

Вайнгорт Владимир Леонтьевич, доктор экономических наук, Балтийский институт жилищной экономики и политики, член правления, kardis@kardis.ee

В. Л. Вайнгорт

**ВЕРОЯТНОСТЬ АРХИТЕКТУРНОГО КОНТРАПУНКТА
ПРИ РЕНОВАЦИИ ЖИЛЬЯ НА ПОСТСОВЕТСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ**

Аннотация

Приведены результаты исследования архитектурных проектов перестройки сложившихся жилых районов городов на постсоветском пространстве. Показаны проблемы, обусловленные 100%-ной приватизацией жилья. Выявлены противоречия интересов «маленького человека» — квартирособственника и современных требований к архитектуре жилища. Новая социально-экономическая ситуация требует абсолютно нового архитектурного контрапункта.

Ключевые слова: *контрапункт в современной жилищной архитектуре; диалектика отношений квартирного товарищества и архитектора; классификация квартирособственников по отношению к инвестициям в квартирную недвижимость.*

V. L. Vaingort

**ARCHITECTURAL COUNTERPOINT PROBABILITY WHILE
RENOVATING HOUSINGS ON THE POST-SOVIET SPACE**

Annotation

The article presents the results of the survey devoted to architectural renovation projects in established residential areas on the Post-Soviet space. The problems caused by the 100% privatization of dwellings are investigated. The conflict of interests between a “little man” (property owner) and contemporary requirements to housing architecture is revealed. It is resumed that the current social and economic situation requires a completely new architectural counterpoint.

Key words: counterpoint in contemporary residential architecture; dialectic relationship of a condominium and an architect; classification of the housing property owners according to their investment attitudes.

В статье рассматриваются возможности сопряжения новейших архитектурных тенденций в жилищном строительстве с инвестиционными предпочтениями «маленького человека» — квартирособственника после полной приватизации жилья (на примере Эстонии).

1. Предмет исследования

На Таллинском архитектурном биеннале (в сентябре 2013 года) группа молодых эстонских архитекторов представила проект радикального улучшения архитектурной выразительности и гуманизации жизни в спальном районе Таллина — «Ыйсмяэ» (который считался одним из лучших примеров комплексной застройки позднесоветского периода) [5, с. 182]. На рисунке 1 панорама района «с птичьего полёта».



Рисунок 1. Жилой район Ыйсмяэ в Таллине

На рисунке 2 показано как это выглядит с «человеческого уровня». Когда улица оказывается всего лишь коммуникацией между квартирой и стоянкой общественного транспорта или торговым центром. Тоска смертная (если даже она — «тоска зелёная», благодаря стандартному благоустройству).

На рисунке 3 приведены варианты превращения первых и вторых этажей панельных зданий района «Ыйсмяз» в общественные пространства [5, с. 191].



Рисунок 2. Центральная магистраль района Ыйсмяз в Таллине



Рисунок 3. Предлагаемая перестройка первых этажей

У эстонских архитекторов есть удачный опыт соединения жилья и общественных пространств. На рисунках 4 и 5 показаны фрагменты нового района в центре Таллина, созданного на месте промышленной зоны. «Квартал Ротерманна» — пример удачного взаимопроникновения промышленной архитектуры модерна начала XX века и постмодернизма.

В одной из работ, говоря о контрапункте в искусстве, академик Лихачёв заметил, что наиболее яркие его примеры даёт архитектура, где «вращение

