

Программа реновации, объявленная в Москве столичным правительством, анализируется с позиций истории советской архитектуры и общества; подвергается критике с позиций несоответствия существующему законодательству, нарушения процедур признания зданий аварийными, непроработанности программы в экологическом, процедурном, социальном и других аспектах, отказа от использования опыта других стран по реконструкции пятиэтажных крупнопанельных зданий, в частности опыта Германии. Выявляется и фиксируется несоответствие российским законам проекта Федерального Закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации"...», который призван регулировать процессы реновации жилищного фонда в Москве.

Ключевые слова: жилищная реформа; пятиэтажки; реновация; реконструкция; аварийный жилой фонд; переселение. /

The restoration program launched by the Moscow authorities is analyzed in terms of the history of Soviet architecture and society. It is criticized for its nonconformity with the current legislation, breaches of procedures of declaring buildings in disrepair, weak ecological, procedural, social and other aspects of the program, refusal to use international experience in reconstruction of five-storey buildings, in particular, the German experience. The article reveals that the Draft Federal Law, amending the Federal Law "On the status of the capital of the Russian Federation" and serving to regulate the processes of renovation of the housing stock in Moscow, does not comply with the Russian laws.

Keywords: housing reform; five-storey buildings; renovation; reconstruction; dangerous housing stock; resettlement.

Сносить нельзя реконструировать / Demolition Impossible to Restore

текст
Марк Меерович /
text
Mark Meerovich

В 1954 году в Советском Союзе произошла революция. Особая революция – жилищная. Ее осуществил Н. С. Хрущев – первый секретарь Центрального комитета коммунистической партии. В ходе этой революции в СССР было построено более 400 заводов крупнопанельного домостроения и 200 с лишним полигонов, которые изготовили за десять лет (1956–1965 гг.) более 13 тысяч жилых домов. Ежегодно строилось 110 млн квадратных метров панельных домов, что в итоге в три раза подняло показатель количества жилой площади, приходившейся на одного человека, – с 5,3 кв. м в 1950 г. до 16 кв. м в 1990 году.

Но самое главное – хрущевская жилищная реформа дала возможность сотням тысяч людей перебраться из неблагоустроенных бараков, из коммуналок и подвалов, где они вынуждены были обитать совместно с совершенно посторонними людьми, в индивидуальные благоустроенные квартиры новеньких пятиэтажных панельных домов. Пусть без лифтов и мусоропроводов, с крошечными кухнями, совмещенными санузлами... но переезд в них был колоссальным достижением! Это было подлинным счастьем для всех тех, кому хрущевская реформа вернула право распоряжаться недвижимостью, которой они были лишены первыми же послереволюционными декретами.

Хрущевская реформа проходила под социально-демократическими лозунгами обеспечения достойного образа жизни для основной массы населения страны. На фоне советской идеологической пропаганды, когда говорилось – одно, думалось – другое, а делалось – третье, она привнесла в повседневную жизнь населения страны, в само мироощущение людей огромной силы позитивный эффект, продемонстрировав, что у власти слова не расходятся с делом, что правительство не только с высоких трибун заверяет граждан страны о своей заботе о них, но и воплощает свои слова практически.

Сегодня, как и в советский период, на поверхность публичных заявлений выносятся заверения в заботе о населении, о благе рядового гражданина, обещания улучшить жилищные условия более чем полутора миллионам москвичей. Однако эти лозунги не подтверждены и не обеспечены никакими законодательными гарантиями. А подлинный мотив, заключается совершенно в ином – в спасении московского строительного комплекса и,

одновременно, кредитовавших его банков. Сегодняшняя проблема московского стройкомплекса заключается в огромных объемах построенного, но не распроданного жилья («строительного неликвида») – по разным оценкам составляющего около 7 млн квадратных метров [1]. А у банков, кредитовавших стройкомплекс – в серьезном, из-за этого, замедлении оборотов.

В случае принятия и реализации программы тотального сноса кварталов с пятиэтажками, стагнирующая строительная отрасль получит гигантский муниципальный и, одновременно, коммерческий заказ (поскольку новое строительство на месте снесенных пятиэтажек будет осуществляться за деньги дольщиков – будущих жителей застраиваемых зон так называемой «реновации»). Он не только позволит активизироваться, собственно, строительным компаниям и даст работу и средства к существованию почти 1,5 миллионам членов семей московских строителей, но еще и 6 «смежникам» на каждого строителя, прямо или косвенно связанных с этой сферой деятельности. Именно поэтому сносить и застраивать мэрия стремится не отдельными зданиями, действительно находящимися в аварийном состоянии, а целыми кварталами, какие бы сооружения и в каком бы состоянии в эту зону не попадали. И это притом, что даже в Москве, несмотря на ее благополучное, в сравнении с другими городами, состояние жилого фонда, до сих пор существуют и коммуналки, и совершенно непригодных для проживания дома, не попавшие в предварительный список программы реновации из-за своего точечного расположения, и очередники, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий более четверти века.

Главный довод сторонников сноса, фальшиво именуемого «реновацией», состоит в том, что хрущевки безнадежно устарели, как морально, так и физически.

