

# Квадратный метр противоречий

## Проблемы жилищного строительства в Иркутске

текст  
**Лев Константинов**

*Каждый из нас где-то живет. И каждый, так или иначе, соприкасается (или даже сталкивается) с проблемой жилья. Обычно при этом возникает устойчивое ощущение, что с жильем в Иркутске что-то не так.*

*В основном живущего в нашем городе беспокоят следующие вопросы:*

*– Отчего жилье в Иркутске так дорого стоит? То есть, нельзя сказать, что средние цены за квадратный метр сравнялись с московскими. Разница все еще составляет полтора-два раза. Но ведь и «столица Восточной Сибири» – не то, что столица РФ.*

*– Отчего, несмотря на высокие цены и очевидную прибыльность строительного бизнеса, строят в Иркутске мало? Опять же, бывали времена и похуже (конец восьмидесятых, например), но и сейчас, в период относительной стабилизации, спрос заметно опережает предложение.*

*– Почему строят не то, на что спрос особенно высок? Больше всего любимы народом небольшие одно- и двухкомнатные квартиры, скромной площадью в 35-45 квадратных метров. А новостройки, в основном – это четырех-, пяти- и более -комнатные монстры в двух уровнях по сто, двести и так далее метров.*

*– Зачем строят так неравномерно? Отчего и для чего плотные «посадки» монолитно-каркасных высоток соседствуют с обширными пустырями?*

*– Кому нужно, чтобы в новопостроенных квартирах преобладали бестолковые и неудобные планировки? Нелепые коридоры через всю квартиру, гигантские холлы, лестничные площадки величиной с теннисный корт, и при этом множество узостей, «хрущевского» размера санузлы, низкие потолки, никудашная звукоизоляция и так далее...*

*Разумеется, первая и самая естественная реакция на все эти, такие болезненные вопросы – гневно указать пальцем: вот они, виноватые во всем! Вариантов много: строительные боссы, городская или областная администрация, спекулянты (соблюдая политкорректность, будем называть их риэлторами), неграмотные архитекторы, неуловимая мафия, глупые и безвольные покупатели на рынке жилья. Кто угодно.*

*К сожалению, старая добрая формула «ищи, кому выгодно» в данном случае не срабатывает. Никому не выгодно, чтобы жилье оставалось одновременно дорогим, дефицитным и неудобным. Нет такой группировки, которая нагнетает проблему жилья вопреки интересам большинства населения города. Да и вряд ли такое под силу какой-то группировке. Можно, конечно, заподозрить «их всех» в сговоре, но тут уже недалеко и до паранойи.*

*Что же получается? Ни экономические, ни политические, ни социальные факторы не объясняют сложившуюся ситуацию. Однако должны же быть у нее свои причины и свои закономерности.*

### **Нас много, а квартир мало. Интервью с дизайнером интерьеров А**

**Корреспондент** В типологии возводимых квартир сегодня наблюдается огромный перекоп. Хронически не хватает однокомнатных и малометражных двухкомнатных. Цены за квадратный метр в этих квартирах на вторичном рынке жилья выше, нежели за квадратный метр в многокомнатных квартирах (при прочих равных параметрах). Почему не про-

ектируются и не строятся эти типы квартир? Чем руководствуются застройщики, упорно не желая возводить квартиры, «лежачие» на острие социального заказа?

**А** Прежде всего следует сказать о том, что коттеджное строительство – это единственный тип строительства, в котором ценности «заказчика» (он же «потребитель») способны воплотиться с наибольшей полнотой. Заказчик платит деньги. Он формулирует свои ценности и запросы. Он диктует архитектору свои потребности и мечты и требует воплощать их в проекте будущего дома. А по мере строительства он способен контролировать, насколько все получается так, как он задумывал (и по ходу стройки вносить изменения).

В многоэтажном многоквартирном строительстве «заказчик» и «потребитель» – это разные лица. «Заказчик» в данном случае – это застройщик, он диктует архитектору, что проектировать. А потреблять это станет потом покупатель, жилец. Он будет «потребителем». И интересы, а также ценности таких «заказчика» (застройщика) и «потребителя» (жильца) далеко не всегда совпадают.

Во всяком случае, «потребитель» не имеет никакой возможности выражать и диктовать свои запросы архитектору. Только при выборе квартиры он может подыскивать что-то более или менее подходящее для себя. А выбор невелик. Планировочно и пространственно квартиры похожи как две капли воды.

**Корр.** В какой мере заказчик способен влиять на решения архитекторов?

**А** На архитектурное решение влияют не только требования застройщика. У архитекторов есть и свои собственные цели. Они утверждают, что их решения принимаются исходя из конструктивных требований, требований инженерного оборудования дома и проч. А под этими предложениями «продавливают» то решение, которое они принимают, исходя из собственных профессиональных ценностей. Например, возвести здание, которое будет настолько внешне необычным, что его отметит профессиональная критика. Его можно будет выставить на профессиональный конкурс, получить на конкурсе диплом или медаль, сделать себе имя, профессионально прославиться, стать востребованным и т.д.

**Корр.** Почему проектируются такие неудобные квартиры, которые покупатели вынуждены переделывать? Почему нельзя сразу спроектировать интересные, необычные планировки?

**А** Я недавно прочитал великолепную книгу Ю.Л. Косенковой «Советский город». В ней высказана одна очень оригинальная мысль: в конце 30-х гг. архитекторы окончательно убедились в том, что какие бы замечательные проекты новых социалистических городов они ни рисовали, все они остаются на бумаге. Жизнеперестроечные идеи оказываются никому не нужными. В реальности воплощается нечто совсем иное, нежели в проектах.

Власть в тот период, в первую очередь, осуществляла строительство промышленных предприятий и обслуживающих их технических сооружений, а город, жилье возводилось по остаточному принципу. Управлять процессом возведения городов, принуждать власти к реализации проектных решений, контролировать их выполнение архитекторы оказались не в состоянии – все шло так, как шло, и прежде всего потому, что власть была не заинтересована в воплощении «архитектурных выдумок». У нее на это не было ни средств, ни сил, ни времени.

