролювати, і люди мають право розпоряджатися своєю власністю, своєю землею. Він може побудувати двоповерховий таунхаус і продати його на дві-три частини. Але якщо ми говоримо про велике... Нам, слава Богу, держава дала повноваження архітектурно-будівельного контролю. Раніше все йшло на область. Раніше кейси з грошима забудовників ходили на область. Купували там все: всі умови, які треба для будівництва, все купували. Сьогодні ми маємо цей інструмент в міській раді, ми вже відповідаємо, що за останній рік, якщо ми видаємо дозвіл, то ми вже відповідаємо. Але у нас є всі служби, які контролюють. Плюс ринок, сам ринок... є правила гри. Всі ці забудовники, вони сплячуть пайову участь, вони долучаються до благодійних проєктів дуже сильно». Також посадовець розповів, що

сучасній владі міста довелося вирішувати питання, пов'язані з ситуаціями, коли несумлінні забудовники залишали своїх інвесторів напризволяще без належного підключення до основних комунікацій та оформлення документації: «Раніше, коли вони росли як гриби. Вони могли побудувати, а служби махнули там, а... Там каналізації нема, того нема, того нема, людям продали і забули і втікли, всьо. У нас були будинки, які не були введені в експлуатацію, тобто нездані, документально, що їх можна підключати, вводити в експлуатацію. 5-6 років люди жили не приписані, жили, платили електрику типу як, у них по статусу електрика була як на будівництві, а не на лічильниках. Хоча лічильники ніби є, але тарифу вони не мають... Але поступово-поступово ми одне, перше, третє, п'яте питання зрегулювали, повірили ці питання, сьогодні таких проблемних моментів немає».

Але, зрештою, описана вище схема, яку практикують забудовники, саме й розрахована на те, щоб спочатку будувати будинки без належних узгоджень у відповідних інстанціях, а згодом, постфактум, через тривалі перемовини з місцевою владою легалізувати новобудови. Таким чином, як будівельні компанії та інвестори, так і владні інстанції виявляються задіяними у напівформальних практиках на первинному житловому ринку. Ось як наша співрозмовниця, мешканка проблемного будинку Ярослава, розповідає про вирішення ситуації з новобудовою після візиту управдому до міського голови: «Він веде прийом і до нього в принципі реально записатися на прийом з будь-якими питаннями стосовно господарства будинку або там якісь пропозиції, якісь особисті

питання, він допомагає. Він одразу, наш цей Рома, управдом, сказав, що я провів у нього там 5–7 хвилин, і він за 5–7 хвилин порішав всі наші питання. Він сказав: «Я дам тобі телефон, це та людина, яка може тобі допомогти». При Ромі він дзвонить: «До тебе прийде такий-такий, з такого-такого питання, розберися і доповіси». І в принципі ми були задоволені» (Ярослава, 1986 р. н.). Тобто, як видно з цих слів, респондентка високо оцінює здатність і бажання міського голови вирішити проблемні питання. З цього інтерв'ю також зрозуміло, що чиновник задіює власний владний капітал та важелі впливу для того, щоб вирішити проблему, яку самостійно, спілкуючись з відповідними інстанціями, мешканці не могли розв'язати. Оскільки в українському суспільстві неформальні зв'язки дуже цінуються, то й такі дії з боку міської влади не викликають когнітивного дисонансу, а, навпаки, отримують позитивну оцінку та вдячність.

Таким чином, активна діяльність міської адміністрації з реконструкції Ірпеня та робота з реформування управління містом забезпечили існування певної соціальної угоди між міською владою, великим бізнесом та мешканцями Ірпеня. Суть її полягає в тому, що бізнес наповнює міський бюджет, що уможливорює прогресивні зміни в місті, які, відповідно, впливають на зменшення суспільного напруження, пов'язаного з агресивною забудовою в Ірпені. Це у своїх розповідях яскраво артикують респонденти: «На даний момент я вважаю, що он (мэр. – О. О.) забезпечує найбільш вдалий баланс, який можливий між бажаннями забудовників все застроити и получить максимальную прибыль и желанием горожан

хоть что-то с этого получить» (Каріна, 1979 р. н.).