Под моральным износом понимается несоответствие планировок квартир массовой панельной застройки первого периода индустриального домостроения потребностям современной семьи. Это, действительно так, если рассматривать обитание в хрущевках через призму советской формулы заселения: $N=K+1$ (где N – количество жильцов; K – количество комнат в квартире). Согласно этой формуле, количество проживавших расчетно всегда было больше на одного человека количества комнат в



^ Рис. 1. Динамика изменения количества жилой площади, приходящейся на городского жителя в СССР. Источник: Количество жилой площади на городского жителя РСФСР (<http://kryaker.dwg.ru/wp-content/uploads/2011/12/0009410g.png>)



квартире. То есть, в однокомнатную квартиру – вселяли семью из двоих человек, в двухкомнатную квартиру – троих, в четырехкомнатную – семью из пятерых или даже шестерых человек, если дети были однополые. При повсеместном наличии в планировках первых серий проходной комнаты, это означало, что один из членов семьи обязательно обитал в общей комнате за шкафом или на диване. Безусловно, современному человеку подобное существование представляется некомфортным.

Но если взглянуть на это хотя бы через принципы заселения социального жилья в Германии, то картина кардинально изменится. «Однокомнатная» квартира, по нормативным представлениям германского законодательства – это квартира с одной спальней. При этом, гостиная (вне зависимости от того проходная она или нет), кабинет или хозяйственное помещение (кладовая), даже если оно с окном, жилыми комнатами не считаются. Таким образом, если смотреть на заселение хрущевок через эти нормативы, то в двухкомнатной квартире должен обитать один человек, в трехкомнатной – два и т. д. Под таким углом зрения, обитание даже в хрущевках любому россиянину покажется вполне комфортным.

Но предлагаемая московским правительством «реновация» не приводит к изменению показателей обеспеченности населения жилой площадью. Все разговоры о некомфортности стесненного обитания в хрущевках и улучшении жилищных условий переселенцам – не более чем демагогическая уловка, поскольку семьи, перемещаемые из сносимого жилья, получают в новостройках ровно столько же метров жилой площади, сколько у них было.

Власти не скрывают того факта, что количество квадратных метров жилой площади, которые рядовой москвич получит вместо снесенной квартиры в пятиэтажке, не увеличится [2]. Ни на метр! Возможно, увеличится лишь площадь подсобных помещений – кухни, прихожей, встроенных шкафов (если таковые будут) и проч.

Но в этих условиях новоселы тут же обретут серьезные неудобства, так как планировка хрущевок – это «нарезка» мелких комнат с крохотной кухней (5,5 7 кв. м) – хоть в какой-то степени обеспечивала распределение многочисленных обитателей квартиры по отдельным комнатам. Но, в отличие от хрущевок, в новостройках комнаты далеко не крохотные. На них и падет эквивалент квадратных метров

жилой площади. А потом кому-то из новоселов придется ночевать уже не к гостиной, как в хрущевке, а на кухне или в прихожей, потому что заверения властей о том, что новые квартиры будут иметь такое же количество комнат, что и старые [2] – невыполнимо. При условии предоставления жилья «метр за метр», переселяемым придется въезжать в те квартиры, которые им дадут – с той же суммарной жилой площадью. Обещание, записанное в проекте Федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации – городе федерального значения Москве» [3] о том, что количество комнат, которые получит переселенец, будет соответствовать количеству комнат в его старой квартире (если оно будет выполнено), приведет к тому, что московским властям придется специально проектировать и строить новостройки с практически точно такими же планировками, что и в сносимых хрущевках.

Под физическим износом в современных понятиях понимается: а) износ несущих и ограждающих конструкций, б) износ внутреннего оборудования, коммуникаций и отделки (полов, стен во влажных помещениях), изредка – отсутствие спецоборудования (лифтов, кондиционеров в квартирах и проч.). Но при определении степени физического износа вопрос не может решаться «огольно» – по отношению ко всей территории так называемой «зоны реновации», как это предлагается делать сейчас. Далеко не все здания здесь являются «ветхими» или «авариными», поскольку в этих зонах расположены и сталинки, и даже пятиэтажки «несносимых» серий первого периода индустриального домостроения, названные так потому, что их снос был остановлен в 1999 году. Правительством Москвы [4]. Это: а) крупнопанельная (515), б) крупноблочная (510), в) кирпичные (511, 1-447). Но именно они и попадают сегодня под тотальное уничтожение. А кроме того, в списках сноса огульно оказываются и многие другие: а) крупнопанельные дома серий I-515, 1605AM, 1МГ-300, К-7, II-32, II-35, б) дома с неполным каркасом серии I-335, которые, в отличие от иркутских, не имеют газозолотонбетонных панелей и при отсутствии иркутской расчетной сейсмичности находятся вполне в благополуч-

ном состоянии, в) дома с кирпичными несущими стенами I-513, II-34 серий и др. Далеко не все они являются ветхими или аварийными.

И далеко не все их жильцы умоляют о расселении и переезде в новостройку [5]. И их позиция защищена Конституцией РФ (ч. 3 ст. 55): принудительно переселить человека или снести его жилище можно только, если это необходимо в целях: 1) защиты основ конституционного строя, 2) нравственности, 3) здоровья, 4) прав и законных интересов других лиц, 5) обеспечения обороны страны и безопасности государства. Снос перечисленных выше многоквартирных жилых домов, многие из которых не являются ни аварийными, ни ветхими, этим положениям не соответствует.