В таких условиях профессиональное сознание архитекторов невольно «подбирает» тот объект проектирования, который, во-первых, сомасштабен их «контролирующему влиянию», а во-вторых, в точном и полном воплощении этого объекта заинтересована сама власть. Такими объектами становятся центральные площади городов и ансамбли центральных улиц. Местная власть желает парадных ансамблей! Она гордится ими друг перед другом. Она поддерживает архитекторов в стремлении выделить данный город его центральной площадью и ансамблем центральной улицы. Именно такие, «парадные», проекты власть реализует неуклонно.

Сегодняшняя ситуация кажется мне весьма сходной, только масштаб чуть помельче. Сейчас речь идет не об ансамблях центральных улиц или площадей, а о фасадах. Городская архитектура и местная власть обращают основное внимание на фасады. Красивые, броские фасады согласовываются и утверждаются. Плохие – не согласовываются.

А внутренние планировки никому не интересны. Они лежат вне сферы деятельности районной власти и главного архитектора города. Вот рядовые проектировщики и делают то, что от них требуют – фасады. А планировки квартир – по остаточному принципу. То есть как получится, после того, как будут расставлены несущие стены, колонны, лестничные клетки, лифтовые шахты, проложены ригеля и прочее. Кстати, после этого остается не так уж и много возможностей для создания «оригинальных и крайне необычных» планировок.

**Корр.** Что же получается – конфликт между архитектором и потребителем? Покупатели жилья в основном принадлежат к «новой буржуазии», а этот класс все «честные труженики» искренне ненавидят. К труженикам себя относят и строители, и чиновники, и архитекторы. Отсюда бессознательное желание если не навредить, то уж, по меньшей мере, «переломить» покупателя, настоять на своем, «перезагрузить» в чем только можем.

**А** Я бы все-таки обсуждал сложившуюся ситуацию в профессиональных архитектурно-градостроительных и дизайнерских терминах. Я считаю, что на первый план в профессиональных ценностях сегодня выходят такие элементы проекторочного решения, как «силуэт», «ансамбль», «пластика фасада» и тому подобное. Они более заметны, они сильнее бросаются в глаза. Они формируют имидж архитектора (и приносят новые заказы). Эти понятия оттесняют на второй план задачи формирования внутренней структуры здания. «Интерьерные» задачи становятся менее важными, потому что они менее заметны кому бы то ни было, кроме тех, кто внутри живет. Если потом кому-то из будущих жильцов будет нужно, то он пригласит специалистов-дизайнеров и переделает все так, как ему хочется (в рамках того, что позволит конструктивная система). А фасад – это визитная карточка. И заказчика, и архитектора, и самого дома, который привлекает внимание, отчего становится более востребованным и распродаваемым.

Градостроительный аспект творчества сегодня становится важнее объемно-планировочного. Внешний вид – важнее внутренней планировки (которая, к тому же, еще и повторяется на всех 14 этажах).

Заказчику нужен фасад в значительно большей степени, нежели интерьеры. Фасад выделяет его здание среди других. Фасад привлекает покупателей. Фасад делает дом престижным. Фасад печатается на рекламных проспектах. Фасад демонстрируется на экране телевизора. Фасад, а не внутренняя планировка.

Заказчики заинтересованы в фасадах и простоте техноло-

гий строительства. Они, как и бывшее советско-партийное руководство, не заинтересованы в массовом дешевом строительстве. Они заинтересованы в парадных фасадах. Мнение потребителя и тогда не играло, и теперь не играет никакой роли. Все равно купит жилье, куда не денется. Выбирать-то особенно не из чего, а уж если и выбирать, то вот он – «необычный и яркий облик нового здания».

**Корр.** Получается, что будущего потребителя, жильца, просто обманывают?

**А** А в чем обман?

**Корр.** В том, что предлагаемое жилье не слишком удобно (могло бы быть лучше), не слишком оригинально (могло бы быть интереснее), не слишком индивидуально (могло бы быть персонально ориентированным) и так далее. А жильца убеждают, что в наших условиях ничего лучше построить невозможно.

**А** Я не вижу предмета обмана. Хотите – переделывайте под себя.

**Корр.** Но для этого нужно вложить еще почти столько же денег, сколько стоила квартира.

**А** Нет денег – живите в том, что есть. Ничего ужасного не случится. Есть деньги и амбиции – вкладывайте в переделки и подгонку «по собственной талии».

**Корр.** Так неудобно же ...

**А** Если нет денег, то удобно!

Советские люди прекрасно помнят, как следует «проминаться под интерьер». Это так же легко, как худеть под добытый по случаю костюм.

Перепланировка – дорогое удовольствие, но можно ведь обойтись и без нее. Перепланировка не самоцель. Можно и средствами художественного оформления приукрасить квартиру так, что любо-дорого смотреться будет. Шторки в клеточку, плиточка полированная. А посредине дорогуший торшер – последнее детище Филиппа Старка.

Человеческая жизнь достаточно гибка, чтобы приладиться к любой планировке. А те, что проектируются сегодня, не так уж и плохи. Во всяком случае, грамотны: вход в каждую комнату из общей прихожей (проходных комнат не проектируют), санузлы отдельные, если квартира многокомнатная, то у спален имеется своя ванная и туалет, а у гостиной – «гостевой» туалет, кухня достаточная для того, чтобы в ней можно было не только расставить все необходимое оборудование, но и разместить стол для завтраков и ужинов в семейном кругу. Жаловаться не на что. Надо поменьше смотреть американских фильмов с их рекламными интерьерами, и тогда ваши аппетиты не будут слишком раздутыми.

