

ВАЙНГОРТ ВЛАДИМИР ЛЕОНТЬЕВИЧ
**ПРОТИВОРЕЧИЯ МЕЖДУ УРБАНИСТИКОЙ НОВОГО ИНДУСТРИАЛЬНОГО
ОБЩЕСТВА И ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКОЙ НА ПОСТСОВЕТСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ
(НА ПРИМЕРЕ ЭСТОНИИ)**

Аннотация

Переход к новому индустриальному обществу требует переформатирования сложившихся жилых районов городов на постсоветском пространстве. При этом возникли проблемы, обусловленные 100%-ной приватизацией жилья. Труднопреодолимы противоречия интересов „маленького человека“ — квартирособственника и современных требований к архитектуре жилища. Новая социально-экономическая ситуация требует абсолютно нового архитектурного подхода и новой жилищной политики.

Ключевые слова: новая урбанистика; диалектика отношений квартирного товарищества и архитектора; классификация квартирособственников по отношению к инвестициям в квартирную недвижимость.

VAINGORT VLADIMIR LEONTYEVICH
**CONTRADICTIONS BETWEEN URBANISTICS OF A NEW INDUSTRIAL SOCIETY AND
HOUSING POLICY IN THE POST-SOVIET SPACE (USING THE EXAMPLE OF ESTONIA)**

Annotation

The transition to a new industrial society requires reformatting the existing residential areas of cities in the post-Soviet space. At the same time, problems arose due to 100% privatization of housing. It is difficult to overcome the contradiction of the interests of the "little man" - the apartment owner and modern requirements to the architecture of the home. A new socio-economic situation requires an entirely new architectural approach and a new housing policy.

Keywords: new urbanistics; dialectics of relations between the apartment association and the architect; classification of apartment owners in relation to investment in residential property.

В существующих научных работах, исследующих различные аспекты перехода к новому индустриальному обществу (НИО.2), практически, не разрабатывается тема создания новой жилищной среды, соответствующей смене модели потребления и происходящим в НИО.2 социальным сдвигам.

Новая урбанистика меняет принципы градостроительства и взгляды на то, что считать современной архитектурой. Но урбанистика не рассматривает возможности реализации новых принципов и взглядов и тем более не исследует факторы способствующие или препятствующие переходу к новой модели жилищной среды.

„Переход к НИО.2 опирается на объективную тенденцию к качественно новому уровню знаниеемкости производства и его продукта, — пишет профессор С. Д. Бодрунов, директор Института нового индустриального развития им. С. Ю. Витте. — Обобщенно говоря, продукт становится менее материало-, трудо- и капиталоемким, но при этом резко расширяются возможности удовлетворения многообразных потребностей людей за счет синергетического, ускоряющегося «взаимодействия» различных знаний, содержащихся в этом продукте, и основанных на них разнообразных технологий. Одновременно... формируется база для «настройки» такого продукта на индивидуальные запросы потребителя“¹. Такая характеристика абсолютно применима к жилью, как объекту удовлетворения новых потребностей, возникающих в постиндустриальном обществе. И в целом ряде стран соответствующие процессы происходят. Но, как будет показано дальше, на постсоветском пространстве совершенно неожиданно для общества оказалось, что переформатирование сложившейся до 1991 года жилищной сферы, практически, невозможно. Более того, создающееся после развала СССР жильё также не отвечает требованиям новой урбанистики и тоже непериформатируемо. Жилищная среда обречена на постоянное отставание от активно меняющихся требований развивающегося НИО.2 (и чем дальше, тем больше).

Исследование причин возникшего противоречия проведено автором на основе ситуации, сложившейся в Эстонской республике (бывшей Эстонской ССР). Эстонию можно рассматривать, как работающую модель постсоветского развития для всего пространства

¹ Бодрунов С.Д. О некоторых вопросах эволюции экономико-социального устройства индустриального общества новой генерации / С.Д. Бодрунов // Экономическое возрождение России. 2016. № 3 (49). С. 11-12

бывшего СССР, поскольку в ней, в силу локальности экономики, процессы идут быстрее и наблюдать за ними проще.

1. Результаты приватизации жилья

Противоречие между новыми требованиями к жилищной сфере, обусловленными движением к НИО.2 и современной жилищной политикой явились результатом непродуманной, продиктованной сиюминутными соображениями девяностых годов сплошной приватизации жилья. Хотя в девяностые годы она казалась её организаторам идеальным решением нескольких социально-экономических задач: примиряла с идеей всеобщей приватизации всех „ответственных квартирособственников“ с восторгом расстававшихся с нравами советского латентного чёрного рынка в жилищной сфере; позволяла государству избавиться от расходов по содержанию стареющего жилого фонда и способствовала превращению „Номо sovieticus“ в „Номо economicus“.