Если у основной массы пятиэтажек сносимых серий ресурс выработан на 60 %, то у несносимых серий – лишь на 20%. В этих домах есть возможность убрать часть внутренних поперечных стен, расстояние между этими стенами от 8,4 до 9,6 м позволяет можно увеличить кухню или комнату, объединить квартиры, сделать любую перепланировку. Эти дома смогут физически простоять еще 100 лет. Более того, многие из несносимых пятиэтажек обладают запасом прочности и несущей способностью, достаточным даже для того, чтобы увеличить их этажность на 1–2 этажа, причем, без усиления существующих конструкций стен и фундаментов. Кстати, прирост общей площади в этом случае, может достигать 30 %, а жильцы дома получают приоритетное право приобрести по льготной цене дополнительные квадратные метры жилой площади.

Что же касается внутридомовых коммуникаций, оборудования, то и оно далеко не всегда находится в аварийном состоянии и часто без гигантских капложений может быть заменено новым. Тем более, что Фонд капитального ремонта уже длительное время собирает средства, в том числе и с жителей хрущевки, для осуществления именно такого рода работ. Причем, вполне возможно проводить работы по капитальному ремонту дома без отселения жильцов. Если подобное повсеместно осуществляется в Германии, где в массовом порядке ведется кардинальная реконструкция и реновация жилого фонда 1960–1990-х годов без отселения жильцов, то и у нас организовать этот процесс вполне возможно [6]. Нужно лишь проявить административную волю и приложить определенные организационно-управленческие усилия к достижению нормального уровня производственной культуры и обеспечению дисциплины исполнителей работ.

Подобное решение является куда более экономически целесообразным, нежели снос, так как стоимость жилой площади, наращиваемой в результате надстройки или пристройки объемов при реконструкции, оказывается на 20–40 % ниже [7], чем при новом строительстве.

Следует особо подчеркнуть, что комплексного технико-экономического обследования хрущевки не было осуществлено. Хотя именно оно – независимое и верифицируемое профессиональное заключение, а не принудительное распоряжение властей или мнение какой-то части жителей – должно является основанием для принятия подобных решений. Для обеспечения объективности необходимо иметь конкретные результаты обследования каждого здания и очевидные, внятные, доказуемые технические заключения по каждому из домостроений. А также сравнение различных вариантов действий, чтобы определить, что выгоднее – сносить или все же реконструировать.

Подобные дома, строились во многих странах Европы и их практически нигде не сносили – их реконструировали. В частности, в Восточной Германии по специальным программам комплексной реконструкции, они получали новую жизнь. Этажность домов снижалась, к кухням отдельными конструктивными блоками пристраивались большие лоджии, участки перед домами передавались

жильцам первых этажей в частное пользование [8, 9]... Есть примеры реконструкции пятиэтажек и в России: к дому с внешней стороны пристраивается лифт, расширяются кухни и проч.

Градостроительная и земельная политика сегодняшних московских властей, как впрочем, и городских властей подавляющего большинства муниципальных образований страны, следует интересам крупных застройщиков, а не населения. В результате этого в генпланах городов, целые районы одноэтажной застройки теряют свою категорию и перекрашиваются в зону многоэтажной, тут же становясь материалом для их законосообразного планомерного сноса, дачные кооперативы «накрываются» измененными границами природоохранных зон, гаражные – ликвидируются, а зоны хрущевки объявляются главной проблемой, с которой нужно незамедлительно начинать бороться также лишь одним способом – за счет их тотального сноса... Да, осуществляя ковровый снос на десятки гектаров, строить дешевле! Но может быть, нужно принимать крупные муниципальные и государственные решения не только на основе одной лишь экономики...

Власть уже апробировала осуществление «больших» проектов как «драйверов роста» в которых выгодополучателем оказывались те, кому было дозволено освоить процедуру перевода средств из государственного бюджета в собственный карман. Московский десятилетний проект сноса всего подряд на территориях, частично занятых пятиэтажками-хрущевками, также имеет конкретных заинтересованных – крупных столичных застройщиков. Именно они получают наибольшие преференции, потому что у них:

1) сначала будет выкуплен плохо продаваемый или вообще «непродаваемый» фонд возведенного и стоящего сегодня нераспроданным жилья (в размере около 7 млн. квадратных метров) под «маневровый» фонд для переселения;

2) потом застройщики получают возможность поточно-конвейерно сносить старые дома десятками кварталов;

3) затем крупные строительные компании станут возводить новое жилье... И все это – за бюджетные деньги в размере предварительно заявленных 3,5 трлн рублей;

4) плюс стройкомплекс получит прибыль от продажи того жилья, которое будет возведено на месте снесенных пятиэтажек в объеме, минимум в три раза превосходящем снесенное (для того чтобы якобы окупить расходы по сносу).

И еще следствие – у переселяемого населения резко повышается мотивация к ипотечному кредитованию для приобретения дополнительных квадратных метров жилья, что также «взбодрит» экономические процессы.