Ну а если Вы амбициозны и хотите иметь не просто крышу над головой, а квартиру, какой в городе ни у кого нет, – пожалуйста, в Иркутске сложилась весьма неплохая школа дизайнеров. Есть дизайнеры очень высокого уровня мастерства, создающие высочайшего качества элитные проекты (а цены на дизайнерские услуги, кстати, в два-три раза ниже, нежели в Москве). Нет проблем.

#### **Между молотом и наковальной. Интервью с руководителем крупной строительной компании Б**

**Корр.** Как Вы полагаете, отчего так дорого стоят квартиры в Иркутске? Есть версия, что это дело рук строительной мафии, которая наживается на чужом бездомно-безысходном состоянии...

**В** Снова и снова я слышу эти злые, шапкозакидательские тезисы о строительной мафии. И все время мне хочется спросить, кто конкретно имеется в виду? Строительные компании? А вы имеете хотя бы приблизительное представ-





Группа компаний «Краспан» – это полный комплекс работ по фасадному строительству.

Завод «Краспан» – производство облицовочных плит, металлокаркасов и декоративных элементов.

# **КРАСПАН®**

СВФ - СИСТЕМЫ ВЕНТИЛИРУЕМЫХ ФАСАДОВ

Мастерская проектирования и дизайна «Краспан» – разработка архитектурных решений и расчет проектов фасадов зданий.

«Торговый Дом Краспан» и 35 компаний представительств в России и странах СНГ – реализация продукции завода заказчику.

Компания «Краспан Монтаж» – производство работ по монтажу навесных фасадов, подготовка специалистов подрядных организаций.

Представительство в Иркутском регионе:  
ООО «ФасадСтройТехнология»  
г. Иркутск, ул. Ф. Энгельса, 8-806  
тел./факс: (3952) 211-110, 209-592  
e-mail: stroitech@angara.ru





# СДС КОМПАНИ

г. Иркутск,  
ул. Дек. Событий, 100, оф. 1  
Тел./факс: (3952) 566-696, 566-697  
E-mail: sdskompani@bk.ru

- ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
- ОТДЕЛКА
- ДИЗАЙН
- ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
- САНТЕХНИКА
- ОТОПЛЕНИЕ



ление о том, сколько сил и средств приходится вкладывать строительным компаниям, чтобы просто выживать?! Вот, например, наша компания уже который год не может себе позволить новую технику, необходимую на строительной площадке. Мы работаем на старой, между прочим, «секонд хэнд» – она уже была не новая, когда нам досталась.

Еще небольшой штрих к нашему «мафиозному» существованию: если бы мы были так богаты и круты, как о нас говорят, то уж, наверное, смогли бы каждого своего сотрудника обеспечить новой квартирой.<sup>1</sup> Этого не происходит. Почему? Да просто потому, что нет его, этого пресловутого богатства и влияния. А что есть?

Есть дорогущие, морально устаревшие стройматериалы. Например, Красноярск уже давно имеет современные облицовочные плитки, строительные смеси, блоки и прочие достижения цивилизации. А Иркутск? Я лично летаю покупать кирпич в Москву. И знаю, что другие вынуждены делать то же самое. Что еще мы имеем? Чудовищно усложненную систему жизнеобеспечивающих коммуникаций. Дорогую во всех отношениях – от пластиковых труб до соответствующей документации. И дело не в том, что Сибирь – край морозный. Всяческие сложности проистекают из безответственных действий городских властей.

Куда идут две трети денег покупателя квартиры? На оплату бесконечных чиновничьих поборов. У строителей в Иркутске уже много лет нет нормальных отношений с городскими властями. Я даже не говорю «нет поддержки и взаимопонимания». Нет элементарных, нормальных способов взаимодействия. Любые необходимые согласования (а для строительства жилья их нужно немало) проходят в атмосфере жесткого давления. Приведу пару примеров из реальной жизни.

Наша компания наметила построить несколько крепких стандартных многоэтажек в районах, отдаленных от центра города. Логика этого плана была проста: мы сможем построить много малометражных недорогих квартир, которые так нужны сегодня людям. Заметьте, простым, обычным людям, которые согласны получить небольшую новую квартиру пусть в отдаленном районе, зато по нормальной цене. Людям хорошо – они получают, наконец, свой угол, и нам хорошо – быстро построили, быстро продали. Но... Как говорится, логика власти – дело темное. Именно это темное дело встало на пути наших нехитрых планов. Оказалось, что любимый город еще в незапамятные советско-партийные времена был расчерчен на квадратики владений гос. предприятий и распределен между ними под застройку на несколько пятилеток вперед. Многие из этих предприятий (например, завод им. Куйбышева) уже не существуют. Но их право на строительство на этой земле остается действительным. И городская администрация отправляет нас к «землевладельцам», утверждая, что без их согласия ничего нигде строить нельзя. Чиновников не смущает, что за документами нужно обращаться к «призракам» или к далеким наследникам советских предприятий, которые и вовсе не понимают, чего мы от них хотим. Помыкавшись месяц-другой по всяким администрациям, мы поняли, что никаких дешевых многоэтажек на окраинах не будет.

Еще один пример, совсем некрасивый. Теоретически в Иркутске существует генеральный план застройки. Там отражены потребности растущего города, запланировано поэтапное решение бытовых проблем горожан. На самом деле, происходит настоящий административный беспредел. Город застраивается как попало и где попало. Вместо серьезных заданий серьезным предприятиям на строительство улиц и жилых кварталов, наша администрация плодит фирмы-од-

нодневки, которым вдруг дается разрешение на строительство одного-единственного дома. Подключение к старым, не рассчитанным на такие нагрузки коммуникациям, отсутствие минимальной инфраструктуры... Да что там, зачастую просто отсутствие документов о том, кто и как будет эксплуатировать этот дом. А ведь его продают живым людям, которые потом будут мучиться в попытках что-то отремонтировать или зарегистрировать. Вы спрашиваете, почему жилье стоит дорого? Да потому что чиновники, как цыгане, хотят продать подороже и убежать подальше. Что касается строителей, я вижу себя и многих других работающих в строительстве людей и скажу, что мы находимся постоянно между молотом и наковальней. Давление и упреки со всех сторон, а реальной помощи, поддержки, благодарности не было и, похоже, не будет.