При этом организаторы и участники сплошной приватизации жилья были представителями глубоко мифологизированного советского среднего класса, менявшими одни догмы на другие, не умевшие прогнозировать действительные результаты осуществляемых ими крупных социально-экономических изменений².

Создатель теории институциональных изменений Дуглас Норт показал, что в любом построенном на идеологической основе обществе наступает время разложения формальных правил и нарастает роль латентных (неформальных) отношений, ориентированных на иные, чем прежние ценности³. Это как раз и произошло со всей советской жилищной сферой. Функционировавшие одновременно с официальной системой получения и эксплуатации жилья латентные, неформальные отношения квазиквартирособственности⁴ были в одночасье преобразованы в отношения квартирособственников, ставших обладателями долевой недвижимости.

В Эстонии был короткий период, когда при сохранении государственной собственности на жилую недвижимость, часть прав по управлению ею была передана „ответственным квартиросъёмщикам“. Они могли продавать право проживания либо обмениваться этим правом с доплатой. Готовились документы о переходе на договорные отношения между квартиросъёмщиками и эксплуатирующими дом организациями. Но победила идея сплошной приватизации по тем же причинам, по которым Наполеон сменил лозунг Великой французской революции „Свобода, равенство и братство“ на „Свобода, собственность и братство“, чем немедленно завоевал симпатии и поддержку молодой буржуазии.

Перепись населения и жилья 2012 года⁵ показала, что к началу 2013 года распределение жилья по формам собственности было таким, как показано в таблице 1.

Таблица 1

Всего жилых помещений	Распределение по собственнику			
	Физическое лицо — житель Эстонии	Физическое лицо — иностранный житель	Государство и самоуправления	Иные собственники
324 802	309 136	5190	6719	3757
100 %	95,2 %	1,6 %	2 %	1,2 %

В таблице 2 (по данным той же переписи) показано распределение жилых домов по годам строительства.

² Вайнгорт В.Л. Двадцать лет спустя: анализ постприватизационной жилищной политики Эстонского государства // Материалы VII Международной научно-практической конференции «Государство и бизнес. Современные проблемы экономики». Санкт-Петербург, 22-24 апреля 2015 года. СПб, 2015. Т. 3, ч. 1. С. 88-95.

³ Норт Д. К. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. Часть I. Институты. Глава 1. Введение в проблему институтов и институциональных изменений. URL: <http://gtmarket.ru/laboratory/basis/6310/6311>.

⁴ Тимофеев Л.М. Черный рынок как политическая система. Вильнюс — Москва, 1993.

⁵ Перепись населения Эстонии (REL2011) // Департамент статистики Эстонии. URL: <http://www.stat.ee/54613>.

Таблица 2

Многоквартирный дом	Количество домов итого	Время постройки													
		До 1919	1919–1945	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2005	2006 и позднее	Не закончено	Неизвестно, но ранее 1946	Неизвестно, но в 1946–1990	Неизвестно, но в 1991 или позднее	Время постройки неизвестно
Вся Эстония	23616	2837	4190	3128	4008	3324	2905	457	512	889	20	540	469	35	302
Городские поселения	16585	2425	3825	2405	2127	1812	1695	362	417	634	7	454	190	25	207

То есть, 86 % зданий не соответствовали стандартам Евросоюза по теплосбережению (что стало причиной разорительной платы за отопление, цены на которое после вступления страны в ЕС в 2004 году выросли до уровня европейских). Износ техносистем и конструктивов зданий требовал капитального ремонта, средств на который у населения не было. Даже лучшие (по советским меркам) градостроительные решения вошли в противоречие с запросами обитателей жилых микрорайонов по организации стоянок транспорта и потребностей в общественных пространствах. Архитектурно-планировочные решения квартир чем дальше, тем больше отставали от современных возможностей домашней техники и представлений о комфортности жилья. В санузлы и кухни „хрущёвок“ не влезали душевые кабины и стиральные машины; посудомойки и морозилки, не говоря уже о современных плитах и т. п.

Для управления домом и придомовой территорией долевыми собственниками эстонскими законодателями была использована форма квартирного товарищества, известная в Европе как „кондоминиум“ (форма, возникшая ещё в Древнем Риме). Такой стиль отношений, структура жилья, его теплотехнические характеристики и градостроительные решения в т. н. спальных районах довольно быстро вошли в острое противоречие с потребностями постиндустриального общества.

