

УДК 365.42

*В. Л. Вайнгорт*

#### **«ТЬМЫ НИЗКИХ ИСТИН» В АРХИТЕКТУРЕ СОВРЕМЕННЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ (НА ПРИМЕРЕ ЭСТОНИИ)**

Исследование факторов, влияющих на стоимость жилья в Таллине, показало значимость общественных пространств около жилых зданий. Однако в созданных после 1961 г. жилых районах улицы по-прежнему только коммуникации между квартирой и торговым центром или остановкой городского транспорта, а дворы — стойбища автомашин. Сплошная приватизация жилья, превратившая квартирособственников во владельцев недвижимости в форме идеальных долей, делает невозможным любые трансформации спальных районов без выкупа прав собственности. В старых странах Евросоюза нет сплошного владения жильем кондоминиумами. Преобладают доходные дома с арендой жилой площади, а также социальное жилье. Конкуренция на рынке аренды заставляет инвесторов (как правило, юридических лиц и фондов) искать выразительные архитектурные решения и развивать современные общественные пространства, характер которых отражен в докладе, где также обоснованы изменения в законодательстве и практике управления городским хозяйством, обеспечивающие снятие ограничений на архитектурный поиск.

Ключевые слова: реновация жилья в Эстонии, архитектура, аренда жилья, развитие общественных пространств, цель современной архитектуры.

*V. L. Vaingort*

#### **COMMON TRUTHS IN THE ARCHITECTURE OF MODERN SPACES (ON THE EXAMPLE OF ESTONIA)**

Investigation of factors affecting the cost of housing in Tallinn showed the importance of public spaces around residential buildings. However, in the residential areas created after 1961, streets are still only communications between the apartment and the shopping center or the stop of public transport, and the yards are the camps of motor vehicles. The continuous privatization of housing, which turned apartment owners into property owners in the form of ideal shares, makes it impossible for any transformation of sleeping areas without redemption of property rights. In the old EU countries there is no solid ownership of condominiums. Dominated by profitable houses with rental of living space, as well as social housing. Competition in the rental market forces investors (usually legal entities and foundations) to seek expressive architectural solutions and develop modern public spaces, the nature of which is reflected in the report, that also substantiates changes in the legislation and practice of urban management, which ensure the removal of restrictions on architectural search.

Keywords: renovation of housing in Estonia, architecture, rental housing, the development of public spaces, the purpose of modern housing.

Чтобы уловить трансформацию отношения общества к архитектуре общественных пространств автором были проанализированы публикации в журнале «Архитектура СССР» сорокалетней давности (с 1978 по 1983 г.). Слов «общественное пространство» там не оказалось (что было предсказуемо). И дело не в терминологической модности, а в происходящих существенных изменениях связи индивида и городской среды, как показано в многочисленных публикациях последних нескольких лет [3; 4; 10].

Современные представления об архитектуре общественных пространств содержатся в работах Г. И. Ревзина, чье определение общественного пространства (далее — ОП) вполне приемлемо для целей настоящего исследования: «ОП может быть площадь, улица, переулок,

### 3. Актуальные проблемы в архитектуре

сквер, двор, бульвар, парк, набережная, даже городские крыши. Любое городское пространство, не имеющее правовых ограничений по доступности, может быть общественным» [6]. Исходя из такого определения — все районы города полны ОП, но, глядя с позиции отдельно взятого горожанина, легко заметить существенные различия по их функциональной наполненности, определяющей для современного городского жителя значимость отдельных ОП, которая вполне измерима в денежном выражении. Исследование факторов ценообразования на рынке жилья показывает: чем чаще, тем больше — определяющим для роста цен служит близость жилых зданий к городскому центру.

В качестве объекта исследования рассмотрим Таллин: процессы, протекающие в нем, характерны для городских агломераций европейской части постсоветского пространства (поскольку в них идут похожие изменения в структуре общества).