**Корр.** Жалобы на дороговизну – дело не новое. Большинству людей всегда хочется купить что-нибудь «получше и подешевле». Тем более, не каждый кошелек соответствует запросам его владельца. А вот что касается обеспеченных, богатых покупателей жилья: они тоже жалуются?

**В** Конечно. Уж, казалось бы, все для покупателя: можно участвовать в создании своей квартиры на этапе проектирования, можно сделать особую планировку, перепланировку, дополнительные смысловые элементы. Какие сейчас удивительные есть квартиры для богатых людей! В домах, которые строит наша компания, бывают, например, двух- и трехуровневые квартиры с зимним садом, с большими окнами в ванной комнате, с необычной формы кухнями. Эти квартиры – просто чудо и по форме, и по пространственным решениям. Разумеется, такие квартиры не сразу находят своего владельца. Бывают случаи, когда купит обеспеченная семья огромную модную квартиру, потом нанимает дизайнера. Долго все там делает и переделывает. А потом, через полгода-год, приходит опять к нам и покупает квартиру поменьше, попроще. В многометровой квартире, оказывается, еще надо уметь жить. Пока в городе не очень много людей, которые умеют обращаться с такого рода собственностью. Вот и жалуются: квартира неправильно построена.

**Корр.** Среди прочих разговоров о проблеме жилья сейчас поднимается вопрос о том, что новые дома строят, в первую очередь, ради их красивого внешнего вида, ради фасада, способного украсить город, а не для того, чтобы решить проблему комфортного и доступного жилья. Как Вы полагаете, есть такая тенденция?

**В** Может быть, такая тенденция и есть, но, в большей степени, в строительстве офисных, торговых и других общественных зданий. И это понятно. Мой опыт общения с архитекторами показывает, что каждый из них хочет «оставить свой след в истории», чтобы потомки на его шедевр смотрели и диву давались. Другое дело, что красивые фасады в Сибири, на мой взгляд, штука очень непрактичная. Разрушительный климат быстренько превратит эту красоту в безобразие, и будет потом этот фасад десятилетиями не украшать, а уродовать город. Потому что за фасадом, как и за любой другой частью здания, нужен постоянный квалифицированный уход. Кто это будет делать? Ну, общественные здания иногда обихаживает городская администрация, а жилые дома? У нас всего лишь 10-15% жильцов – сознательные люди, способные свою лестничную площадку подметать. Остальные и того сделать не в силах. Где уж тут поддерживать внешнюю красоту здания. А заявления типа «из-за красивого фасада у нас планировки плохие» я считаю необоснованными. Нормальные сейчас делаются планировки, не хуже тех, что были популярны в прошлые годы.

<sup>1</sup> Представления о мафии у господина В весьма далеки от реальности. Мафией называется тип организации, основная цель которой – выживание в агрессивной внешней среде. Соответственно, в любой мафии сохранность и процветание верхнего эшелона руководства обеспечивается безжалостной эксплуатацией и запугиванием рядовых сотрудников, исполнителей (прим. ЛК)

## Жилье для знаков. Интервью с культурологом К

**Корр.** Обратиться к Вам меня подтолкнуло понимание того, что жилище и ценности человеческого существования очень тесно связаны. И то, в каких условиях живет человек, с одной стороны, отражает его предпочтения и желания, а с другой, формирует степень его амбициозности и жизненных претензий.

**К** Позвольте мне начать с исторического примера. Поселок Дейр-эль-Мединех был основан во времена 18 династии, в правление Тутмоса 1, но продолжал развиваться при 19 и 20 династиях. Затем он был засыпан и похоронен под движущимися песками, и его «переоткрытие» произошло только в 20 веке.

Дейр-эль-Мединех был местом жительства рабочих и ремесленников, которые строили и украшали царские могилы времен Нового царства. Ограниченная с одной стороны обрывом, а с другой – стеной, деревня состояла из двух параллельных улиц, на которую открывались глубокие, узкие дома. В каждом доме имела входная комната, в которой размещалась небольшая ниша – домашняя усыпальница. В нише хранились либо засушенные останки предков (вариант подороже, для состоятельных), либо изображения усопших родственников (подешевле).

Рабочие и мелкие начальники, живущие в поселении, не только трудились над украшением царских гробниц, но и сами строили себе гробницы. Разумеется, гораздо меньше тех, которые высются в Долине Царей. Гробница обычно состояла из купола и небольшой подземной комнаты. Стены в погребальной камере любовно расписывали и украшали. Над гробницей часто сооружали пирамиду в человеческий рост. Таких захоронений довольно много на склонах вокруг центральной части поселка – так же, как сегодня вокруг городов возникают дачные поселки.

Эти пирамидки 1,5-2 метра в высоту символически выражали отношение к той загробной жизни, которая для древних египтян была много важнее и существеннее реальной жизни. Главное было обеспечить себе комфортное существование за гробом, а не в земной юдоли.

Да, Вы правы, жилье и его окружение всегда проявляют ценности человеческого существования. Оформление жилища, образ жизни – это всегда отражение той иерархии ценностей, которая в обществе преобладает.

**Корр.** Что же можно сказать о ценностных приоритетах в нашем городе?

**К** В девяностых годах прошлого века была явная попытка принять западную, а точнее – американскую систему ценностей. Построить «общество свободной инициативы», где каждый сам создатель, строитель своего образа жизни. Тогда начали возводиться целые поселки из индивидуальных коттеджей, каждый – по уникальному проекту. Однако «эпоха коттеджей» продолжалась не более десяти лет. Индивидуализм не остался ведущей ценностью. Американский слоган «Свой дом на своей земле» оказался не для нас! Попытка сформировать элитный жилой центр между Новой Лисихой и Солнечным не удалась, хотя район остался довольно престижным. Элитное жилье сегодня – это жилье в многоэтажном доме. И хотя коттеджи продолжают строиться, но происходит это со все более угасающим энтузиазмом. Ажиотаж пропал. Квартиры сегодня возводятся большие потому, что сегодня продолжает существовать ценность обладания большим количеством квадратных метров. Это престижно. Но жить при этом следует среди людей. Жить широко, вольготно, многометрово.