Очевидно, що адміністрації міста вдається втримати цей баланс, оскільки міський голова Володимир Карплюк тричі вигравав виборчі перегони, причому результати виборів демонстрували високий рівень підтримки населення.

Висновки

У цій статті на прикладі дослідження кейса функціонування житлового ринку та комунальної системи передмістя була здійснена спроба антропологічного аналізу наявних механізмів взаємодії між різними її суб'єктами: спільнотами мешканців, комунальними підприємствами, владою та будівельним бізнесом. Для вивчення таких взаємодій методологічно плідною є концепція **неформальності**, адже в сучасному українському суспільстві навіть у сферах, які де-юре є досить докладно врегульованими, на практиці панують напівформальні зв'язки та усталені «звичайні» способи досягнення консенсусу. Кейс Ірпеня продемонстрував, що частина бізнесу з будівництва багатоквартирного житла лежить поза правовим полем. Головні гравці ринку – будівельні компанії – на всіх етапах своєї діяльності застосовують неформальні механізми вирішення питань, не передбачених законами України. Забудовники використовують, з одного боку, правову необізнаність людей, а з другого – їхнє бажання отримати нове житло за меншою ціною. Всі схеми організації процесу діяльності підприємців спрямовані на зменшення фінансових витрат та бюрократичних клопотів забудовників, проте несуть великі ризики для інвестора. Найчастіше ці ризики пов'язані з якістю

надання основних комунальних послуг, таких як водо-, електро-, газопостачання, а також з проблемами, що стосуються управління господарством будинку.

В таких умовах нові мешканці передмістя, часто мимоволі, змушені обирати активну позицію в обстоюванні власних прав та інтересів, особливо в тих випадках, коли очікування не збігаються з дійсністю. Існуюче уявлення про комфортне життя у новобудовах сучасного міста формує у мешканців мотивацію боротися за власні права. Саме для розуміння мотивів та дій мешканців новобудов ми застосували концепцію **моральної економіки** – сукупності принципів, які актуалізуються в моменти, коли люди відчувають своє право на певні матеріальні блага, навіть у тих випадках, коли формальних підстав для цього не мають.

Принципи моральної економіки також є важливими в питаннях обстоювання нематеріальних прав на колективні блага у місті, таких як природне середовище, екологія, безпека тощо. Багато новоселів Ірпеня гостро реагують на зміни простору навколо власного помешкання, адже, інвестуючи у житло в сосновому лісі, вони не очікували, що через кілька років опиняться в оточенні інших новобудов. У таких випадках новосели відчувають своє моральне право на очікувані ними, але не отримані блага. Часто не маючи врегульованих юридичних важелів для зміни ситуації, що склалася, люди починають залучатися до міського активізму, бажаючи задовольнити свої потреби.

Певною мірою ситуація у місті була врівноважена активною діяльністю міської адміністрації з масштабної реконструкції соціальної інфраструктури міста. Вона частково стала можливою

завдяки наповненню міського бюджету будівельним бізнесом, а це сприяло зменшенню соціальної напруги та більш лояльному ставленню ірпінців до забудовників. Часто окремі державні інституції обирають позицію посередників між сторонами конфліктів, таким чином вони допомагають досягти **суспільної угоди** для врівноваження ситуації, що склалася.

ЛІТЕРАТУРА

1. Humphrey C. Ideology in infrastructure: architecture and Soviet imagination. *Journal of the Royal Anthropological Institute*. 2005. Т. 11. № 1. P. 39–58.
2. Johnson C. The moral economy of comfortable living: Negotiating individualism and collectivism through housing in Belgrade. *Critique of anthropology*. 2018. Т. 38. № 2. P. 156–171.
3. Laguerre M. S. The informal city. Springer, 2016. 200 p.
4. Ledeneva A. Introduction: the informal view of the world – key challenges and main findings of the Global Informality Project. *The Global Encyclopaedia of Informality*. London: UCL Press, 2018. Volume 1. P. 1–27.
5. Mitchell D. The right to the city: Social justice and the fight for public space. New York – London: Guilford Press, 2003. 277 p.
6. Roy A. Urban informality: toward an epistemology of planning. *Journal of the american planning association*. 2005. Т. 71. № 2. P. 147–158.
7. Ruppert E. S. The moral economy of cities: shaping good citizens. University of Toronto Press, 2006. 293 p.
8. Thompson, E. P. Customs in common: Studies in traditional popular culture. New Press, 2015. 592 p.
9. (Не)задоволення публічними просторами. *Урбаністичні студії*. Вип. III. Київ: Всесвіт, 2017. 342 с.
10. Trawick P. The moral economy of water: equity and antiquity in the Andean commons.