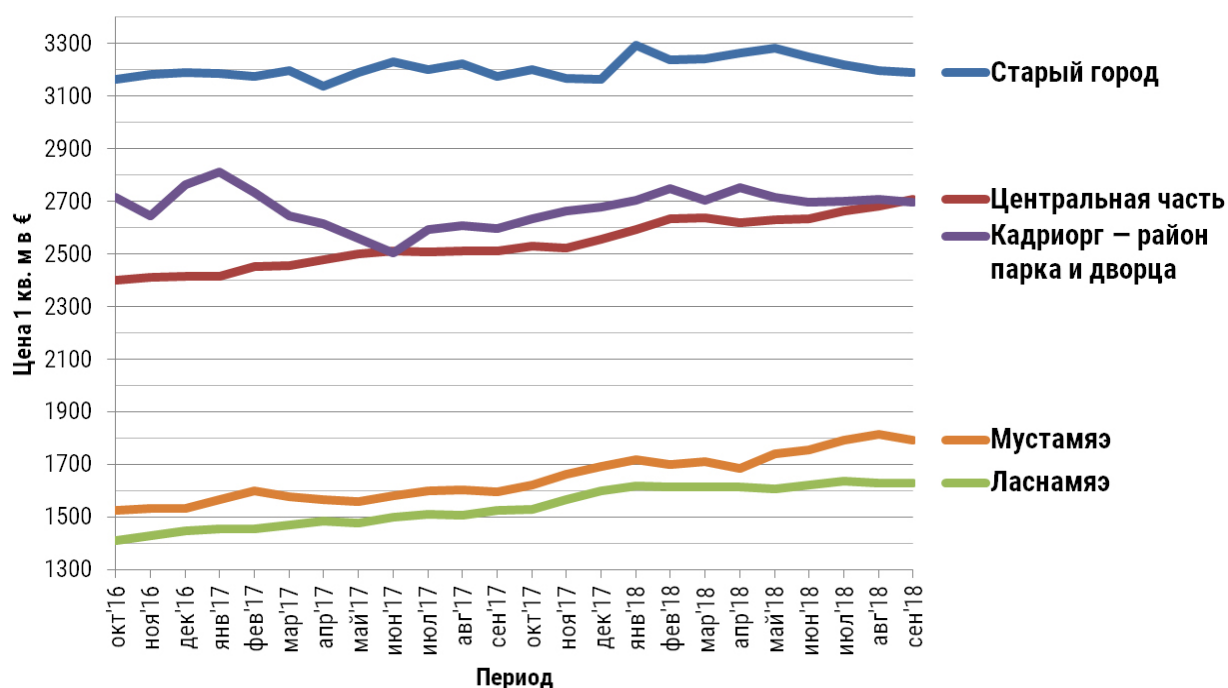
В таблице 1 показано количество сделок купли-продажи жилья и средняя стоимость 1 кв. м (в €) за июнь и за июль 2018 г. по основным районам Таллина [8].

Таблица 1. Число сделок и цена за кв. м по Таллину

<i>Район Таллина</i>	<i>01.06.2018 — 30.06.2018</i>		<i>01.07.2018 — 31.07.2018</i>	
	<i>Кол-во сделок</i>	<i>€/кв. м</i>	<i>Кол-во сделок</i>	<i>€/кв. м</i>
1. Центр города	174	2332,49	126	2227,49
2. Жилрайон Ыйсмяэ	89	1698,67	83	1634,86
3. Жилрайон Ласнамяэ	229	1630,88	151	1621,56
4. Жилрайон Мустамяэ	104	1603,48	106	1560,14
5. Старый район Копли (в модернизированной части)	129	2032,85	127	2020,75
Сделок по городу в целом	871		709	
Средняя цена кв. м за месяц		1868,72		1822,31

Из таблицы видно: стоимость жилья в центре Таллина летом 2018 г. была почти на треть выше стоимости в жилых районах, где явно чище воздух, меньше шума, больше возможностей для занятия спортом, проще парковать автомашины; находятся крупные торговые центры, практикующие постоянные скидки на продукты. К тому же во многих старых зданиях городского центра высокие теплопотери и, следовательно, выше коммунальные расходы. Тем ни менее стоимость жилья в центре Таллина и особенно в его ядре (Старом городе) растет с огромным отрывом от цены жилья не только в спальных районах, но даже в районе парка и дворца Кадриорг (где еще лет десять назад цены на жилье были самыми высокими). Динамика стоимости жилья с октября 2016 г. до сентября 2018 г. показано на ил. 1 [9].

