



Две статьи А. Бокова объединены общим нарративом. Рассмотрено современное соотношение между архитектурой, строительством, урбанистикой и менеджментом. С тревогой и горечью выделяются тенденции, начало которым было положено реформами Хрущева. Начиная с шестидесятых годов прошлого века архитектор постепенно теряет миссию носителя целостной картины развивающегося города. Девелопмент преследует свои узкие, частные и не всегда законные интересы, навязывая архитектору роль послушного исполнителя.
Ключевые слова: архитектура; градостроительство; девелопмент; урбанистика; строительство. /

Two articles by A. Bokov are bound by the common narrative. The author reviews present-day relationships between architecture, construction, urban studies and management. The author expresses deep concern over the trends launched in the period of Khrushchev's reforms. Starting from the 1960s, architects have been gradually losing their mission of the bearer of the coherent view of the developing city. Developers pursue their own narrow and not always legal interests, while imposing on the architect the role of an obedient executor.
Keywords: architecture; town planning; development; urban studies; construction.

Фавориты и изгои / Favourites and Outsiders

В 2015 году, по данным Минстроя, Россия ввела свыше 80 миллионов квадратов жилья, достигнув или превзойдя рекордные показатели советских времен. Оставим в стороне вопросы, много это или мало (около 0,6 м² на человека), как эта цифра соотносится с показателями ежегодного выбытия жилья, и остановимся на структуре жилья введенного.

Оказывается, что 80 миллионов квадратов практически поровну распадаются на два сегмента, один из которых, по деликатному выражению министра строительства, называется сегментом индустриального жилья, в другом представлено индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), которое вполне справедливо может квалифицироваться как кустарное или, проще говоря, разрешенный самострой.

Если вспомнить, что в бывшей РСФСР жило чуть меньше народу, чем в нынешней России, и практически все, что строилось, строилось государством и строилось индустриально (ИЖК и кооперативы обеспечивали ничтожно малую долю вводимых объемов), то успех нынешних наследников советского стройкомплекса выглядит не так убедительно. Точнее, объемы так называемого индустриального строительства, того строительства, которое теперь ведет элита, т. е. крупные застройщики, поддерживаемые властью, снизились вдвое. Единственное, что спасает общую картину, — самодеятельность граждан, усилия общества, опирающиеся в первую очередь на использование собственных средств и собственные представления.

Отмечающиеся в последнее время признаки насыщения рынка и снижения спроса на квартиры и ипотеку могут породить ложное ощущение близости решения жилищного вопроса. Между тем основной девелоперский продукт, который поддерживается властью, имеет ограниченную аудиторию. Это те 10–15 % населения, или приблизительно пятая часть нуждающихся в жилье, которые относятся к категории обеспеченных граждан и могут позволить себе дорогие метры и дорогую ипотеку.

Практически все новое индустриальное строительство – строительство для богатых или состоятельных, некоего меньшинства, опирающееся на особую типологию, которую можно определить как новое точечное строи-

тельство. Точечная застройка не обязательно одинокий дом в старом, сложившемся окружении. Это прежде всего изоляция от окружения, игнорирование интересов соседей и пренебрежительное отношение к зонированию и культурному контексту.

Времена, когда отдельные дома строились на пришкольных стадионах, в скверах и на участках детских садов, прошли. Ныне возводимые комплексы в разы больше, но их природа осталась неизменной. Гигантские жилые образования наших дней по-прежнему выглядят пришельцами. Они подчеркнута изолированы и напоминают средневековые замки, готовые обороняться от любых посягательств. Наличие собственной инфраструктуры, отсутствовавшей у окружающих или недоступной, подземные парковки и высокий уровень благоустройства создают грань, которая резко отделяет богатых от бедных, вновь прибывших от тех, кто жил раньше. Эта грань становится еще более ощутимой, если многоэтажные комплексы возникают на бывших картофельных полях, по соседству с деревнями и дачами.

Под влиянием растущих имущественных различий формируются разные типы сред – старая советская и новая коммерческая. Вслед за жильем складываются параллельные системы медицинского обеспечения, обучения, обслуживания и т. д. Однако парадоксален не сам этот факт, а то, что помыслы и заботы исполнительной и местной власти часто связаны именно с коммерческими сегментами, а не с социальными. Страна, заплатившая огромную цену за обретение социального равенства, в одночасье забыла обо всех уроках истории, выводы из которых делают хитрые европейцы. Швейцарским девелоперам кантональной властью нынче жестко предписывается в пределах одного комплекса треть площадей продавать, треть сдавать в коммерческую аренду, а треть – в социальную. Цель – сгладить социальные различия и дать жилье тем, кому оно необходимо в первую очередь.

Главный продукт российского стройкомплекса – квартира в многоквартирном доме, приобретаемая по ипотеке, – не является инструментом решения жилищного вопроса, да это и не задача девелопера, который выступает главным партнером власти в работе с городом. Ничем, кроме влияния крупнейших девелоперов или за-

текст
Андрей Боков /
text
Andrei Bokov

стройщиков, нельзя объяснить практическое отсутствие крайне необходимого социального жилья, доступной официальной аренды, поддержки жилищных кооперативов и индивидуального строительства.