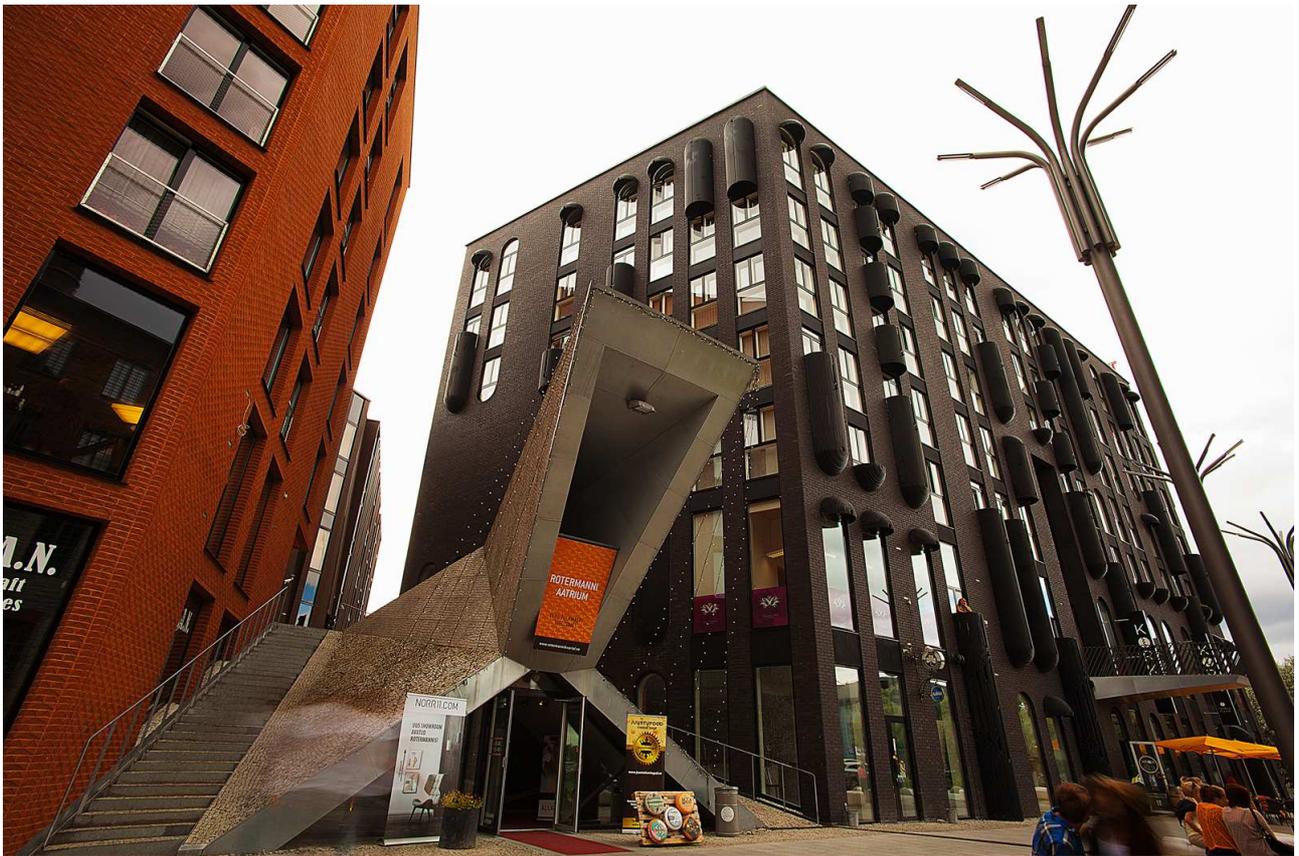


Рисунок 4. Фрагмент «Квартал Ротерманна» в Таллине

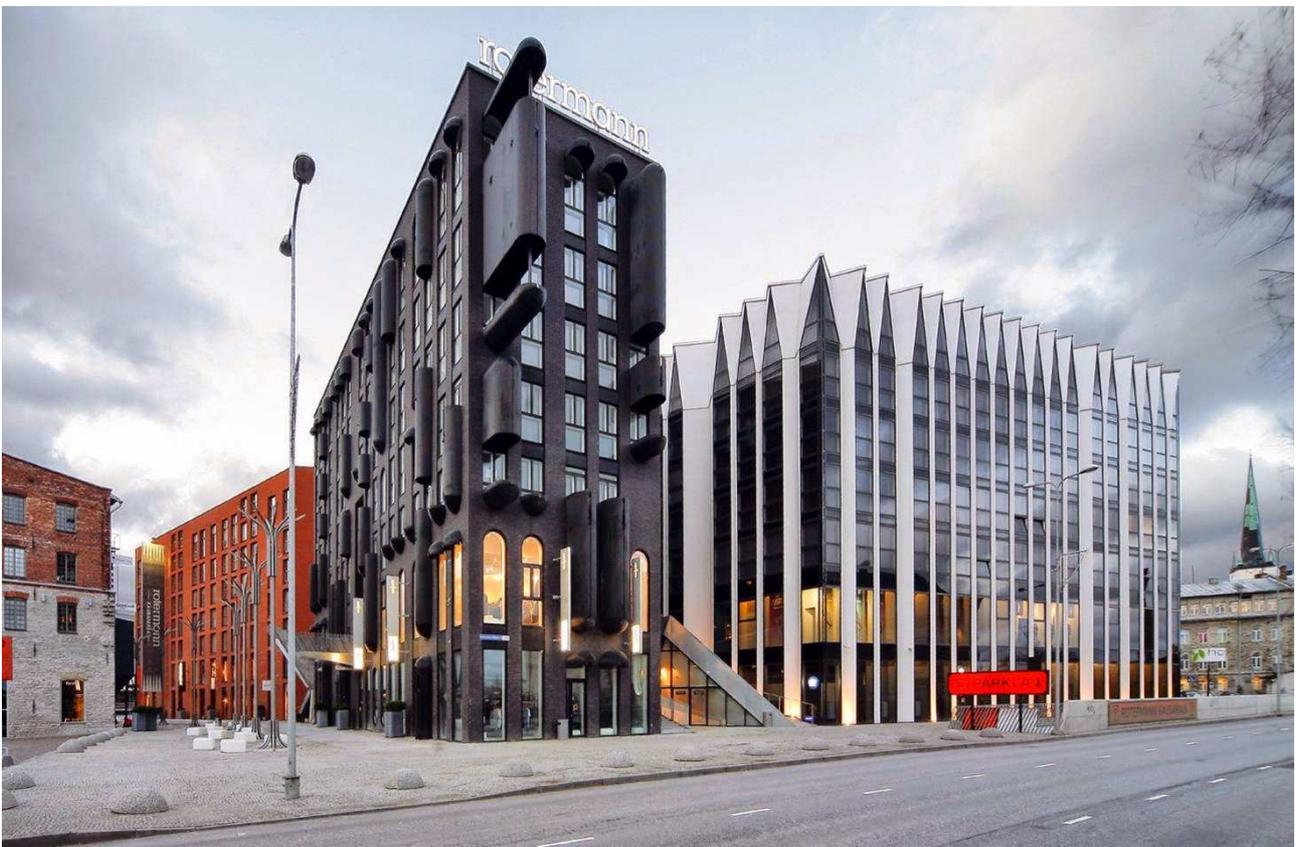


Рисунок 5. Фрагмент «Квартал Ротерманна» в Таллине

кристаллов стилей друг в друга — явление вполне обычное». Но возможен ли контрапункт или взаимопроникновение стилей применительно к массовой «советской» жилищной застройке 60—90-х годов XX века с одной стороны и современных архитектурных решений в сфере жилищного строительства — с другой? Наверное — да, если понимать под этим не только взаимосочетание эстетических и стилевых особенностей зданий и градостроительных решений, а диалектический переток стиля жизни позднесоветского периода в стиль жизни нынешнего современного города.

Эстонские архитекторы иногда говорят даже о «рециклинге» (термин, означающий вторичное использование отходов). При этом они опираются не только на удачный опыт создания современных кварталов в Таллине или опыт переустройства городов бывшей ГДР (где в «спальных районах» Восточного Берлина и Брандербурга практикуется снятие этажей, радикальная перепланировка панельных зданий, а также частичный снос и уплотнительная застройка). Однако, как показывает анализ, ни в Таллине, ни в других городах Эстонии никакой современный проект переустройства «спальных районов» не может быть реализован. Как, впрочем, похоже это не получится на всём постсоветском пространстве, где в девяностые годы прошлого века была проведена сплошная приватизация жилья. И любые, самые изощрённые и смелые попытки найти архитектурный контрапункт в этой сфере останутся примерами «бумажной архитектуры». Почему?