American anthropologist. 2001. Т. 103. № 2. Р. 361–379.

11. Борисенко М. Комунальне господарство та умови життя киян в 1920–1930-х роках. *Етнічна історія народів Європи*. 2005. № 19. С. 108–113.

12. Боулз С. Моральная экономика: почему хорошие стимулы не заменяют хороших граждан. *Экономическая социология*. 2016. Т. 17. № 4. С. 100–129.

13. Головченко В., Головченко О. Питання легітимності ризиків за договором купівлі-продажу майнових прав на житло. *Віче*. 2011. № 24. С. 5–7.

14. Кузіна К. Ідеї усупільненого побуту в архітектурних проектах соціалістичних міст Радянської України (1929–1933 рр.) *Нові сторінки історії Донбасу*. 2017. № 26. С. 71–87.

15. Момот Т. Етнологія міста в Україні: становлення та історія. *Етнічна історія народів Європи*. 2014. № 42. С. 19–24.

16. Овсіюк О. В. Життя після окупації: побут киян 1943–1945 рр. Київ: Дуліби, 2017. 176 с.

17. Овсіюк О. Повсякденне життя населення м. Києва 1943–1945 рр. у радянській та вітчизняній науковій літературі. *Українознавство*. 2015. № 3 (56). С. 109–118.

18. Осипчук О. Формування культури населення приміської зони Київщини у другій половині ХХ ст. *Етнічна історія народів Європи*. 2007. № 22. С. 91–95.

19. Петровець О. Інвестиційний договір не забезпечує отримання квартири. *Ліга. Блоги*. URL: <http://blog.liga.net/user/opetrovets/article/20340> (дата доступу: 1.08.2018).

20. Попова Е. В., Бычкова О. В. Матеріальна среда и политика реформирования городского хозяйства в современной России. Томск: ТЛМ-Пресс, 2010. 192 с.

21. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-ХІІ. *Законодавство України*. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page> (дата доступу: 1.08.2018).

22. Рибак А. І., Азарова І. Б. Аналіз механізмів фінансування будівельних

проектів в галузі житлового будівництва. Ринковий механізм фінансування. *Управління розвитком складних систем*. 2014. № 18. С. 88–97.

23. Соболева О., Овсіюк О., Полек Т. Антропологічне дослідження локальної міської спільноти Ірпеня. *Українознавство*. 2017. № 3. С. 214–231.

24. Тимофеева О. А. Використання нелегітимних механізмів залучення коштів фізичних осіб у будівництві житлової нерухомості. *Публічне управління: теорія та практика*: зб. наук. пр. Харків: Вид-во ХРІДУ ДокНаукДержУпр., 2012. С. 152–156.

REFERENCES

1. HUMPHREY, C. (2005). Ideology in Infrastructure: Architecture and Soviet Imagination. *Journal of the Royal Anthropological Institute*, 11 (1), pp. 39–58. [in Eng.]

2. JOHNSON C. (2018). The Moral Economy of Comfortable Living: Negotiating Individualism and Collectivism through Housing in Belgrade. *Critique of Anthropology*, Vol. 38 (2), pp. 156–171. [in Eng.]

3. LAGUERRE, M. (2016). *The Informal City*. Springer, 200 p. [in Eng.]

4. LEDENEVA, A. (2018). Introduction: The Informal View of the World – Key Challenges and Main Findings of the Global Informality Project. In: *The Global Encyclopaedia of Informality*. Vol. 1. London: UCL Press, pp. 1–27. [in Eng.]

5. MITCHELL, D. (2003). *The Right to the City: Social Justice and the Fight for Public Space*. New York; London: Guilford Press, p. 277. [in Eng.]

6. ROY, A. (2005). Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning. *Journal of the American Planning Association*, 71 (2), pp. 147–158. [in Eng.]