2. Жилищная политика в „старых“ странах Евросоюза

Сплошная поквартирная собственность противоречит сложившемуся к 2000-м годам европейскому стилю жизни. Например, когда смена работы или переспециализация связана не только с внутригородскими перемещениями места работы и даже перемещениями внутри страны, но и переездами внутри Евросоюза. Невозможно также в условиях преобладания квартирной собственности реализовать европейские стандарты жилищной стратегии семьи, когда молодые люди начинают самостоятельную жизнь в „студиях“, затем — по мере появления детей — перемещаются в квартиры, а при выходе на пенсию — в специальные дома для пожилых (с бытовыми службами, медпунктами и т. п.). Эти перемещения совершаются в форме аренды площадей в доходных или социальных домах. Собственное жильё (коттеджное или рядное) прерогатива очень богатых семей. Отдельные социальные группы образуют кондоминиумы (с поквартирной собственностью), но это исключение. В странах ЕС преобладает аренда жилья, а не квартирная собственность. По данным Евростата доля арендованного жилья: в Женеве 95 %; в Берлине 89 %; в Амстердаме 86 %; в Вене 76 %; в Брюсселе 38 % и т. д. Как правило, доходные дома принадлежат юридическим лицам, фондам или финансовым структурам. Специализированное жильё является собственностью муниципалитетов или государственным внебюджетным фондом.

В полностью застроенных советских „спальных районах“ невозможно разместить современные общественные пространства. Изменение характера труда резко увеличивает число фрилансеров, многие из которых хотят иметь рабочие помещения в непосредственной близости от жилых. Популярными становятся здания, где складывается, как в слоёном пироге, „слой“ (этаж) жилых площадей, а следующий этаж — бюро, ателье, переговорные и т. п. Популярными стали „коворкинги“ — помещения с подключенным интернетом, позволяющим работать в нём с личным компьютером, находясь в то же время в коллективе таких же одиночек.

Ни одно из этих требований нереализуемо, например, в одном из лучших (по советским меркам) таллинском районе Ыйсмяэ (см. рис. 1).

Рисунок 1. Жилой район Ыйсмяэ в Таллине



На следующем рисунке 2 показан вид того же района с „человеческого уровня“. Здесь видно, что улица — всего лишь коммуникация между квартирой и стоянкой общественного транспорта или торговым центром. „Тоска смертная“ или, если хотите, „тоска зелёная“, благодаря благоустройству. Именно такую застройку классик современной урбанистики Джейн Джекобс назвала „великим несчастьем скуки“.

Рисунок 2. Центральная магистраль района Ыйсмяэ в Таллине



На проходившем в Таллине в 2013 году международном архитектурном биеннале проводились мастер-классы по трансформации района Ыйсмяэ. Предложения были разной степени радикальности. От переустройства нижних двух этажей в общественные пространства (см. рис. 3) до „рециклинга“ пятиэтажек, то есть превращения их в груду щебня с новой застройкой улиц⁶.

Рисунок 3. Предлагаемая перестройка первых этажей



Но ни одно из предложений архитекторов нереализуемо и осталось фактом т. н. бумажной архитектуры, поскольку собственники квартирной недвижимости должны при любом варианте трансформации домов и придомовых территорий либо продать муниципалитету квартирную собственность, либо согласиться обменять на новую.

Для покупки по рыночным ценам даже первых этажей только одной из улиц спального района у таллинской власти не хватит всего городского бюджета. А переезд (требуется соорудить в начале (до разваливания старых панельных зданий) в том же районе (на основе частно-муниципального партнёрства, например) домов, где стоимость 1 м² жилья, явно, будет превышать рыночную цену.