**Корр.** Но ведь возможно, что многоквартирные дома просто удобнее?

**К** Давайте посмотрим. Последние несколько лет в городе явно обозначился второй «суперпрестижный» жилой центр: вокруг пересечения улиц Советской и Декабрьских Событий. Он противостоит массиву жилья, окружающему первый, административный центр (сквер Кирова). И по престижности, и по цене квадратного метра эти два центра практически сравнялись.

Новый центр – далеко не самая экологически чистая зона. Это, скорее, мощный транспортный узел с газовыми и пылевыми выбросами, вибрациями и тому подобным. Застройка настолько плотная, что в квартирах мало солнца, даже санитарные нормы инсоляции не соблюдаются. Это не историческая зона. Объекты культурно-исторического и художественно-образного любования здесь отсутствуют, кроме дома-музея «Усадьба В.П. Сукачева», которую, уверен, никто из обитателей нового центра не посещает. Это зона, лишенная уникальных элитных объектов (музеи, театры, спортивные и культурно-развлекательные центры, спецшколы, бассейны и прочее). Но, несмотря ни на что, считается, что отхватить много квадратных метров именно в этом месте – очень престижно и статусно.

О чем это говорит? О том, что ценностью является не здоровье, как на Западе, где обеспеченные классы стремятся убежать из города. Не комфорт, потому что понятие комфорта предполагает, например, возможность вальяжно и неспешно подъехать на шикарной машине к своему подъезду, свободно припарковать ее в подземном гараже или на стоянке; иметь перед домом лужайку для пикников или теннисный сад, аптеку, супермаркет, площадку для выгула собак. Здесь же ничего этого нет. Стесненность, плотность застройки, переизбыток рядом расположенных чужих автомобилей понятию комфорта противостоят.

**Корр.** И что же побуждает людей покупать жилье именно здесь?

**К** Жилье служит доказательством причастности к своему классу. Желание выделиться идет рука об руку с опасением, не дай бог, выпасть из своего круга. Удержание этого сложного и хрупкого баланса и обеспечивает принадлежность к тому или иному элитному сообществу.

Всю свою историю Иркутск был городом, где сталкивались интересы купечества и чиновничества. При некоторых губернаторах, вроде Б.Б. Лециано (губернатор в 1798-1803 гг.) или И.И. Селифонтова (1803 – 1806), купечество чувствовало себя вольготно. Губернаторы, прямодушные военные генералы, не могли реально противостоять купеческим хитростям. Горожане богатели, но при этом росла преступность, на улицах царил непролазная грязь, застройка велась беспорядочно. Затем приходили губернаторы, брававшие купечество «к ногтю» – вроде Н.И. Трескина. Тот приводил в порядок мосты и дороги, выравнивал улицы, строил общественные здания. Но методы, которыми все это достигалось, выглядели форменной опричниной. Так и колебался город – от купеческого беспредела к чиновничьему беззаконию и обратно. Где-то между купцами и администрацией всегда располагалась «прослойка» ремесленников и служащих. К ним относятся и сегодняшние строители. Эти люди всегда были разобщены, недоверчиво настроены друг к другу – и в результате никогда не могли успешно заявить о своих интересах, играли и играют роль подчиненную, страдательную. Сейчас Иркутск, похоже, находится в фазе преобладания купечества. Захотел купец – и назвал площадь в самом центре города в память убиенного сподвижника. Захотел – и завесил перспективу главной улицы своей крикливой рекламой. Вкусы же иркутского купечества довольно примитивны – лишь бы в глаза шибало. Местный менеджмент довольно



прост и очень похож на некоторые хорошо известные и описанные восточные модели: он основан на жадности и страхе. Этим и определяется облик местной буржуазии. И даже те, кто к буржуазии не относится, стараются ей подражать. Современный купец – фигура уважаемая, образец, объект зависти. Как говорится, референтная фигура.

Это, в конечном счете, определяет и домостроительную политику, и стилистику застройки.

**Корр.** Почему же все-таки, несмотря на все несоответствия, наиболее привлекательной сегодня является многокомнатная квартира в многоквартирном доме, а не коттедж?

**К** Первая волна иркутской буржуазии – люди очень смелые, «отъявленные индивидуалисты», идущие «поперек» сложившегося образа жизни. Для них коттедж был естественным способом самовыражения индивидуальности, формой противопоставления себя окружению. Для них никто не был «указом». Они противостояли всему окружающему миру. И, в том числе, людям их круга. Коттедж был для них однозначной ценностью и единственным способом выражения их предельного индивидуализма.

Сейчас индивидуализм перестал быть ценностью. Он перестал быть связан с уровнем финансовых возможностей. Новая иркутская буржуазия «второй волны» не покупает коттеджи не потому, что у нее для этого нет денег, а потому, что ей они не нужны.

**Корр.** Что же, у них отсутствует потребность выделяться?

**К** Нет, она присутствует. Но в иной форме – выделяться не поодиночке, а выделяться командой. «Это не я такой особенный. Это наша команда такая особенная!» Здесь важно соответствовать «командному» уровню, а не вырваться из него. И квартира в районе танка или на улице Коммунистической (такой вот каламбур сам собой образовался) – это не просто жилье, а знак принадлежности к элитной группировке.

**Корр.** И все же трудно поверить, что люди вот так, добровольно, выбирают неудобные и нездоровые районы только из соображений корпоративной солидарности...