Улучшать условия жизни для населения, а не заниматься реанимацией стройкомплекса

Профессиональная точка зрения на эту ситуацию заключается в том, чтобы до принятия каких-либо решений, осуществить мыслительную проверку их правильности. Тем стандартным способом, который законодательно предписан для всей страны Градостроительным кодексом – корректировкой генерального плана, разработкой проектов планировки и застройки, расчета численности населения жилых комплексах, которые будут построены на месте пятиэтажек, потребности в объемах обслуживающей инфраструктуры, разработкой ПЗЗ.

Необходимо осуществить расчеты будущей транспортной, инфраструктурной, эксплуатационной и прочих нагрузок на территорию, определить конкретные границы и будущую плотность застройки, этажность, количество и качество объектов обслуживания, принципы их размещения, характер подземной урбанистики. Главное – оценить экономическую выгоду от того или иного подхода в целях качественного улучшения «реновируемых» фрагментов существующей городской среды.

На бумаге сделать это тысячекратно дешевле, чем нащупывать верные решения методом проб и ошибок.

Сегодня в Москве плотность застройки выше, чем в западных столицах. Сравнительный анализ распределения населения показывает, что в Москве на сам город приходится 80–85 процентов населения, а на пригород – 15–20, это так называемое центростремительное развитие. В развитых странах Запада тенденция прямо противоположная – города развиваются центробежно. Если плотность населения в Москве в пределах МКАДа 13 тысяч человек на гектар, то в Берлине этот показатель 4,5 тысячи, в Лондоне – 5 тысяч, в Риме – 2,3 тысячи.

По заключениям специалистов, человеку лучше жить не выше дерева, то есть не выше 8–9-го этажа. Есть данные, к примеру, по росту числа нервных заболеваний: они находятся в прямой зависимости от того, на каком этаже живет человек: чем выше, тем хуже. Более того, чем выше этаж, тем у жильцов больше проблем с перепадами давления, микровибрациями от ветра и проч. Российские врачи в какой-то момент стали изучать эту связку этажности и здоровья, но затем такие исследования свернули. Прибавьте к этому уязвимость высотных зданий в случае ЧП: при возгорании на лестницах сразу же возникнет давка, а пожарные лестницы достают далеко не до каждого из этажей. Словом, для гостиницы или офиса небоскребы подходят, но жилыми их лучше не делать. Весь западный мир сегодня идет по пути малоэтажного строительства, и только в России, напротив, повышают этажность.

Проблемы размещения новой застройки в Москве заключаются еще и в том, что господствующие ветры дуют на Москву с юго-запада, но сегодня территория застраивается именно в этом направлении, уничтожая новой высотной застройкой зеленый защитный пояс столицы. В результате аэрация и юго-западной части города, и, как следствие, центра блокируется – меньше воздуха, меньше зелени, смог, заболевания...

Легализация нового предела собственности на недвижимость

Хрущевская жилищная реформа превратила две трети населения страны из временных постояльцев ведомственного жилища в постоянных обитателей собственного жилища. Московская программа сноса пятиэтажек сгоняет людей с обжитых мест. Проект закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации – городе федерального значения Москве» попирает законы РФ.

Так, например, решение о включении дома в программу реновации с последующим сносом, которое может быть принято двумя третями от общего количества собственников (наимателей) помещений в жилом доме, грубо нарушает право частной собственности остальной трети обитателей дома, не согласных с отчуждением своего имущества и переездом в другой жилой дом. То, что будет происходить с ними далее, должно быть квалифицировано как «принуждение к переселению», что законодательно недопустимо.

Согласно закону, проект планировки и застройки, который будет разработан девелопером для «зоны реновации», может не соответствовать нормативно-законодательным требованиям Российской Федерации [3]. Для всех без исключения застройщиков и органов власти на территории России предписания технических регламентов и различных правил (санитарно-эпидемиологических, пожарной и иной безопасности) должны неукоснительно выполняться, а для тех, кто получит лакомый кусочек территории Москвы под застройку – нет: «...если для подготовки документации по планировке территории и проектной документации... требуется отступление от этих

требований...», то «...по решению уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы допускается выдача специальных технических условий...» [3].

В результате застройщик может даже не следовать требованиям «земельного законодательства Российской Федерации требований» [3]: «для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства... предоставление правоустанавливающих документов на земельный участок... не требуется». Это значит, что распоряжаться землей под домами и квартирами московская власть может абсолютно произвольно. То есть обитатели панельных домов, ничего не подозревая, могут однажды проснувшись, обнаружить, что земля, на которой стоит их дом, своевольно передана городскими властями кому-угодно и непонятно по какому принципу, так как в законе этот процесс не прописан. Более того, строить на этом месте также можно будет что угодно – то, что возжелает застройщик, или то, что «настоятельно порекомендуют» ему из мэрии. Поскольку, согласно проекту закона, то, что будет возведено на этом месте, имеет право не соответствовать ранее разработанному, публично обсужденному и официально принятому генплану: «В целях реализации решений о реновации подготовка документации по планировке территории осуществляется без учета ранее утвержденной документации по планировке территории» [3].