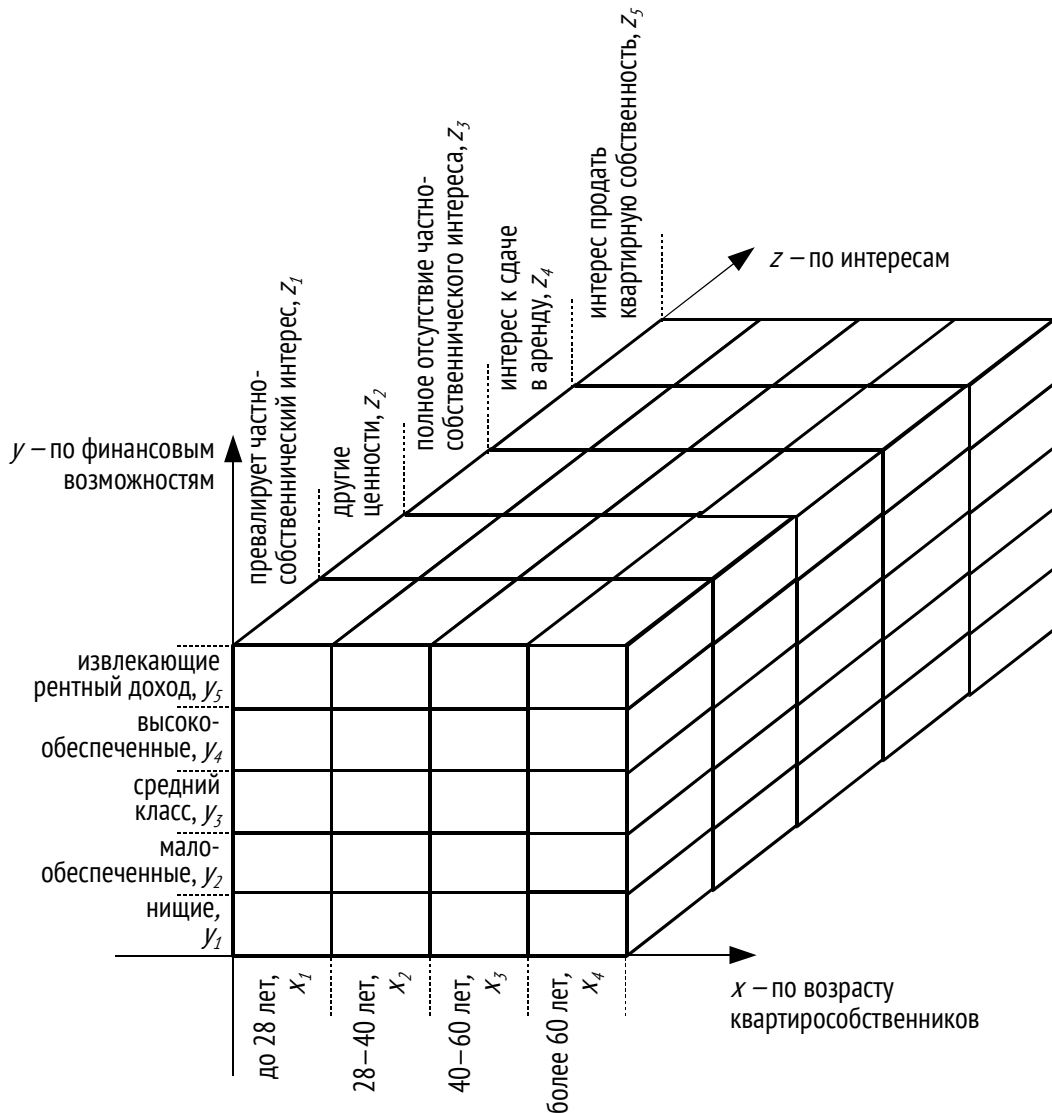
Приватизация создала целый слой неизвестных „старой Европе“ нищих владельцев недвижимости, часть из которых сдаёт свои квартиры, ютясь в малоприспособленных для жизни условиях. Сдаёт без оформления договора найма, чтобы избежать налогообложения рентных доходов. Скажем, принятое в Москве решение о принудительном сносе пятиэтажек реализуемо только при существенных ограничениях прав собственности. И при этом, городским властям всё равно не обойтись без приобретения части квартир у их собственников по договорным ценам, явно выше рыночных.

3. Многоэтажные „товарищеские террариумы“

В Эстонии нет источника инвестиций для аналогичных радикальных решений. Но шведские и финские банки (эстонских банков в стране нет) кредитуют реформирование техносистем многоэтажных домов, повышение в них теплосбережения, а также развитие наружной инфраструктуры. Кредиты под низкие проценты (около 6 %) выдаются сроком до 20 лет. Однако кто в состоянии определить какими будут техносистемы городов хотя бы через 10 лет? Постприватизационная ситуация обусловила возникновение острых противоречий между собственниками квартир в отношении к инвестиционным проектам. Проведённый автором анализ таких противоречий позволил выстроить трёхмерную поведенческую матрицу по отношению к инвестированию в реновацию домов (рисунок 4).

⁶ Tõugu K. Väike-Õismäe Vision Competition. What to Do with an Ideal Idea? // Tallinn Architecture Biennale 2013 catalogue.