**К** Да, верить не хочется, а не верить – уже нельзя. «Диктатура знаков» становится общечеловеческой проблемой. Дело ведь не в том, что люди стремятся к знакам. Но они забывают, что знак имеет смысл и ценность только потому, что мы так договорились. «Мерседес» – знак престижа, а «Порше» – нет именно потому, что не знак. И дело не в том, что мы в Иркутске так договорились. Знаки подчас складываются и начинают существовать вне воли отдельных людей и даже больших коллективов и масс людей. Люди и коллективы «влипают» в знаки, подчиняются им, становятся их рабами. И хотя знаки существуют только благодаря договоренности между людьми, но редко это договоренность конкретных людей. Это, скорее, корпоративное неосознаваемое «коллективное бессознательное».

И вот здесь-то и скрыт источник недоразумений и гуманитарных трагедий. Как точно выразился Кобо Абэ: «Какая ошибка – принять треугольный хлеб не за хлеб, а за треугольник». Когда люди принимают машины, одежду, обувь за знаки – это еще ничего. Но когда люди начинают принимать друг друга за знаки, не видя за знаком человека – это уже трагедия. Когда родители видят не ребенка, а знак. Нужно его одеть красиво – ребенок будет знаком того, что мы успешны. А если ребенок в красивой одежде упал в грязь – это уже несчастье, он потерял свою знаковую и теперь означает что-то другое. Значит, нужно нанять бонну, которая будет ходить с ним по дорожкам и водить его за ручку, чтобы он впредь не бегал и не падал в грязь, а то его знаковая сущность изменится. Ребенок должен учиться в престижной школе и посещать элитные кружки, а то его родителям нечем

будет похвастаться перед коллегами. Ребенок должен учиться в престижном вузе, лучше всего за границей – и отъезжает дитя далеко-далеко, один-одинешенек, а он психологически к этому не готов, он еще не изжил свое детство, он нуждается в контакте с родителями (с которыми и на родине-то редковато имел возможность общаться, т.к. они все время заняты бизнесом).

Можно серьезно покалечить психику, если человеку с детства давать понять, что он значим только как знак, а сам из себя ничего не представляет.

Сами знаки имеют лишь иллюзорную ценность, лишь до тех пор, пока в массовом сознании есть вера, что существует только знак, а мы существуем постольку, поскольку что-то означаем.

Как естественно звучит фраза: «Меня уволят – и я потеряю свою высокую зарплату, свой высокий статус, служебную машину, и кто я буду после этого?» Но ведь ты останешься собой, ты-то сам что из себя представляешь? Набор знаков? Спрашиваешь о человеке: «Он кто?» И тебе начинают рассказывать, что он – преподаватель, профессор, автор трудов, лауреат, администратор высокого уровня, чиновник такого-то ранга. «А что он за человек?» И тут выясняется, что у нас даже слов не хватает для ответа по существу, мы не умеем говорить о человеке самом по себе, разучились. Кроме слов вроде «нормальный мужик» ничего не услышишь.

И так происходит во всех сферах жизни. Мы покупаем шоколадку «Сникерс», а на самом деле покупаем обертку – обертка стоит дороже, чем шоколадка. Жилье, еда, одежда, транспорт – везде такая же ситуация. В структуре наших трат покупка знаков занимает ведущее место. Знаки управляют нашим поведением, нашей жизнью. Это такое состояние рынка, которое называется этикеточным изобилием: полки завалены товарами, но если присмотреться, то многообразие товаров – это многообразие этикеток. Товары-то одинаковые по качеству, а разнятся только этикетки, так задано технологически. Множество факторов сошлось в одном направлении, и мы все больше и больше живем среди знаков. Нас окружает все более плотная знаковая оболочка.

В фильме Питера Гринуэя «Интимный дневник» герои фильма превращаются в поверхность для нанесения знаков. Первоначально это очень живые, творческие и интересные молодые люди, но по ходу фильма они меняют свое назначение, превращаются в текст, а в конце с одного из главных героев снимают кожу и делают из нее книгу, и это логическая концовка фильма.

Неудобная, нездоровая и несуразно дорогая квартира – это знак, который ценнее, чем удобство, здоровье и душевный покой. Ну что же, хоть кожу сдирать не требуется – и на том спасибо. Таков образ нашей сегодняшней жизни. Так мы все между собой договорились. Если сумеем договориться по-другому – будет по-другому.

### Элитные трущобы. Интервью с жильцом новостройки Г

**Корр.** Насколько мне известно, Вы недавно переехали в новую квартиру в престижном районе. Скажите, Вы довольны своей покупкой?

**Г** Переехала наша семья действительно недавно, примерно полгода назад. Только радость от покупки этой квартиры с каждым месяцем все меньше и меньше. Во-первых, я посчитал возможным вложить хорошие деньги потому, что мне обещали элитное жилье в центре города. Более того, при составлении договора строитель конкретно перечислял все, что мы получим кроме самой квартиры – детскую площадку, отгороженную площадку для выгула собак, корт, отдельную

автостоянку, аптеку и супермаркет. Обещали даже озеленить прилегающие улочки. На деле мы получили чудовищный пустырь, куда ребенка одного за хлебом отпускать страшно. А через пару месяцев свет в окошках загородила новая многоэтажка, которую этот бессовестный строитель принялся возводить прямо встык с нашей. Караул, да и только. Уплотненная застройка с окружающим пространством «а ля трущобы далекой Америки». Все попытки поговорить с руководством этой строительной компании не привели ни к чему хорошему. Знаете, у меня осталось сильное желание грубо, по-мужски, дать «в рыло» этим наглецам.