Закон отменяет все регулятивы российского законодательства в отношении а) жилищных прав граждан, б) градостроительных и земельных отношений, в) отношений, связанных с государственным кадастровым учетом объектов недвижимого имущества, г) государственной регистрацией прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ними, д) технического регулирования в сфере строительства и проч. – отменяются. С момента принятия данного закона, они будут определяться исключительно самим законом¹.

Закон, обеспечивающий программу тотального сноса кварталов пятиэтажек, маскировочно прикрытый романтическим термином «реновация»,² – это закон, принудительно лишаящий людей их законных прав на недвижимость. Принудительного, потому что житель теряет свою недвижимость из-за того, власть так решила. Или потому что некоторое количество его соседей проголосовало «за» снос и переселение (или проголосовало «против», но результаты голосования были подделаны тем же самым проверенным и до автоматизма отлаженным способом, с помощью которого подделываются результаты выборов).

Причем свое право оспаривать этот произвол в законном порядке – через суд – гражданин может использовать вместе с семьей на улице его несогласие не отменяет: «Оспаривание в суде актов... об освобождении указанного жилого помещения его собственником, о прекращении права собственности на жилое помещение... не является препятствием для... принятия судом решения о понуждении к заключению договора о переходе права собственности на жилое помещение, об освобождении указанного жилого помещения его собственником, о прекращении права собственности на жилое помещение...». Данное положение дает прямую возможность создаваемому органу – «Фонду содействия реновации жилищного фонда в городе Москве», как новому «субъекту» перешедшего ему права распоряжения землей и недвижимостью обращаться в суд о вынесении решения о «понуждении» несогласных [3]. И пусть потом граждане с семьями – после того, как их дом снесут, так как их несогласие этого процесса не остановит – продолжают оспаривать решение суда в том же самом суде (?!), обитая при этом на вокзалах или прямо в поле в палатках (если им это позволит полиция).

Сложно даже просчитать насколько широкий простор несет данный Закон для практического использования его в качестве основания для различного рода злоупотребле-

1. «Особенности регулирования на территории города Москвы градостроительных и земельных отношений, жилищных прав граждан, связанных с государственным кадастровым учетом объектов недвижимого имущества и государственной регистрацией прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ними, технического регулирования в сфере строительства в целях реновации жилищного фонда в городе Москве (далее также – реновация), а также информационного взаимодействия при предоставлении государственных и муниципальных услуг и исполнении государственных и муниципальных функций устанавливаются настоящим Законом, отдельными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы» [3].

2. Никаких разъяснений содержания состава практических работ, стоящих за этим термином, кроме сноса и нового строительства, в проекте закона не приведено.

ний. Одно лишь освобождение Фонда от обязанностей налогоплательщика по налогу на прибыль организаций и налогу на добавленную стоимость (а кто их будет платить?), а также освобождение учредителей Фонда от ответственности по его обязательствам (а кто будет отвечать?) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения фондом своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов, задает широчайшие возможности для различного рода отклонений от правовых основ. Даже те допустимые Законом последствия, которые лежат на поверхности, подталкивают к постановке очевидного вопроса: с какими целями этот явно недоработанный, зияющий пробелами Закон так мощно и стремительно продавливается, чтобы регулировать предотвращать коррупцию или наоборот?

Московская программа сноса пятиэтажек является крупнейшим за последние десятилетия переделом собственности на недвижимость в границах городской территории. Причем в общегосударственном масштабе, потому что вслед за Москвой все то же самое произойдет в провинциальных городах, где стройкомплекс находится в еще более удручающем положении и где во власти тоже есть немало желающих переформатировать в своих интересах использование городских земель в результате внеконституционного принудительного массового изъятия квадратных метров жилья у населения.

Очевидны лишь благоприятные последствия для состояния муниципальных бюджетов в условиях кризиса, о котором мы предпочитаем помалкивать. Они заключаются в том, что земля под домами, которая в Москве в массе своей находится в муниципальной собственности и в отношении которой городские власти сегодня несут законодательную ответственность поддержания ее в нормальном состоянии (обязанности инженерного оборудования, финансовое бремя хозяйственного содержания и проч.), будет после осуществления «реновации» оформлена в долевую собственность ТОСов, сформированных в новострое на месте снесенных домов. А это позволит переложить бремя финансового обеспечения содержания территории уже на самих жильцов. И приведет, кстати, к многократному увеличению величины налогов на землю.

Социальная несправедливость сегодняшней ситуации в том, что в очередной раз в стране реализуется принцип социального неравенства в отношении перераспределения жилого фонда: у прежних обитателей районов, ставших почти центральными по отношению к прочей территории города и поэтому чрезвычайно привлекательными, отнимают места их привычного многолетнего существования, которые будут заняты новыми владельцами построенной на этом месте элитной недвижимости. Рядовому москвичу, проживающему в зоне сноса, имеющей «зону реновации», решение о массовом сносе пятиэтажек не несет ничего, кроме крайнего раздражения от факта незаконного изъятия прав собственности, а основными выгодополучателями от нынешней компании по сносу пятиэтажек станут новые владельцы элитной недвижимости, возникшей на месте пятиэтажек, строительные бонзы и лица, приближенные к процессам передела собственности на недвижимость.