Рисунок 4. Трёхмерная матрица отношения квартирособственников к инвестициям



По оси x показаны возрастные группы квартирособственников; по оси y — группы по материальному положению; по оси z — по личным ценностям и жизненным планам. Каждый отдельный кубик представляет собой группу объединённую общим отношением к инвестиционным проектам. Противоречия между ними превращает квартирные товарищества в очаги такой напряжённости, что по числу судебных споров уже в 2014 году „товарищеские“ дела составили почти четверть всех гражданских дел. И, тем не менее, эстонское государство всячески поддерживает строительство жилья на продажу и ничего не делает для развития базы съёмных квартир. Покупку квартир стимулирует ипотека, кредиты молодой семье, краткие кредиты инвесторам и т. п. Кроме Таллинской мэрии нигде больше в стране не строится муниципальное жильё. Постсоветское общественное сознание и ценности представленных в парламенте страны и в муниципальных советах партий совпадают по отношению к собственнику жилья. Именно его не только — прежде всего — относят к среднему классу и считают носителем положительного отношения к жизни вообще, рассматривая гарантом стабильности общества. При том, что по данным Евростата более 25 % семей в стране живёт ниже черты бедности.

В то же время в Эстонии есть опыт современной застройки доходными домами. На рисунке 5 показаны дома, построенные на месте промышленных зданий в центре Таллина („квартал Ротерманна“). На 1 и 2-м этажах — торговля и общепит; а дальше часть площадей — офисы и рабочие помещения фрилансеров, а часть — жильё. Осваиваются под общественные пространства бывшие промышленные зоны. Интересен таллинский опыт снижения нагрузки на городские дороги в результате введения 100%-ного бесплатного городского транспорта (троллейбусы, автобусы, трамваи).

Рисунок 5. Фрагмент „квартала Ротерманна“ в Таллине



Но без преодоления общественного синдрома приоритета собственника невозможен переход к жилищной политике, отвечающей вызовам постиндустриального общества. Необходимо вернуться к опытам создания жилья архитекторами конструктивистами. Например, происходит всплеск интереса к знаменитому „Марсельскому дому“ Ле Корбюзье (напоминающем современный пассажирский лайнер; где внутри здания торговые площади перетекают в жилые и далее во внутридомовые „променады“). Необходимо переосмыслить сроки существования вновь возводимых жилых зданий (промышленное строительство уже ориентируется на 10—15 лет). Неожиданно возник интерес к опыту Петербурга конца XIX — начала XX века, когда семьи интеллигенции тогдашнего среднего класса снимали меблированные квартиры с октября по май, затем снимали дачу с июня по сентябрь и возвращались порой в другой доходный дом (именно потому одному и тому же писателю или композитору установлено в Питере по несколько памятных досок „Здесь жил...“ в разных концах города).

Новым содержанием наполняются представления архитекторов ЛЕФа о квартире как о „машине для жилья“. Революционные урбанистические преобразования в Барселоне, где планируется возврат к поквартальной застройке, с расширением общественных пространств на пересечениях улиц (за счёт скругления углов зданий) и образованием внутриквартальных общественных пространств⁷.

Выводы

Трудноисправляемой ошибкой была проведённая на постсоветском пространстве сплошная приватизация жилья, создавшая приоритет частного над общим и превратившая городские многоквартирные дома в пространство тотального отчуждения.

Поспешная приватизация не позволила создать правовых и экономических механизмов равновесия отношений в триаде человек — многоквартирный дом — город, подорвав основы реализации принципов нового урбанизма, соответствующих новому индустриальному обществу.

⁷ Шумский А. Барселона готовится к революции. URL: <http://probok.net/blog/7528/>.

Постприватизационная жилищная политика не только не учитывает опыта социально-экономического регулирования жилищной сферы в „старых“ государствах Евросоюза, но не учитывает даже опыта градостроительного регулирования в России XIX века.

Необходимо прервать развитие сложившегося в постприватизационный период тренда и перейти к управлению развитием городов на основе:

- приоритета создания жилых зданий для найма различными категориями населения (молодыми семьями; фрилансерами; семьями среднего класса; пожилыми людьми и т. п.);
- развития домов социального найма или с полным муниципальным содержанием для категорий семей и одиночек с особыми требованиями (инвалидов; стариков) или людей социально значимых для города профессий (полицейских; медсестёр по уходу и т. п.);
- развития „самостроая“ для молодёжи (на основе перестройки собственными силами опустевших промзданий, офисных и нуждающихся в существенной перестройке жилых домов).

Требуется комплексное решение социально-экономических задач на основе создания общественных фондов (например, в Таллине плата за стоянки в городе действует одновременно с полностью и для всех бесплатным общественным транспортом и крупными бесплатными транспортными „перехватывающими“ стоянками у последних остановок общественного транспорта).

Необходима целенаправленная поддержка развития использования „зелёной“ энергии для отопления зданий и транспорта, а также принципиально новых архитектурно-планировочных и градостроительных решений в сфере жилищного строительства (в русле идей „нового урбанизма“).