

Неформальные поселения в регионе ЕЭК ООН



Кандидат наук, Анна Бадина, Университет Кардиффа



- **Обзор феномена неформальных поселений** на основе международных программ, региональных и субрегиональных рамок ЕЭК ООН
- **Что такое «неформальное поселение»?** *Спектр формальности/неформальности по сравнению с бинарными терминами; сложность – разнообразие типов и характеристик; множество способствующих факторов*
- **Ограничения и значение** систем жилищного строительства, управления земельными ресурсами и планирования
- **Передовая практика и извлеченные уроки**
- **Политические принципы и рекомендации**



Неформальные поселения в регионе ЕЭК ООН

- **Становление** - 1950-е, 1960-е (Италия, Греция, Португалия, Турция), 1990-е (Албания).
- **Более широкое и узкое** восприятие (формы и характеристики неформальности за пределами трущоб, бедности и самодельного жилья).
- **Определение:** «условия жизни и их пространственное проявление, не соответствующие формальным правилам, стандартам и институтам».
- **Ключевые характеристики:** местоположение, размер, степень незаконности, демография, пространственная организация.
- **Способствующие факторы/динамика на разных уровнях** (социально-экономические изменения, урбанизация и миграция, кризис перемещенных лиц и беженцев; нереалистичные правила; отсутствие доступного жилья).
- **Основные типы:** скваттерские поселения, поселения для уязвимых групп, модернизированные скваттерские поселения, незаконный раздел, некачественное жилье в центре города.

Спектр от формального до неформального

№	Спектр от формального до неформального	Отличительные свойства	Функциональная подкатегория
1	<p>Де-юре: незаконное занятие земли, неформальная застройка, отсутствие разрешений на планирование, не вписано в систему городского хозяйства</p> <p>Де-факто: относительно неплохие жилищные условия, лояльное отношение (признается)</p>	<p>Гарантированное право распоряжения, жилая застройка относительно высокого качества, хороший доступ к инфраструктуре; в ряде случаев имеется перспектива включения в генплан, расположены в центре или по периметру городов; в ряде случаев превратились в устоявшиеся оживленные кварталы с реально функционирующим рынком аренды и купли-продажи недвижимости</p>	<p>Улучшенные поселения скваттеров</p>
5	<p>Де-юре: незаконно занятая частная или государственная земля, спонтанная застройка</p> <p>Де-факто: угроза выселения, сноса, маргинализация по многим линиям, самодеятельная реакция на ограниченный доступ к жилью</p>	<p>Самодельные низкокачественные строения, зачастую без базовых удобств, санитарно-технических узлов и водопровода (трущобы), могут усложняться до сложных организованных поселений, расположенных по периметру городов на государственной или частной земле</p>	<p>Поселения скваттеров (например, «шанхай», пригородные поселения и районы трущоб (баракки, фавелы, бидонвили, гечеконду, чаболы))</p> <p>Небольшие анклав, состоящие из незаконно возведенных строений под мостами и эстакадами, а также на свободных участках земли вблизи промышленных зон, по полосе отвода вдоль железных дорог, на берегах рек, отвалах, городских и промышленных свалках</p>

4	<p>Де-юре: официально оформленные постройки, возведенные на государственной или частной земле</p> <p>Де-факто: неудовлетворительные жилищные условия (не отвечают минимальным стандартам)</p>	<p>Изношенность или небезопасное физическое состояние, антисанитарные условия или перенаселенность (раздел квартир, совместное пользование удобствами), слабый доступ к инфраструктуре, устаревшее техническое оборудование, местоположение - в центре или по периферии городов; потенциальные проблемы с гарантией права на распоряжение, проживающие - домовладельцы/арендаторы с неустойчивым материальным положением или политическим статусом либо, в ряде случаев, нелегальные мигранты</p>	<p>Приходящий в упадок жилой фонд из многоквартирных домов (включая как частное, так и государственное жилье)</p> <p>Жилой фонд не удовлетворяет нормам безопасности</p> <p>Незаконное использование подвалов и мансардных помещений в многоквартирных домах для размещения нелегальных мигрантов</p> <p>Перенаселенность (ограниченная жилплощадь при растущей семье)</p> <p>Пришедшие в упадок кварталы в центральной части городов, по уровню приближающиеся к трущобам, первоначальная застройка в соответствии с планом, высокая концентрация людей с низким уровнем доходов</p>
---	---	---	---

Основные политические меры



- **Формализация и легализация**, интеграция неформальной земли и жилья в формальную экономику, гарантии прав собственности.
- **Регуляризация и модернизация**, регистрация земли и недвижимости и обеспечение инфраструктуры. Вмешательство на трех уровнях: район (непосредственные проблемы и решения), город (интеграция в городскую границу, транспорт и инфраструктуру), городской регион (интеграция в городскую агломерацию).
- **Расселение и переселение**, предоставление социального или субсидированного жилья. Страны с традициями государственного/муниципального жилищного строительства, значительным присутствием государства на рынке земли и жилья.
- **Альтернативные жилищные системы**, подход «минимального участие государства» – создание благоприятных условий, вовлечение сообществ и мобилизация их ресурсов для жилищного строительства (альтернативные системы финансирования жилья, например, льготные кредиты, микрозаймы).
- **Обновление и городская регенерация**, городская реконструкция в районах некачественного жилья. Решение проблемы незаконности с точки зрения перенаселенности, субаренды и социальной изоляции.

Политические меры: кейсы и критические оценки (пример)

- **Оформление и легализация (например, Турция, Албания).** Инструмент для государственных доходов, плохо интегрирован с социальными и инфраструктурными программами. Рыночный подход, благоприятствующий правам на собственность.
- **Проблемы:** технические и финансовые, политические и административные, коммерциализация процесса получения прав собственности, исключение.
- **Уроки:** легализация должна сочетаться с превентивными мерами (наращивание потенциала городского и жилищного строительства, решение структурных проблем в нормативной базе). Это должно быть частью интегрированного и всеобъемлющего подхода и связано с усилиями по обеспечению адекватного и доступного доступа к жилью. Обеспечение прав собственности должно быть поэтапным процессом.

На пути к более комплексной легализации

Крупные инфраструктурные инвестиции в Лапрака Тирана (Албания)



Ключевые политические рекомендации и принципы

1. Не существует универсального решения, решение должно быть комплексным и учитывать контекст.
2. Неформальные поселения – пространственное проявление социального неравенства, которое является сложным и многоаспектным явлением и требует комплекса социальных мер.
3. Комплексная национальная стратегия по решению проблемы социально-пространственного неравенства имеет основополагающее значение для улучшения результатов.
4. Инклюзивные подходы к управлению улучшают результаты принимаемых мер в неформальных поселениях.
5. Комплексный, ориентированный на людей и местный подход, подкрепленный надлежащим анализом депривации.
6. Жилищное, земельное и пространственное планирование должно быть в центре мер для неформальных поселений и частью стратегий сокращения бедности и экономического развития.
7. Национальная жилищная стратегия для поддержки маргинализированных сообществ.
8. Хорошо продуманная система управления земельными ресурсами, призванная обеспечить доступный доступ к земле.
9. Пространственное планирование в интересах бедных слоев населения на основе принципов устойчивого развития.
10. Принимаемые меры должны учитывать развитие социального капитала.
11. Знания, образование и доступ к информации должны быть улучшены.

Спасибо!