Единственный фактор ценообразования, который отличается по районам Таллина — функциональное наполнение ОП (площадей и улиц), а также архитектурная выразительность зданий и малых форм. Рассмотрим те из функций, значимость которых сравнительно нова для ОП (проявляясь особенно четко в 2010-х гг.) и для многих городов постсоветского пространства пока еще непривычна. К концу советского периода центры городов в основном превратились в средоточие административных зданий (где здания партийных и советских органов чередовались со зданиями различных исследовательских и проектных институтов и редкими вкраплениями театров или кинотеатров). Соответственно, городские центры выглядели как чиновники в строгих костюмах при галстуках, приобретая некоторую цветистость в дни государственных праздников. Одно время даже обсуждалась проблема обезлюдивания городских центров вечерами и по выходным дням из-за вытеснения оттуда жилья. Первая трансформация этих ОП произошло из-за радикального изменения функций



1. Движение стоимости жилья по районам Таллина за последние два года (октябрь 2016 — сентябрь 2018)

окружающих зданий в результате их приватизации (вместо контор — гостиницы, рестораны, кафе и даже жилье повышенной комфортности на верхних этажах). Следующая метаморфоза оказалась совершенно неожиданной: на площади и перекрестки улиц вышел рынок в его почти средневековом значении. Абсолютно новое явление городской жизни — «карнавализация торговли». На ил. 2 Ратушная площадь в Таллине, где по всему периметру — уличные продолжения кафе и ресторанов, разместившихся на первых этажах окружающих площадь домов, а между ними легко трансформируемые лотки с товарами, театральная площадка, уличные музыканты. Товарное насыщение ярмарки постоянно меняется: изделия ручной работы; кондитерская продукция; украшения и т. д. и т. п. Более ста лет на этой площади не было торговли. И столько же не было ярмарки между театром «Эстония» и гостиницей Виру, где в уютном сквере с 1978 г. стоял памятник писателю Таммсааре, а справа от него на площади «Нового рынка» (название сохранилось) с 1959 г. — памятник расстрелу демонстрации 1905 года, проходившей на этом самом рынке. Летом 2018 г. его сдвинули к стене театра, другой (писателю) лишили зеленых кулис и создали два объединенных новых культурно-торговых пространства (ил. 3). Апофеозом «карнавализации торговли» стал специально построенный комплекс на месте железнодорожного депо с множеством перетекающих открытых и закрытых площадок, сцен, кафе и ресторанов среди торговых рядов и самой большой в Прибалтике площадью антиквариата, а также блошиного рынка (ил. 4) — место паломничества туристов, художников, студенческой и школьной молодежи. Главным оказалась антикварно-блошиная часть (сама по себе карнавальная), а также кафе в спальнях вагонов советской поры (ил. 5) при том что общественное пространство плавно перетекает в экспериментальную сцену в старых заводских цехах и площадки продаж винтажной одежды.

Феномен этого явления и соответствующей ему архитектуры определил Бахтин: «В эпохи великих переломов, переоценок и смены правд — вся жизнь в известном смысле принимает карнавальную характер» [2]. Об этом же пишет Е. Семенова в статье «Карнавал в кризисные периоды развития культуры» [7]. В нынешнем состоянии общества источники, питающие карнавализацию архитектуры, сливаются в общий поток. Важнейшей составляющей становится реакция на атомизацию жизни, рожденную интернетом, освобождением личности от тоталитарного давления и жажда самовыражения в разнообразных формах (в создании винтажных вещей и одежды; странном коллекционировании) и клиповое сознание молодежи, требующее быстрой контрастной смены впечатлений (слева выступает симфонический



### 3. Актуальные проблемы в архитектуре



2. Современный вид на Ратушную площадь в Таллине



3. Перестроенная в 2018 г. площадь «Нового рынка» в Таллине



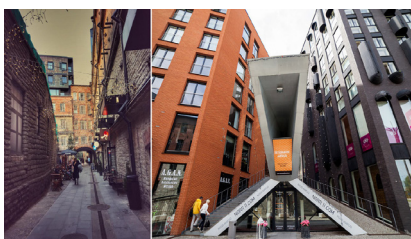
4. Рынок и ярмарочная площадь на месте депо станции Таллин



5. Кафе на месте депо станции Таллин



6. Новые дома напротив рынка депо станции Таллин



7. Доходные дома квартала Ротерманна, Таллин

оркестр, а справа висят огромные разделанные туши, сам сидишь за стойкой бара, где составляют коктейли немислимых сочетаний, и за всем этим просвечивают постмодернистские новостройки (ил. 6).