Ближе к осени я, наивный человек, пришел предложить помощь в благоустройстве района, где живу. В конце концов, ну не смогли они мне территорию обустроить – я тоже не безрукий. Однако у тех, кто так недешево сбыв мне эту новостроечную квартиру, я встретил откровенно недоброежелательный прием. Мы с некоторыми соседями хотели посадить деревья, поставить скамейки и отгородить детскую площадку. Но руководители строительной компании заявили, что еще не знают, где стоит сажать деревья, а где нет. Потому что они собираются еще неоднократно раскапывать землю и прокладывать коммуникации. На мой вопрос, как же так, нам ведь обещали двор перед домом, они высказались в том смысле, что планы меняются. Все их поведение говорило только об одном: покупатели квартир для них не люди, а так, «лохи, быдло». Сейф с деньгами, который надо побыстрей выпотрошить, а потом можно в него и плюнуть.

**Корр.** Как я понимаю, основные Ваши претензии касаются пространства, окружающего дом. А сама-то квартира пришлась по душе вашей семье?

**Г** Жена моя выросла в огромной трехкомнатной «сталинке», так что у нее свои представления об элитном жилье. Она категорически не понимает, почему в нашей новой дорожной квартире потолок 2,20? Почему нет темнушки? Почему из окон спальни только стенки соседних домов видно? Почему запахи застаиваются? Почему мусоропровод замуровали, а баки для мусора не поставили? Почему новую проводку пришлось трижды починять? Короче, с момента переезда таких вот «почему» возникло десяток, не меньше. Я-то жил в темной маленькой «хрущевке», с двумя братьями одну комнату-пенал делил. Так что мне, конечно, возможность разместить в коридоре два взрослых велосипеда и не убится об них уже кажется достижением. Но «зуб» на строителей я тоже отрастил. Главным образом, за их непорядочное, пренебрежительное отношение к потребителю.

### Все познается в сравнении. Интервью с архитектором Д

**Корр.** Насколько нам известно, Вы не первый год успешно сотрудничаете со строительными компаниями города, в том числе проектируете жилые дома. Как, на Ваш взгляд, развивается эта сфера?

**Д** Что касается меня лично, мне стало интересней работать. Проектирование сегодня дает архитектору такие возможности, о которых мы не могли и мечтать лет пятнадцать-двадцать назад. Раньше, когда я еще только начинал, учился, любая архитектурная мысль душилась на месте жесткими нормативными требованиями. В том числе это относилось и к жилью. Необходимо было в первую очередь думать о том, как сэкономить материалы: металл, бетон, кирпич, арматура... Были четкие ограничения по функциональному распределению площади. Например, таких чудес, как рабочий цоколь или чердак, практически не допускалось. Немислимы были также какие-то отступления от типовой планировки. Сначала надо было выдержать все СНиПы, а уж потом позво-

лялось хоть немного позаботиться о внутреннем и внешнем образе здания.

**Корр.** То есть Вы хотите сказать, что сегодня мы имеем явный прогресс в строительстве жилья? Жилье стало лучше, интересней, функциональней?

**Д** По большому счету, да. Сейчас каждый, кто имеет деньги и желание, может спроектировать под себя любое, самое удивительное жилье.

**Корр.** Почему же тогда так много недовольных покупателей?

**Д** Ну, я думаю, причин тут несколько. Во-первых, строительные компании-заказчики не всегда идут в ногу с требованиями потребителя. Приведу простой пример: как-то я, с огромным трудом, убедил одного строительного руководителя поставить на торце нового дома эркеры необычной формы. Я руководствовался практическими требованиями к жилью – торцевым квартирам в строящемся доме не хватало солнца. Поэтому, чтобы «поймать» необходимое по требованиям инсоляции количество света, я вынужден был спроектировать эркер необычной формы. Руководитель долго переживал, ворчал: «Зачем эти навороты?! Люди нас не поймут...» и так далее. Однако именно эти квартиры, с их особенными эркерами, продались в первую очередь. Покупатели с энтузиазмом отреагировали на новшество. Теперь этот руководитель просит, чтобы в следующих проектах были сразу запланированы такие «излишества». Но, к сожалению, примеров, когда удается убедить строителей пойти на какие-то нестандартные решения, немного. А потребитель, на мой взгляд, ждет от новой квартиры чего-то нового, современного, ранее не виденного, необычного.

**Корр.** Как Вы относитесь к мнению о том, что архитекторы упорно не желают замечать запросов населения и упорно проектируют огромные многометровые квартиры вместо того, чтобы проектировать дефицитные и пользующиеся спросом одно- и двухкомнатные квартиры?

**Д** Да, я и сам много раз слышал утверждения о том, что наиболее ходовой товар у риэлторов – однокомнатные квартиры. Я приведу недавний практический пример, а вы уж сами сделайте из него выводы. В здании, которое сейчас уже почти построено, мне удалось, почти наперекор желанию заказчика, требовавшего заложить трех-, четырехкомнатные квартиры, все же запроектировать большое количество одно- и двухкомнатных квартир. Однако уже на этапе строительства, когда квартиры начали покупать, владельцы стали приобретать по две, три квартиры и требовать от строителей ломать перегородки под жилье большего размера.

**Корр.** Кстати, о размерах жилья. Как Вы думаете, почему при явно выраженном спросе на небольшие квартиры продолжается строительство квартир огромных?

**Д** Вот тут мы попадаем в следующий парадокс: люди, которые нуждаются в небольших квартирах, чаще всего вообще не могут себе позволить новостройку. Они идут на рынок вторичного жилья, где цены все же несколько ниже. А у тех, кто имеет сегодня средства, принято жить просторно. Это модно. Думаю, это результат влияния американских кинофильмов, где у одинокой женщины может быть квартира в двух уровнях.

А кроме того, замечу, что к моему великому удивлению, сейчас в Иркутске большинство людей гораздо выше ценит место, где находится их дом, нежели удобство планировки и красоту здания. У меня складывается впечатление, что, зная это, фирмы-заказчики могут себе позволить минимальное внимание к планировке жилых зданий в элитных районах: какой бы ни была планировка, квартиры к этим местам «уйдут влет». Главное, чтобы был красивый вид из окна или расположение, ближе к историческому центру.