2. Приватизационная удавка

Проведённая в Эстонии по состоянию на 01.01.2013 перепись жилого фонда выявила соотношение форм собственности в многоквартирных жилых домах, показанное в таблице 1 [3].

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 %

Таблица 1. Распределение по собственности многоквартирных жилых домов

Перепись показала, что основная масса жилья в Эстонии построена до 1991 года, как видно из таблицы 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

Таблица 2. Многоквартирный жилой фонд по годам строительства

Агрегируя данные в принятые на вторичном рынке жилья категории, видим:

- «исторический» жилой фонд (постройки до 1945 года) составляет 38 %;
- «сталинские дома» (постройки 1946—1960 гг.) — 14 %;
- «хрущёвки» (постройки 1961—1990 гг.) — 34 %;
- «постсоветский» жилой фонд (постройки 1991—2012 гг.) — 14 %.

То есть, 86 % квартирных собственности находится в домах не соответствующих стандартам ЕС по теплосбережению (что становится одной из важных причин разорительной платы за централизованное отопление). Современный многоэтажный дом — сложная инженерная система, требующая не только постоянного специализированного ухода, но и периодических текущих, а также капитальных ремонтов всех технологических конструктивов. Отдав советским «ответственным квартиросъёмщикам» бесплатно их квартиры в полную собственность, государство перевалило со своих плеч все заботы о содержании жилья и его реновации на плечи новоявленных квартирособственников.

Им никто не объяснял, что по расчётам специалистов, только на поддержание жилья в том состоянии, в котором его приватизировали, требовалось ежегодно 55 млн €. Так же, как не объяснили, что приведение городских сетей отопления и водоснабжения к европейским нормативам на

основе частно-муниципального партнёрства с привлечением долговременных кредитов поднимет стоимость коммунальных платежей в десятки раз.

А когда коммунальные услуги стали главным расходом населения, они превратились в заманчивую базу для применения государством налога с оборота, что увеличило их стоимость ещё на 20 %. И, наконец, когда электроэнергия стала биржевым товаром (что увеличило её стоимость в три раза) — оказалось, что содержание средних размеров квартиры в Эстонии забирает 40 % от средней зарплаты по стране (по данным Евростата за 2013 год). А стоимость приведения панельного дома постройки 1970—80-х годов к требованиям по теплосбережению ЕС (утепление кровель, стен, установка трёхслойных окон, замена естественной вентиляции на принудительную и устройство регулируемой системы отопления) составляет на 1 кв. м от 600 до 900 евро (для чего в Эстонии даются кредиты на 20 лет). При этом в условиях абсолютной бедности в Эстонии по данным Евростата в 2015 году находилось 25 % семей. Медианная брутто-зарплата по Эстонии (зарплата ниже и выше которой равное число получателей) колебалась в 2015 году от 700 до 800 евро (нетто-зарплата на 20 % ниже). В результате Эстония явила доселе неизвестное Евросоюзу явление нищих собственников недвижимости.

По эстонскому законодательству для изменения архитектурно-планировочных характеристик здания требуется 100%-ное согласие всех квартирособственников, а для улучшения эксплуатационных показателей — достаточно их простого большинства. Так же, как голосов простого большинства от общего числа квартирособственников достаточно для взятия квартирным товариществом инвестиционного кредита любой величины.

В результате бедные собственники квартир не способные возвращать кредит теряют жильё. Собрания, где обеспеченное большинство решает влезать в долговую кабалу (обрекающую бедных их соседей на потерю жилья) превращаются в ристалища с мордобоем, а «товарищества» становятся террариумами. Взаимная ненависть при обсуждении инвестиционных проектов

возникает среди товарищей не только в силу материальных различий. Проведённый автором системный анализ позволил выстроить следующую трёхмерную поведенческую матрицу по отношению к инвестированию квартирособственниками в реновацию домов, управляемых квартирными товариществами (рисунок 6) [2, с. 88-94].