В упомянутой выше работе Ревзина [6] говорится: «В процессе развития городов с городской площади „сбежали“ в отдельные здания торговля, театр, религиозные процессии, рестораны, цирки, политические дебаты, балы, публичные лекции и многое другое». Опыт Эстонии свидетельствует: в преобразованной форме сегодня все это возвращается на улицу. Ушедшие под крышу функции прирастают площадями и улицами. Прирастают, если позволяет архитектура. Образец такой архитектуры дает в Таллине квартал Ротерманна (ил. 7).

Таллин также показывает, каких усилий требует то, что Ревзин решает одним махом, когда пишет: «Все это <все, что ушло с улиц> можно туда вернуть и получить ОП <...> создайте представительства всех институтов, которые есть в городе, в месте наибольшей концентрации людских потоков — и вы получите образцовое современное ОП».

Перво-наперво придется вернуть улицам «институт канализации» (!). Может кто-то сочтет это задачей не для архитекторов. Тогда для кого? Для коммунальщиков? Они решают ее в лучшем случае установкой цепи пластмассовых «сухих туалетов» через час другой обеспечивающих ОП стойкий известный аромат. К слову сказать, на сайте продажи театральных билетов кроме расписания спектаклей есть информация о пяти лучших театральных туалетах (три в Москве, два в Петербурге). Это, конечно, забавно, если не вспоминать хвосты очередей в женские туалеты в престижных театрах. Но эти проблемы решаемы, в отличие от проблем ОП в жилых районах, где их создание маловероятно из-за постприватизационного экономико-правового тупика, делающего невозможными требующиеся для образования ОП архитектурные решения. Например, последний по времени строительства (1970–1980-е гг.) «спальный» район Таллина по советским меркам был вполне комфортным (вид сверху на ил. 8). Хотя внутрирайонные магистрали были унылы, имея единственную функцию: связь между жилым домом и магазином или домом и стоянкой городского транспорта. Внутриквартальные пешеходные дороги соединяли жилье с детскими садами или школами. На ил. 9 показано одно из возможных решений превращения улиц в ОП. Необходимо всего лишь превратить квартиры первого и второго этажей в нежилые помещения. Однако после сплошной приватизации (с начала 2000-х) это — квартирная частная собственность. Чтобы квартиры преобразовать в нежилые помещения — их надо выкупить. Легко представить взлет цен, если начнется такая кампания. Впрочем, это утопический план. Денег на покупку даже по сложившейся рыночной цене нет у муниципалитета, так же, как у потенциальных предпринимателей, обустривающих ОП. Московский опыт рециклинга жилых зон уникален по двум причинам: наличию у города денег (которых нет более нигде) и

### 3. Актуальные проблемы в архитектуре

узаконенному пренебрежению «священным правом собственности». В результате приватизация жилья «квартирная собственность» охватила все многоэтажные здания.

Перепись жилья 2012 г. показала, что более 48 % всего городского жилого фонда Эстонии составляли многоэтажные здания постройки 1955–1990 гг. [5]. И по данным той же переписи 96,8 % городского жилья принадлежало физическим лицам на правах собственности (в результате приватизации). Нигде в «старых» странах ЕС нет такого соотношения собственного и арендованного жилья. В таблице 2 показана доля аренды в ряде столиц Европы [1].