2 Явная ошибка. Квартиры с высотой потолка 2.20 м в Иркутске не строят. Похоже, что душевное состояние и эмоциональный настрой господина Д таковы, что потолки в его квартире кажутся ему ниже, чем они есть на самом деле (прим. ЛК)



**Корр.** Вы сказали, что проектировать стало намного интересней. Почему же тогда в городе не прибавляется оригинальных и гармоничных зданий?

**Д** Во-первых, не могу согласиться с таким утверждением. Появляется и немало.

Во-вторых, хочу предложить вам оценить разницу между проектом и тем сооружением, которое, подчас, получается в результате строительства. Нынешняя свобода телодвижений имеет печальную оборотную сторону – практически никакого контроля над строительным исполнением проекта у архитектора нет. То есть почти каждый раз, уже в процессе строительства, что-то меняется. Иногда руководитель строительной компании сам имеет инженерно-техническое образование, и он убежден, что способен придумать нечто гораздо более интересное и привлекательное для будущего потребителя, нежели я, автор проекта. Его внезапно посещают «чудесные» решения, которые он пытается применить к отдельным этажам, квартирам или крыльям здания. В результате, случается, и планировка, и даже форма дома искажаются самым неожиданным образом.

Видите ли, ни один грамотный архитектор не нарушит правил зонирования, освещенности, воздухообмена и других жизненно необходимых норм. В любом случае он проектирует здоровую, удобную среду. Это, между прочим, не только вопрос морали и здравого смысла, но еще и законодательно закрепленное требование к жилью. Ни один уважающий себя архитектор не позволит своему детищу попортить эстетические чувства жителей. Но! Ни один архитектор не может работать в одиночку. Чтобы дом встал, необходимо сотрудничество многих людей.

А вот качество этого сотрудничества, к сожалению, далеко не постоянно. У меня был неприятный опыт столкновения с тем, как изящная круглая башенка, которую по проекту надо было «одеть» тонированным стеклом, под руками строителей превратилась в косолапый кирпичный колодец необъятный, неровный, приземистый.

Качество строительства прекрасно характеризует довольно расхожая строительная шутка: «Нестыковка в метр – это не ошибка».

**Корр.** Получается, что главная проблема сегодня – отсутствие согласованности в действиях тех, кто создает жилье?

**Д** Есть такое понятие – «тело дома». Чтобы тело было зачато, сформировано, рождено и правильно функционировало, нужно время, стабильные условия и четкая программа действий, которая выполняется точно в срок. Люди, которые разводят породистых собак, могут многое рассказать о том, как сформировать гармоничное тело, какой это кропотливый труд. И, заметьте, гармоничное тело еще не га-

рантирует гармоничную душу. Поэтому смешных подзаборных собачек злобного характера намного больше в этом мире, чем благородных породистых псов.

**Корр.** И все же Вы оптимистично оцениваете текущий момент?

**Д** Да. Несмотря на высокий уровень хаоса, от которого страдают многие участники «квартирного вопроса», я думаю, что сейчас далеко не так плохо, как было еще совсем недавно. Все ведь познается в сравнении. Когда-то мы и не мечтали о том, что люди смогут выбирать себе город, район, вид из окна. Конечно, пока все это идет через пень-колоду, через всякие трудности и недоразумения. Но, знаете, у меня есть мечта: получить однажды заказ на дом «целиком». Чтобы сделать буквально все – от фасада до картинки на стене. Посотрудничать с дизайнером интерьера, с тем, кто делает ландшафт, кто мебель умеет подбирать. Чтобы в итоге покупатель получил абсолютно готовый дом – с встроенной техникой и салфеточками на столе. Чтобы в этом доме все было продумано до мелочей, заранее согласовано и с заказчиком-потребителем, и с членами его семьи. И чтобы ничто не переделывалось десятки раз и по разным поводам. Мне очень хочется построить такой дом, в который можно было бы войти, глубоко вдохнуть, прикрыть глаза, скрывая в глубине души рвущийся наружу восторг, и начать жить.

*Разбирая непростую и болезненную тему жилья в Иркутске, мы сознательно удалили все имена и прямые указания на конкретные строительные компании. Все интервью – записи разговоров с реальными людьми, но изложенные в них ситуации вполне типичны.*

*Пестрая мозаика мнений, на наш взгляд, складывается в связную картинку. Не слишком радостную, но все же оптимистичную в своей основе.*

*Так вот: никакие экономические проблемы не мешают сегодня строить и продавать комфортное жилье по доступным ценам. Все есть в Иркутске – инвестиционные средства, умелые строители, талантливые архитекторы, современная техника и материалы. Нет совсем другого: доброджелательного и уважительного отношения между участниками жилищно-строительного процесса. Есть взаимное недоверие, обиды, подозрения, страхи. Нет конструктивного диалога.*

*Впрочем, из приведенных в статье мнений можно, наверное, сделать и совсем другие выводы.*

## Оптимизм без ложной надежды

Когда речь заходит о жилищной проблеме, на ум невольно приходят слова Воланда о том, что москвичей испортил квартирный вопрос. Жители не многих городов могут отнести это на свой счет так, как иркутяне.

Жилищную проблему, как и любую другую, целесообразно рассматривать с двух основных ракурсов: оценить положение дел сегодня и попытаться вычислить те ключевые точки, воздействие на которые может повлиять на ситуацию.

На первый взгляд, причин для оптимизма у иркутян сегодня не много. Уровень цен на местном жилищном рынке давно стал «притчей во языцех». Стоимость квартир абсолютно не адекватна доходам большей части населения и, что самое печальное для нас, не адекватна качеству жилья. Это относится как ко вторичному, так и, зачастую, к первичному рынку.

С жильем вторичным все довольно понятно. Иркутск – город памятников (в Иркутске сегодня гораздо больше

текст  
**Андрей Табиханов**  
президент Иркутского  
областного союза  
риэлторов