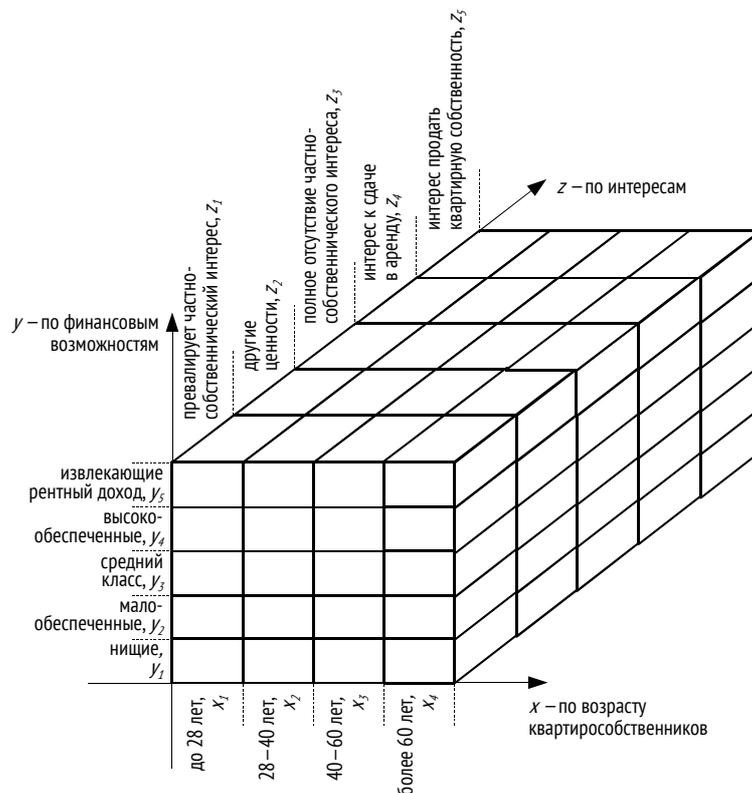


Рисунок 6. Трёхмерная матрица отношения квартирособственников к инвестициям

В приведённой выше трёхмерной матрице по оси x показаны возрастные группы квартирособственников; по оси z — группы по материальному положению; по оси y — по личным ценностям и жизненным планам. Каждый отдельный кубик представляет собой определённый тип квартирособственника по отношению к развитию квартирной недвижимости. Таких типов, как видно из рисунка 6, 100. Исследования отношения к инвестициям личных средств (в т. ч. кредитных) в каждой из групп показали, что почти в 70 они негативны, но сложившиеся управленческие технологии в квартирных товариществах позволяют их правлениям продавливать неприемлемые для большинства решения. До приватизации жильё заселялось самыми разными людьми, потому

в каждом многоквартирном доме находятся представители почти всех категорий. Меньшая дифференциация в жилых домах построенных после 1991 года, но их мало и они, как правило, возведены не в «спальных районах».

Учитывая сложившийся характер возможностей, а также интересов квартирособственников, можно считать проекты радикального осовременивания жилых районов абсолютной архитектурной фантазией из-за невозможности компромисса современных архитектурных решений с интересами и возможностями основных групп собственников жилой недвижимости.

3. Градостроительный тупик

В начале 90-х годов скоропалительная приватизация жилья сыграла ту же роль, что замена Наполеоном лозунга французской революции «Свобода, равенство, братство» на «Собственность, свобода, равенство». Советскому среднему классу (преобладавшему в среде «ответственных квартирисьёмщиков») осточертели латентные отношения жилищного «чёрного рынка» в форме «обменов с доплатами», фиктивными прописками и т. п. В Эстонии приватизация девяностых была наиболее последовательной, поскольку фактически одновременно проходила приватизация земельных участков, что позволило квартирособственникам стать полноценными владельцами недвижимости, занесёнными в «Крепостную книгу».