Таблица 2. Доля аренды жилья в европейских городах, в %

Город	Женева	Берлин	Амстердам	Вена	Брюссель	Париж	Копенгаген	Стокгольм	Хельсинки
Доля аренды жилья в %	95 %	89 %	86 %	76 %	58 %	54 %	51 %	48 %	46 %

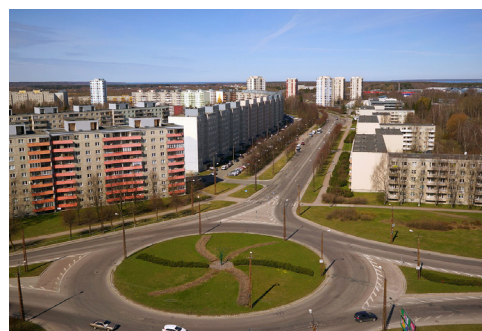
Доходные дома в нынешней экономике принадлежат, как правило, коммерческим товариществам или целевым фондам (например, пенсионным), а дома социального найма — муниципалитетам.

Постприватизационное состояние жилой собственности является прерогативой постсоветского пространства, и самое печальное, что это состояние стало решающим фактором консервации социальной жизни в жилых районах без общественных пространств.

«Экономико-правовой тупик», закрывший архитектурное развитие ОП в жилых районах постсоветских городов, обусловлен не только нелепой приватизацией, но и магистральными тенденциями нового жилищного строительства, ориентированного (в подавляющем большинстве) только на продажу. Ограничения административного характера времен строительства «хрущевок» вернулись в более жестких формах экономических ограничений.

Социальная специфика жилья совершенно отброшена, а диктат доходности обусловил жесткий минимализм архитектурно-планировочных внутридомовых решений и полную ликвидацию ОП (за исключением создания автотранспортных стоянок и почему-то любезных сердцу чиновников детских площадок). Механизм ипотеки не меняет ситуацию, но создает опасные финансовые пузыри, чреватые кризисами (как, например, в 2008–2010 гг.).

Жилые районы с их большими дворами (превратившимися в одну огромную транспортную стоянку) имеют ОП с «минусовой функцией». Заместить эти «минус-функции» пытаются крупные торговые центры, но там не возникает ярмарочная стихия. Опыт Таллина показывает: для уличной карнавализации требуется архитектура, соразмерная человеку (пусть даже самая невзыскательная). На ил. 10–11 ярмарка летнего выходного дня на одной из самых «рядовых» таллинских улиц. Представить ровно то же в новом жилом районе



8. Центральная улица жилого района Ёйсмяэ, Таллин



9. Вариант создания ОП на улице в спальном районе Таллина



10. Летний праздник на таллинской улице





11. Летний праздник на таллинской улице



12. Индивидуальная торговля на таллинской улице



13. Архитектурные фантазии по модернизации спального района Таллина



14. Архитектурные фантазии по модернизации спального района Таллина

невозможно, хотя структура населения одинакова. Девушка на ил. 12, «выдвинувшаяся» из личной кухни на улицу с простенькой едой, не могла бы сделать то же на улице у входа в панельную девятиэтажку. Решающие факторы в сфере архитектуры. Тема ОП в «спальных районах» рассматривается во множестве публикаций. Михаил Мельников провел критический обзор и сравнительный анализ научных исследований с 1993 по 2010 г., где исследуются проблемы ОП после их приватизации [4]. Социальные факторы, обуславливающие рост потребности в ОП, тщательно рассмотрены Еленой Захаровой [3]. В этих и многих других публикациях главным является социально-экономические аспекты проблемы. Однако, по убеждению автора настоящего доклада, в результате исследований ситуации в Таллине решающее значение приобретают архитектурные ее аспекты. В том числе ее — архитектуры — «мягкая сила».

Представьте, например, прощание членов семьи, часть которой уплывает на яхте. На причале яхт-клуба отплывающие и остающиеся могут стоять у яхтенного трапа, могут поставить стулья и беседовать, потягивая пиво или что покрепче, могут даже мангал разжечь. Не имеет значения, происходит это у одной яхты или у полутора десятков почти одновременно. Но перенесем ту же ситуацию на причал перед отплытием современного пассажирского лайнера, железной стеной высотой в 12-этажный дом прислонившегося к причалу. Кому придет в голову хотя бы посидеть на стульях у входа на трап? На бульваре Рамбла в Барселоне можно арендовать стул, и спрос на эту услугу временами выше предложения. А попробуйте предложить ту же услугу на «берегу» шестиполосной дороги в жилом районе. Хотя на транспортной остановке и стоят скамейки, но маловероятно, чтобы ими пользовались для отдыха или ведения длительных бесед. Но установите по бровке тротуара беседки, перемежающиеся уличной торговлей и образуется ОП. Потому что локализовалась, очеловечилась микросреда.