Россия, где еще недавно основной массив жилого фонда находился в социальной аренде, оказывается не в состоянии хотя бы частично восстановить этот институт, дающий единственную надежду на улучшение условий почти половине нуждающихся, тем, кто многие годы пребывает в очередях. Не более популярна и коммерческая аренда, обеспечивающая остро необходимую подвижность населения, доминирующая в целом ряде европейских стран, известная в предреволюционной России под именем меблированных комнат. Коммерческая аренда нынче пребывает за пределами официальной экономики, в «серой» и «темной» зонах. Государство не поощряет развитие аренды, а бизнес не склонен вкладываться в проекты со сроками окупаемости от 12 до 27 лет (по данным газеты «РБК» от 30 июня 2016 года). Построить и немедленно продать много легче, чем связываться с «длинными» и «дорогими» деньгами в отсутствие налаженной системы эксплуатации арендного фонда.

Власть безразлична и к судьбе кооперативного строительства, где в роли застройщика выступают сами граждане и где обеспечивается полная прозрачность расходов, ясная себестоимость и цена, размеры которой порой разительно отличаются от цены девелоперов.

Но труднее всего приходится тем, кто строит сам,

причем строит практически половину вводимого в стране жилья. Самостоятельно взять ипотечный кредит на постройку, застройку или ремонт собственного дома сложнее, чем оформить с помощью крупного застройщика ипотеку на приобретение у него квартиры. Банки и государство на стороне девелопера, в нем и только в нем, а не в индивидууме, который нуждается в жилье, они видят своего основного партнера.

Приход современных технологий, поддержка строительства собственных усадебных домов, не зависящих от девелоперов и ЖКХ, не в интересах элиты. Тем не менее в условиях крайней затрудненности индивидуального строительства на всех этапах, от отвода земли, обеспечения подъезда и подключения к сетям до собственно стройки, цена квадрата собственного дома в 2–4 раза ниже цены квартир. Также соотносятся и цены эксплуатации.

Массовое индивидуальное жилищное строительство в развитых странах давно ведется индустриальными методами, а производительность труда на заводе и производительность на строительстве любого, в том числе малого, дома отличаются все меньше. Однако приход новых, современных технологий в область индивидуального жилищного строительства крайне нежелателен для крупного российского застройщика, справедливо опасющегося конкуренции с очень вероятным финалом не в свою пользу.

Менеджеры и архитекторы / Managers and Architects

текст
Андрей Бокон /
text
Andrei Bokov

Переход от онтологии к видению и далее к реальным действиям любая элита не в состоянии осуществить самостоятельно — ей нужны союзники. И одним из главных и традиционных союзников элиты является архитектор, готовый превращать в нечто видимое и осязаемое многое из того, о чем другие говорят словами. Он владеет обширнейшим арсеналом существующих образцов и приемов и одновременно наделен способностью к созданию новых.

Мир физических реалий, мир пространств и форм, с которым работает архитектор, наделен самостоятельностью и склонностью к самодвижению. У этого мира свои законы, а у архитектора, его создающего, своя особая миссия.

В отличие от множества персонажей, предлагающих элите свои услуги взамен архитектора, последний в состоянии видеть целое, понимать и контролировать взаимосвязи и взаимоотношения. Это сообщает ему возможность работать с объектами особого рода, определяемыми как «среда» или «культурный ландшафт». Эти способности и умения позволяли архитектору руководить и координировать работу других. Он готов выполнять большие, сложные и комплексные проекты, радикально меняющие окружающий мир, и делать это, избегая излюбленного нынче метода деления единого и большого на множество независимых и несвязанных малых дел.

Присутствие архитектора предполагает проведение предпроектных исследований, уважительное отношение к проекту и действенный авторский надзор. Более того, архитектор разбирается в деньгах, сметах, ценах и объемах, что многими расценивается как прямое посягательство на священное, в понимании элиты, только ей принадлежащее право.

Но главной чертой архитектора является склонность к созданию собственной системы целей и ценностей.

В соответствии с международными стандартами, уставами национальных организаций архитектор является лицом социально ответственным, как юрист или медик. Он обязан думать о последствиях своих шагов, отвечать за свои решения. Его относительная самостоятельность и независимость обеспечиваются принадлежностью к профессиональной корпорации со своими правилами и нормами. Хотя в российской жизни не все получается так складно и архитектор едва ли с достаточным основанием может считаться представителем свободной профессии, нынешняя элита предпочитает относиться к нему с известной настороженностью и недоверием.

Власть и бизнес опасаются самостоятельности архитектора, обвиняя в неклиентоориентированности, склонности к усложнению задач и ответов. Большой московский строительный начальник в одном разговоре прямо заявил, что его интересует не архитектура, а скорейшее получение разрешения на начало производства работ.

Подчинение архитектора советскому строителю, состоявшееся шестьдесят лет назад по инициативе Н. С. Хрущева, быстро перешло в подчиненность современному девелоперу. Это переподчинение не было мягким и сопровождалось очевидными качественными изменениями и состояниями профессии, и ее взаимоотношений с элитой.

По воле Хрущева российская архитектура потеряла многое, прежде всего право руководить строителем, который из исполнителя в одностороннем порядке стал главной фигурой в деле градорегулирования и носителем новой парадигмы. Эта потеря компенсировалась для архитектуры уходом из-под идеологического контроля, охватывавшего все закоулки советской культуры. Архитектор был зависим от строителя, во многом ограничен, но одновременно более свободен, чем художник или скульптор. Он имел право быть современным и цитировать зарубежных коллег, осо-