«Реновировать» – значит реконструировать или капитально отремонтировать, а не сносить

До любого решения о сносе, реконструкции или капитальном ремонте необходимо адресно – в каждом доме – обследовать состояние основных несущих конструкций: фундамента, стены, перекрытий, и коммуникаций. А далее экономическими расчетами, которые следует выкладывать в открытый доступ, чтобы широкая общественность с участием различного рода экспертов могла осуществить проверку их правильности, обосновывать тот или иной подход к улучшению качества: а) менять коммуникации, б) заменять балконы на лоджии (одновременно, снима-

ющие часть нагрузки с существующих стен и фундаментов, если это необходимо), в) надстраивать 1–3 этажа и добавлять лифт, г) или, наоборот, разбирать 1–2 этажа и повышать качество домостроения без лифта, д) облицовывать фасады с целью повышения теплоэффективности, е) осуществлять сонацию или реконструкцию, ж) менять планировочные решения квартир, з) добавлять мусоропровод, консьержку и все остальные атрибуты современного жилья или нет...

Решать, что конкретно нужно сделать для улучшения качества домостроений, без выселения (даже временно) должны сами жильцы. Стопроцентным собранием собственников, как это предусмотрено Жилищным кодексом. В пятиэтажной застройке середины 1950-х – конца 1960-х годов при решении вопросов ее адресной реконструкции, повышения теплоэффективности зданий, улучшения потребительских качеств и проведении иных мероприятий, улучшающих состояние домостроений, можно комфортно существовать еще долгие годы. А если и сносить здания, то при обеспечении надежных законодательных гарантий обретения переселяемыми действительно кардинально лучшего качества жилой среды в результате нового строительства на этом месте действительно инновационного типа застройки – с комплексным обслуживанием, с использованием всего спектра передовых технологических решений мирового уровня по устройству инженерных и транспортных коммуникаций, со спортивными сооружениями, с озелененными фасадами и кровлями-садами, с развитым подземным пространством.

Совершенно непродуманными и нерешенными остаются вопросы экологии. По ориентировочным подсчетам после сноса 4,5 тысяч домов, обреченных на это программой «реновации», образуется 11 с половиной миллионов кубических метров строительного мусора³. Программа реновации не отвечает на простой вопрос: куда девать эти миллионы кубометров строительного мусора? У нас что, уже возведены заводы, способные переработать такие объемы в новые строительные материалы с улучшенными свойствами? Проверены технологии утилизации, апробированы, демонстрируют высокие экономические показатели? Или о таких очевидных вещах никто не подумал? Где результаты экологической экспертизы программы под которую продавливается новый закон?

В условиях и без того непростой экологической ситуации старательное замалчивание этого аспекта планов тотального сноса вызывает крайнюю обеспокоенность!

Управлять не через принуждение, а в результате соучастия

Для осуществления всего комплекса работ по «реновации», создается специальный административный орган – монополярная госкорпорация, которая в проекте закона именуется Фондом содействия реновации жилищного фонда в городе Москве. Фонд концентрирует в себе все мыслимые и немыслимые функции: заказчика, генподрядчика, проектировщика, риелтора... вершителя судеб. Он своевольно принимает решение о выводе из эксплуатации многоквартирного дома, сам решает, куда переселить прежних жильцов, направляет им письменное уведомление, своевольно перенимает права собственности на недвижимость и право распоряжения земельным участком, самостоятельно определяет меру отступления от нормативных требований – выдает сам себе специальные технические условия, далее без оформления правоустанавливающих документов на земельный участок выдает разрешение на строительство и сам начинает вести это строительство, обладая правом выступать застройщиком и привлекать денежные средства будущих новоселов нового многоквартирного дома – граждан или юридических лиц – для строительства [3].

Первыми же декретами, сразу после прихода к власти, большевики обеспечили законодательные условия для формирования своей организационно-управленческой

3. Как рассчитывается объем вывозимого «лома»-мусора при сносе зданий, см.: <http://forum.dwg.ru/showthread.php?t=97291>; http://www.stroymir.com.ua/index.php?page=article_det&id=25; <http://www.rbc.ru/society/02/05/2017/5908a6a49a7947f7061a5a9e>

4. 12 января 1918 года была принята декларация «О правах трудящегося и эксплуатируемого народа»: «В осуществление социализации земли частная собственность на землю отменяется и весь земельный фонд объявляется общенародным достоянием и передается трудящимся без всякого выкупа, на началах уравнительного землепользования» [10, с. 29].

5. 27 января 1918 года был принят декрет ВЦИК «О социализации земли»: «Всякая собственность на землю ... отменяется навсегда. Земля без всякого выкупа отныне переходит в пользование всего трудового народа» [10, с. 33].

политики. 26 октября 1917 года II Всероссийский Съезд Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов принял декрет «О земле», согласно которому «право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть не продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля: государственная, удельная, кабинетная, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная, крестьянская и т. д. – отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней» [10]. 12⁴ и 27⁵ января 1918 года выходят еще два постановления, которые фактически повторяют это важнейшее положение: земля перестает быть предметом купли-продажи, становясь предметом исключительно государственного владения и распоряжения.