Приватизация квартир (по мнению её организаторов) ускоренно решала задачу превращения «человека патерналистского» в «человека экономического», исходя из чего была также осуществлена финансовая поддержка расширения сферы квартирной недвижимости: банковская ипотека на приобретение квартир; программа «собственная квартира молодой семье» и т. п. При этом никаких мер помощи при аренде жилья или строительстве доходных домов не было и нет. В Эстонии муниципальное жильё строится только в Таллине. За 5 последних лет построено 5000 квартир в жилых домах, возведённых на основе муниципально-частного партнёрства. Это позволило всего лишь расселить вынужденных квартирисьёмщиков (из домов,

возвращённых собственникам по программе реституции собственности, изъятой в 1944—45 гг.), а также поселения необходимых городу профессионалов (полицейских, медперсонала и т. п.).

В результате структура собственности на квартиры в Эстонии разительно отличается от сложившейся в городах Северной и Центральной Европы. В таблице 3 показана доля арендованного жилья в общем жилом фонде в столицах европейских государств [1].

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

Таблица 3. Доля арендного жилья в жилфонде европейских столиц

Такое соотношение собственного и арендуемого жилья позволяет реализовать, например, в странах Северной и Центральной Европы на протяжении жизни одного поколения следующую жилищную политику семьи: молодые люди, отделившись от родителей (после и даже во время получения образования) живут в арендованных «студиях», затем — по мере появления детей и получения устойчивого материального положения — они поселяются в арендованных квартирах с числом комнат равным числу членов семьи плюс 1 комната. В этот период жильё может меняться 2—3 раза. А после отъезда детей и выхода на пенсию пожилые люди арендуют небольшие квартиры (2—3-комнатные) в специально построенных домах (с медпунктом, кулинарией, залом для встреч, бытовыми службами и т. п.), как правило, доходных либо социальных. Собственное жильё — прерогатива богатых семей, заселяющих особняки или отдельных хорошо обеспеченных социальных групп, образующих многоквартирные кондоминиумы в городах. При этом (как, например, в Финляндии) квартирособственники не объединены в товарищество, а являются держателями акций общества, которому принадлежат квартиры. Сплошная приватизация оказалась сродни сплошной коллективизации. Безальтернативность и той, и другой сделала невозможной

кооперацию и целый ряд иных вариантов развития жилищной политики. Она «связала» динамичность трудовых ресурсов (поскольку переезд из трудоизбыточных малых городов связан с необходимостью содержать, практически, два жилья).

Но самое печальное поквартирная приватизация законсервировала на многие годы вперёд советское градообразование и советские архитектурно-планировочные решения поскольку: гипотетическая возможность решать проблему осовременивания стиля жизни в спальнях районах перестройкой первых этажей, снятием ряда этажей с радикальной перепланировкой оставшихся, а также путём сноса ряда зданий, может решаться только на основе переселения жителей из их квартирных собственности. Но такое переселение будет связано с доплатами, сменой района обитания или двойным переселением (во временный переселенческий жилфонд и обратно в изменённый дом, если не менять район расположения собственности). Кроме явных неудобств причина отказа от таких предложений — неверие населения местным властям, тем более, если реализацию проектов будут вести частные инвесторы. Проблему частично снимет приобретение квартир у собственников по рыночным ценам. Но для реализации такого проекта необходимы значительные финансовые ресурсы (для строительства доходных домов) и правовое регулирование арендной платы. Кроме того, частным инвесторам невыгоден снос и новое строительство, пока есть возможность уплотнительной застройки и свободные площади.

4. Ищем современный архитектурный контрапункт

«Контрапунктом» (англ. *counterpoint*) назвал вышедшую в 2009 году книгу один из самых востребованных архитекторов современности Даниэль Либескинд, создающий своё звучание «каменной музыки». Которое не менее иногда диссонансно и атонально, чем музыка Шнитке и Губайдулиной, Пендеровского и Пятса. Этот новый контрапункт оказывается созвучен идеям и структуре контрапункта Баухауза и даже Фёдора Шехтеля (работа которого, изданная в 1919 году, называлась «Принцип контрапункта в архитектуре»).