7. RUPPERT, E. (2006). *The Moral Economy of Cities: Shaping Good Citizens*. University of Toronto Press, p. 293. [in Eng.]

8. THOMPSON, E. (2015). *Customs in Common: Studies in Traditional Popular Culture*. New Press, 592 p. [in Eng.]

9. (Dis) Satisfaction with Public Spaces. *Urbanistychni studii* (Urban Studies), Vol. 3. Kyiv: Vsesvit, pp. 342. [in Ukr.]
10. TRAWICK, P. (2001). The Moral Economy of Water: Equity and Antiquity in the Andean Commons. *American Anthropologist*, 103 (2), pp. 361–379. [in Eng.]
11. BORYSENKO, M. (2005). Municipal Economy and Living Conditions of Kyiv Citizens in the 1920s–1930s. *Etnichna istoriia narodiv Yevropy* (Ethnic History of European Nations), (19), pp. 108–113. [in Ukr.]
12. BOULZ, S. (2016). Moral Economy: Why Good Incentives Will Not Replace Good Citizens. *Ekonomicheskaya sotsiologiya* (Economic Sociology). Vol. 17 (4), pp. 100–129. [in Rus.]
13. HOLOVCHENKO, V., HOLOVCHENKO, O. (2011). The Issue of the Legitimacy of Risks under the Contracts of Sale of Residential Property Rights. *Viche*, (24), pp. 5–7. [in Ukr.]
14. KUZINA, K. (2017). The Ideas of Socialized Life in Architectural Projects of Socialist Cities in Soviet Ukraine (1929–1933). *Novi storinky istorii Donbasu* (New Pages of Donbas History), (26), pp. 71–87. [in Ukr.]
15. MOMOT, T. (2014). Ethnology of the City in Ukraine: Development and History. *Etnichna istoriia narodiv Yevropy* (Ethnic History of European Nations), (42), pp. 19–24. [in Ukr.]
16. OVSIHUK, O. (2017). *Life after Occupation: Kyiv Citizens Daily Life in 1943–1945*. Kyiv: Duliby, 176 p. [in Ukr.]
17. OVSIHUK, O. (2015). Everyday Life of Kyiv Population during 1943–1945 in Soviet and Domestic Scientific Literature. *Ukrainoznavstvo* (Ukrainian Studies), Vol. 3 (56), pp. 109–118. [in Ukr.]
18. OSYPCHUK, O. (2007). Kyiv Suburban Population in the Second Half of the 20th Century. Formation of the Culture. *Etnichna istoriia narodiv Yevropy* (Ethnic History of European Nations), (22), pp. 91–95. [in Ukr.]
19. PETROVETS, O. An Investment Agreement Does Not Provide an Apartment. [online] *Liga. Blog*. Available at: <http://blog.liga.net/user/opetrovets/article/20340> (Accessed 1 Aug. 2018) [in Ukr.]
20. POPOVA, Ye., BYCHKOVA, O. (2010). *Material Environment and the Policy of Reforming Urban Economy in Modern Russia*. Tomsk: TLM-Press, 192 p. [in Rus.]
21. On Investment Activity: The Law of Ukraine of 18.09.1991 No.1560-XII. [online] *Legislation of Ukraine*. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page> (Accessed 1 Aug. 2018) [in Ukr.]
22. RYBAK, A., AZAROVA, I. (2014). Analysis of Financial Mechanisms for Construction Projects in the Field of House Building. Market Mechanism of Financing. *Upravlinnia rozvytkom skladnykh system* (Managing the Development of Complex Systems), (18), pp. 88–97. [in Ukr.]
23. SOBOLIEVA, O., OVSIHUK, O., POLEK, T. (2017). Anthropological Study of Irpin Local Urban Community. *Ukrainoznavstvo* (Ukrainian Studies), Vol. 3 (64), pp. 214–231. [in Ukr.]
24. TYMOFEIEVA, O. (2012). Use of Illegitimate Mechanisms for Attracting Funds from Individuals for the Construction of Residential Real Estate. In: *Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka: zbirnyk naukovykh prats* (Public Administration: Theory and Practice. Collected Scientific Works). Kharkiv: Kharkiv Regional Institute of Public Administration Press, pp. 152–156. [in Ukr.]