Еще два декрета конца 1917 года также задали законодательные основания передела прав собственности на жилище. Первый, принятый СНК в виде проекта декрет «Об отмене прав частной собственности на недвижимость в городах» опубликован в Газете Временного рабочего и крестьянского правительства 25 ноября (9 декабря) 1917 года. Окончательно утвержденный 20 августа 1918 года, декрет отменял право частной собственности на все без исключения участки, как застроенные, так и незастроенные, принадлежащие частным лицам и промышленным предприятиям, ведомствам и учреждениям, находящимся в пределах всех городских территорий, а также предписывал: «в городах с населением свыше 10 тыс. отменяется право частной собственности на все строения» [11, с. 113]; «бывшие собственники недвижимости уравниваются во всех отношениях с прочими нанимателями» [Там же]; «все права и обязанности, связанные с владением недвижимостями и управлением ими... с момента перехода недвижимости в распоряжение органов местной власти переходят к таковым органам ...» [11, с. 114]; «органам местной власти предоставляется право с разрешения центральной государственной власти делать постановления о распространении действия настоящего декрета также на поселения, имеющие менее 10 тыс. жителей» [Там же].

Второй – декрет СНК от 14 декабря 1917 г. «О запрете сделок с недвижимостью» предписывал приостановить с 18 декабря 1917 г., в виду предстоящего обобществления городской земли, какие бы то ни было сделки по продаже, покупке, залогоу и т.п. всех недвижимостей и земель в городах. Советам рабочих и солдатских депутатов предписывалось установить наблюдение за исполнением данного постановления и подвергать лиц, продолжающих продажу и покупку недвижимых имуществ, денежным взысканиям вплоть до конфискации имущества [11, с. 152].

Этими действиями советская власть сознательно и целенаправленно превратила крышу над головой в средство принуждения к труду и послушанию под угрозой выселения из жилья, переданного теперь в ведомственно-государственную форму владения.

Ведомственное жилище обеспечивало крышей над головой лишь трудящихся. Причем предоставлялось оно только во временное пользование – на период работы на данном предприятии: поступил на работу – получи место в общем или семейном общежитии, уволился – освободи жилплощадь. Человек попадал в тотальную зависимость от власти, потому что в условиях России, где под пальмой не переживешь, жилье играло ключевую роль. А строить его самостоятельно было практически запрещено («нахаловки» не в счет). Именно поэтому автономный дом на своем клочке земли был так ненавистен большеверемистой власти: она не умела управлять рассредоточенными массами и лишалась способности принуждать к труду и требуемому образу жизни граждан, которые могли хоть как-то перебиться без работы, питаясь с собственного огорода и выращивая собственную домашнюю скотину.

Жилище в руках власти оказалось мощнейшим средством манипулирования людьми, так как теперь поучить его можно было только по месту труда – от администрации фабрики, завода или советского учреждения. При увольнении – за прогулы, лютотрясничество, пьянки, нарушения трудовой дисциплины и проч. человек выселялся из ведомственного жилища (общежития, коммунальной квартиры, барака) и обязан был освободить жилплощадь. Страх потерять крышу над головой заставлял людей мало-мальски продуктивно трудиться.

В 1933 году эта исправно функционирующая модель была дополнена еще одной «функцией» – борьбы с любым инакомыслием и даже словесным противодействием власти: несогласием с политикой партии и правительства, критикой некомпетентного руководства, возмущением качеством жизни и проч. Так, в законодательстве, кроме конкретного понятия «прогульщик», появляется еще один совершенно расплывчатый адресат, подлежащий увольнению – «злостный дезорганизатор производства». За счет этого нечеткого и неконкретного определения под действие постановления подводятся не только те, кто плохо трудится и, в частности, пропускает работу без уважительных причин, но и те, кто, возможно, даже очень хорошо и старательно работает, но чем-то недоволен, открыто и громко это недовольство высказывает и в итоге своими действиями, словами или иными проявлениями характера и мысли приводит, по мнению администрации, к противостоянию ей. Эти лица теперь вполне законно могут быть названы «дезорганизаторами» производственной деятельности (а при повторяющихся проступках – «злостными дезорганизаторами») и на вполне законном основании уволены и выселены прямо на улицу «немедленно по их увольнении» [12].

Сегодня в результате принятия Закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации – городе федерального значения Москве» власть получает право произвольно выселять людей из любого принадлежащего им жилья в любом месте города. Никакое свидетельство о праве собственности теперь не будет играть роли. Потому что отнять собственность по этому закону можно будет без решения суда – по результатам голосования соседей или распоряжением местной управы, назначившим дом под «реновацию».

в Снос пятиэтажек в Москве.
Источник: Сухов О. 3 главных мифа о сносе пятиэтажек: взгляд юриста. URL.: <http://www.vao-mos.info/wp-content/uploads/2017/06/renovatsiya.jpg>



> Далеко не все пятиэтажки находятся в аварийном состоянии
 Источник: Что такое «ресиновация» URL: https://newizv.ru/article/general/19-05-2017/chtotakoe-resinovatsiya?ind=1&page=1&show_dt=1



Каких внутренних угроз боятся современные московские власти, возвращая сталинские механизмы руководства людьми через страх потерять крышу над головой? Зачем у граждан отнимается право собственности на землю и недвижимость? Зачем целенаправленно миллионы их превращаются в послушных исполнителей любых распоряжений свыше из-за угрозы остаться без крова?