Особенность их подходов в том, что контрапункт достигался не столько взаимопроникновением художественных стилей, сколько взаимодействием социальной стилистики.

Шехтелевское требование, чтобы здание было «нескучным» удивительным образом созвучно культуре нынешнего общества перформанса.

Поиск современного архитектурного контрапункта в жилищном строительстве приведёт нас к проблеме новых диалектических противоречий между заказчиком и архитектором в проектировании жилья, поскольку необходимо понять для начала диалектику в треугольнике связей: квартирособственник — город как общественный институт — общество в целом.

Проблематика осовременивания жилищной застройки второй половины прошлого века может быть разрешена, по-видимому, в сфере развивающейся сейчас науки архитектуроведения. Как заметил один из её адептов А. Г. Раппопорт: «Продолжается ориентация на решение „практически насущных, безотлагательных задач“, хотя опыт показывает, что эти актуальные исследования малоэффективны и всё дальше уводят архитектурную мысль от собственной профессиональной традиции» [4]. И там же: «Мы не имеем „философии архитектуры“, и потому забота о развитии этой области вынужденно попадает в число задач архитектуроведения». Он же говорит о важном аспекте философии архитектуры — поиске связей с современными научными и политическими идеями.

Переводя разговор об архитектуре жилья в советское время в такой регистр, мы — очевидно — поймём, что жилые районы позднесоветского периода (от 1960-х до 1990-х годов) отразили не столько экономическое положение страны, сколько убожество представлений о жизни основной массы советского «среднего класса» периода «гуляш-социализма», а нынешний поиск способов трансформации этих жилых районов отражает ещё более убогое духовное содержание жизни постсоветского квартирособственника и апологетов приватизации, полагающих, что приватизация жилья, когда масса

горожан получила реальный актив, подняла уровень экономической активности населения. Таков мейнстрим нынешней постсоветской социально-экономической мысли в нашем интеллектуальном «парке юрского периода».

А возвращаясь к проектам преобразования района «Ыймяэ», придётся признать самым удачным решением погружения советской застройки в искусственно созданное «одичание» окружающей дома среды (создание максимально возможных зарослей с постройками в них вроде показанных на рисунке 7 [5, с. 208]. Или создание «*Urban Jungle*» (см. рисунок 8) [5, с. 232]).

Эти варианты войдут в полное соответствие с заметным одичанием атомизированного «маленького человека — микрособственника», который утверждается в качестве «массового человека» в нынешней погружающейся в мракобесие Восточной Европе.

А в заключение приведём слова О. Шпенглера из «Заката Европы»: «Ничто так не навредило истории архитектуры, как то, что её считали историей технических приёмов, а не историей идей».



Рисунок 7. Предлагаемая природная среда квартала «Ыймяэ» в Таллине



Рисунок 8. Предлагаемая природная среда квартала «Вийсмэ» в Таллине

Литература

1. Арендное (социальное) жильё: успешный опыт Европы // Портал о зарубежной недвижимости zametrami.ru. URL: <http://www.zametrami.ru/evropa/arendnoe-zhilyo-uspeshnyj-opyt-evropy/> (дата обращения: 17.11.2016).
2. Вайнгорт В. Л. Двадцать лет спустя: анализ постриватизационной 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. 88-94.
3. Перепись населения Эстонии (REL2011) // Департамент статистики Эстонии. URL: <http://www.stat.ee/54613> (дата обращения 22.11.2016).
4. Раппапорт А. Г. О смысле и перспективах развития архитектуроведения // Архитектура России. URL: http://archi.ru/lib/e_publication_for_print.html?id=1850569414 (дата обращения: 21.11.2016).
5. Tõugu K. Väike-Õismäe Vision Competition. What to Do with an Ideal Idea? // Tallinn Architecture Biennale 2013 catalogue.