

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 Бокор /
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-



бо не боясь наказания. Более того, новое, прогрессивное, неомодернистское видение мира, то, которое якобы приносили строители и Госстрой, создавалось архитекторами, многие из которых с энтузиазмом откликнулись на призыв партии и правительства. И если положение профессии изменилось, то ее природа, система профессиональных ценностей и самоощущение архитектора во много сохранились.

Изменения, последовавшие за возвратом к капитализму, не сопровождались официальными заявлениями, но носили не менее радикальный характер. Все, кто оказался связан с реальной экономикой, в частности со строительством, впервые за многие годы стали получать столько, сколько не готово было платить советское государство. Расплатой за благополучие стало массовое превращение архитекторов из людей миссии в исполнителей дизайн-проектов, мечтающих понравиться заказчику. В итоге слабый духом архитектор, полностью подчинивший себя застройщику-бизнесмену, стал отвечать не только за свои, но и за его грехи, моментально превратившись в фигуру, ненавистную публике и неуважаемую властью.

Одни архитекторы отказались от миссии, претензий на собственное видение и утратили в глазах элиты право на авторитетное высказывание, другие, напротив, храня верность профессии, пугают элиту своей независимостью. В итоге российские архитекторы стали вытесняться из практики другими. В числе этих других оказываются самые разные люди: иностранцы, лица, называющие себя урбанистами, дизайнерами, менеджерами и т. д. Сообщество «других» подвижно и изменчиво, что в глазах элиты выглядит несомненным преимуществом по сравнению с костными, неповоротливыми и несговорчивыми институтами и академиями. Эти «другие» отмечены одной общей

чертой: они, как правило, люди вне профессии, вне корпоративных правил, вне конвенций и договоренностей, которыми ограничена обычная профессиональная практика в тех странах, откуда многие из них приезжают. И именно они успешно заменяют архитектора как в роли создателя картины мира, так и в роли тех, кто эту картину воплощает.

Непрофессионал, в отличие от профессионала, готов на все и берется за все, что обеспечивает ему решающие преимущества перед профессионалом в глазах элиты. А лидером непрофессионалов становится современный менеджер, комиссар нового типа, способный заниматься чем угодно в бизнесе, власти, проектировании и строительстве.

В отличие от великих недоучек Мис ванн дер Роэ и Ле Корбюзье, ставших практиками и стремившихся реформировать профессию, усилить ее значимость и вес, менеджмент видит в профессионалах исполнителей. Основная методика российского менеджмента сводится к тому, чтобы поделить сложную задачу на множество простых, раздать простые задачи исполнителям и собрать решения. Исполнительность при этом оказывается важнее результативности, формат важнее содержания, процедура важнее смыслов, а новая лексика важнее понятий. И если методами такого рода можно решать рутинные технические задачи, то с задачами уникальными без Туполевых и Королевых даже в условиях шарашки, где методы управления самые серьезные, удастся справиться не всегда.

Неопределенность и сменность приоритетов, принципиальная незавершенность, расчлененность, фрагментированность картины мира породили множество занятий, объединенных в некую неопределенную, особую дисциплину, именуемую урбанизмом или урбанистикой. Урбанизм не наука и не практическое ремесло, не профессия и не система правил и норм, ему не интересны и не близки комплексные исследования и масштабные проекты. Урбанисты предпочитают работать не с физическими реалиями, не с пространством и временем, не с чертежами и точными изображениями, а с цифрами, схемами, графиками и словами.

В рядах урбанистов – журналисты и историки, экологи и экономисты, юристы и географы, т. е. те, кто раньше в той или иной мере помогал архитектору, а сегодня строит свое собственное представление, точнее множество представлений о городе. Одни верят в велодорожки и тротуары, другие – в сохранение памятников, третьи – в цифровые технологии и т. д. Урбанизм родился на западе как защитник интересов локальных сообществ от алчных девелоперов и безответственных чиновников, как инициатор малых дел и альтернативных предложений, не претендовавший на исключительное право судить о городе. Этот урбанизм на российской почве утратил этический пафос и превратился в последовательного борца с архитектурой и градостроительством, в необходимого элите активного исполнителя и адвоката.

У российского урбанизма своя история. В 1970–1980-е годы это понятие объединяло скрытых критиков советских моделей города и расселения, тех, кто отвлеченным, утопическим доктринам и предписаниям предпочитал предпроектные исследования и объективные знания о движении городской ткани и процессах средоформирования. Сегодня урбанистами называются иные лица самого разного свойства, как правило, не являющиеся носителями сколько-нибудь целостного и внятного отношения к предмету.