Механизм, не менее мощный, чем в сталинскую эпоху, формируется на наших глазах и при нашем молчаливом непротивлении.

Литература

1. Закон примут: Шульман, Буанов и Ревзин в большом разговоре о реновации. – <https://daily.afisha.ru/cities/5813-renovaciya-shulman-revzin-baunov/> (дата обращения 01.06.2017)
2. Мы вместе сделаем шаг вперед. Стартует программа снова пятиэтажек // *Вечерняя Москва*. – 2017. – № 58 (27608). – С. 5.
3. Проект Федерального Закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации - городе федерального значения Москве». – <https://rg.ru/2017/03/10/proekt-fz-moscow-dok.html> (дата обращения 01.06.2017)
4. Постановления Правительства Москвы от 6 июля 1999 г. № 608 (с изменениями на 1 ноября 2005 года № 860-ПП) «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 г.»
5. Здесь у меня появилась кошка и кончилось детство // *Новая газета*. – 2017. – № 34.
6. Меерович М., Малко А., Козлов В., Козлова Л., Гладкова Е. Реновация панельной застройки 1960–1980 годов в Германии // *Изв. вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. – 2017. – № 1 (20). – С. 111–119.
7. Государственный комитет Российской Федерации по жилищной и строительной политике. Подпрограмма «Реконструкция жилых домов первых массовых серий» Государственной целевой программы «Жилище». – М., 1995. – 54 с.
8. Меерович М., Малко А., Козлов В., Козлова Л., Гладкова Е. Опыт реновации панельной застройки 1960–1980 годов в Германии // *Проект Байкал*. – 2017. – № 51. – С. 154–161.
9. Меерович М., Францева Ю. Проблемы комплексной регенерации жилой среды районов крупнопанельной застройки. Возможность адаптации германского опыта к социально-экономическим и правовым условиям стран СНГ // *Изв. вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2017. – № 1, Т. 7. – С. 120–130.

10. Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. – М., 1967. – Т. 1. – С. 15

11. СУ РСФСР. – 1918. – № 62. – Ст. 674. – С. 113.

12. СЗ СССР. – 1935. – № 59. – Ст. 483.

References

Code of Justice of the RSFSR. (1918), No 16, art. 674, p. 113.

Collection of Laws of the USSR. (1935). No 59, art. 483.

Draft Federal Law amending the Law of the Russian Federation "On the status of the capital of the Russian Federation" and other legislative instruments of the Russian Federation for definition of peculiarities of renovation of the housing stock in the capital of the Russian Federation, the city of federal significance Moscow. Retrieved June 1, 2017 from <https://rg.ru/2017/03/10/proekt-fz-moscow-dok.html>

Gosudarstvennyi komitet Rossiiskoi Federatsii po zhilishchnoi i stroitelnoi politike. Podprogramma "Rekonstruktsiya zhilykh domov pervykh massovykh serii" Gosudarstvennoi televoi programmy "Zhilishche" [The State Committee of the Russian Federation on housing and building policy. Subprogram "Reconstruction of houses of the first mass series" of the State special-purpose program "Dwelling"] (1995). Moscow.

Meerovich, M., Malko, A., Kozlov, V., Kozlova, L. & Gladkova, E. (2017a). Renovation of the Panel House-Building of the 1960-1980s in Germany. *Project Baikal*, 14(51), 154-161.

Meerovich, M., Malko, A., Kozlov, V., Kozlova, L. & Gladkova, E. (2017b). Renovatsii panelnoi zastroyki 1960-1980 godov v Germanii [Renovation of the panel house-building of the 1960-1980s in Germany]. *Izv. Vuzov. Investitsii. Stroitelstvo. Nedvizhimost*, 1(20), 111-119.

Meerovich, M., & Frantseva, Yu. (2017). Problemy kompleksnoi regeneratsii zhiloi sredy raionov krupnopanelnoi zastroyki. Vozmozhnost adaptatsii germanskogo opyta k sotsialno-ekonomicheskim usloviyam stran SNG [The problems of the complex regeneration of the living environment of the large-panel development areas. Possibility to adopt the German experience to the socio-economic and statutory conditions of the CIS countries]. *Izv. vuzov. Investitsii. Stroitelstvo. Nedvizhimost*, 1, vol. 7, 120-130.

Moscow City Government Decree № 608. (1999, July 6). (Amendments as of 1 November, 2005 № 860-PP). On the tasks of the complex reconstruction of the five-storey development areas of the first period of the industrial house building until 2010.

My vmeste sdelaem shag vpered. Startuet programma snosa pyatietazhek [Together we will make a step forward. The program of demolition of five-storey buildings launched]. (2017). *Vecherniyaya Moskva*, 58 (27608), 5.

Resheniya partii i pravitelstva po khozyaistvennym voprosam [Economic decisions of the party and the government]. (1967). (Vol.1, p. 15). Moscow.