В существующих жилых районах проще всего создать ОП во дворах, откуда сейчас автомобили изгнали людей. От архитекторов требуется, во-первых, создать возможности стоянок на берегах автомагистралей и создания домов для машин, а, во-вторых, превращения пространств между зданиями в ОП, где реализованы функции: хранения детских колясок и велосипедов (которые вполне могут стать выигрышными элементами архитектуры малых форм); места локализации малых групп; детскими игровыми зонами, площадками, приспособленными

для уличных представлений, минирынками и т. п. То есть предстоит создать микромиры с перетекающими архитектурными формами, соразмерными человеку.

Реализация такого подхода требует правового обеспечения, меняющего отношения квартирособственников к земле и ограждениям внутри жилых зон. Поскольку приватизация земли уже произошла, необходимо законодательно разрешить муниципалитетам устанавливать сервитуты для ОП (так же, как они устанавливаются для прокладки кабелей и других инфраструктурных технологических нужд). Муниципальными нормами необходимо наглухо закрыть возможности уплотнительной застройки жилыми зданиями, не предусматривающими на первом и втором этажах площадей ОП, организовав, возможно, инвестиции в такие дома методом коммунально-частного партнерства (ил. 13–14).

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Арендное (социальное) жилье: успешный опыт Европы // ZaMetrami.ru : портал о зарубежной недвижимости. URL: <http://www.zametrami.ru/evropa/arendnoe-zhilyo-uspeshnyj-opyt-evropu/> (дата обращения: 17.11.2016).
2. Бахтин М. М. Творчество Франсуа Рабле и народная культура средневековья и Ренессанса. М. : Художественная литература, 1990. 541 с.
3. Захарова Е. Е. Общественные пространства как факторы социокультурного развития локальных территорий // Вестн. культуры и искусств. 2017. № 2. С. 122–127.
4. Мельников М. В. Общественное пространство города и его приватизация : анализ социологических подходов // Теория и практика общественного развития. 2017. № 9. С. 8–11.
5. Перепись населения Эстонии (REL2011) // Департамент статистики Эстонии. URL: <http://www.stat.ee/54613> (дата обращения: 22.11.2016).
6. Ревзин Г. И. Что такое современное общественное пространство : материалы стратегической сессии «Пять шагов благоустройства. Как повысить качество среды моногородов» // Моногорода.РФ : сайт. URL: [http://моногорода.рф/uploads/knowledge\\_file/content/11/2\\_1\\_Monotowns\\_Presentation\\_Revzin.pdf](http://моногорода.рф/uploads/knowledge_file/content/11/2_1_Monotowns_Presentation_Revzin.pdf) (дата обращения: 23.10.2018).
7. Семенова Е. А. Карнавал в кризисные периоды развития культуры // Педагогика искусства. 2014. № 4. С. 88–98.
8. Статистика цен // Блог маклера в Таллине. Агентство недвижимости в Эстонии. URL: <http://m2.ee/category/hinna-statistika/> (дата обращения: 24.10.2018).
9. Статистика цен // Недвижимость KV.EE. URL: <https://kinnisvaraportaal-kv-ee.postimees.ee/?act=statsAvgPrice.main> (дата обращения: 23.10.2018).
10. Холлис Л. Города вам на пользу. Гений мегаполиса : пер. с англ. М. : Strelka Press, 2015. 432 с.

Сведения об авторе:

Вайнгорт Владимир Леонтьевич, доктор экономических наук, Балтийский институт жилищной экономики и политики; [kardis@kardis.ee](mailto:kardis@kardis.ee)

Vaingort Vladimir L., Doctor of Economics, Baltic Institute for Housing Economics and Policy; [kardis@kardis.ee](mailto:kardis@kardis.ee)