

шивает цену на свое жилье, однозначно завышенную. Постепенно этот неподконтрольный процесс также тянет цены вверх.

Оценив ситуацию, мы неизбежно подходим к тому, что сегодня (нужно честно и без экивоков признаться) цены на жилье будут расти. Поэтому стоит оставить беспочвен-

ные измышления на предмет того, что же надо сделать, чтобы они понизились. Сегодня основных усилий требует разработка схем приобретения жилья, с помощью которых мечта о собственной квартире станет реальностью для людей со средним достатком.

## Класс? Пока только бизнес...

Удивительная штука – эта самая аналитика. Вообще, все западные изобретения и новшества, применяемые в наших, не самых простых для проживания условиях, как правило, дают непредсказуемый эффект, но с аналитикой это действительно что-то с чем-то.

Особенно остро это чувствуется, когда осознаешь, насколько близко мы, учитывая особенности временного континиума, находимся от того социалистического этапа, когда четырехкомнатная квартира площадью чуть более 70 м<sup>2</sup>, автомобиль «Жигули» и туристическая поездка в Болгарию являлись высшим воплощением материального благосостояния советского человека. Но определенный жизненный этап пройден, и, как обычно, у нас появляется желание, в соответствии с западными нормами и правилами, проанализировать совершённое и классифицировать достигнутое.

И вот здесь следует сделать первое лирическое отступление: как правило, любая попытка перенести на нашу почву ту или иную западную модель всегда приводила к результатам, мягко говоря, несопоставимым с ожидаемым.

Желающие могут углубиться в историю, но, право слово, лучше поверить мне на слово просто так. Не приживаются у нас ни западный образ мышления, ни способы ведения хозяйства, ни, тем более, менталитет.

В этом ещё раз убеждаешься, когда пытаешься осмыслить результаты достигнутого в жилищном строительстве. Естественно, мы говорим о последнем, демократическом, периоде развития нашей страны.

А дальше следует второе лирическое отступление, потому как не о стране мы будем говорить, а о конкретном провинциальном городе Иркутске, жилищное строительство которого и попытаемся проанализировать, в результате получив полное ощущение того, что даже столичная классификация абсолютно неприемлема для нашего города. Кстати, эта классификация совершенно проста и понятна: существует жильё А, В, С и D классов или, если расшифровать, – элитное, премиум, бизнес-класса и муниципальное. Предвижу возражение о неэтичности сравнения возможностей провинциального и столичного городов. Да, замечание это справедливо, но, к сожалению, кроме Москвы ни один город России не создал своей классификации жилья и, тем более, не имеет домов-представителей каждого класса во всем их многообразии.

А теперь, собственно, о Иркутске. Можно обижаться или не обижаться, но нового муниципального жилья (о вторичном фонде я не говорю) в нашем городе, к сожалению, пока не существует. Оно проектируется, испытан конструктивный фрагмент новой серии, но того самого, быстровозводимого, эффективного, с реально низкой стоимостью квадратного метра жилья в Иркутске пока нет. О массовости его, разумеется, говорить не приходится.

Теперь жилые дома класса А. О наличии элитного жилья в

Иркутске пока тоже говорить не приходится: не работают у нас в городе архитекторы мирового уровня, нет у нас и застройщиков с абсолютно надёжной мировой репутацией, не проектируются пока дома-комплексы с развитой инфраструктурой, в которую входят открытые только для проживания здесь бассейны, сауны, тренажёрные залы, солярии, кафе, бары и т.п. Нет зданий, входная зона в которые представляет собой развитую вестибюльную группу с гостевыми комнатами, помещениями для переговоров и прочих мероприятий. Можно вспомнить в данном случае и о соответствующем рынке строительных материалов, передовых технологиях строительства – в общем, говорить можно долго. Но закончим всё равно одним – элитного жилья в Иркутске, к сожалению, нет. Как, собственно, нет и жилья класса премиум (класс В). Очередное сравнение с пресловутыми московскими нормами позволяет сделать вывод, что вся наша иркутская классификация сводится к единому вопросу: «А жильё бизнес-класса-то у нас хоть есть, или даже оно не прижилося на сибирской земле?»

Ответ простой: жильё бизнес-класса у нас появилось. Правда оно по площадным характеристикам соответствует московским муниципальным нормам (интересный фактор – в Москве муниципальные власти решили, что люди должны жить нормально: гостиная 20 м<sup>2</sup> и не менее, а у нас считается до сих пор, что достаточно семнадцати, площадь в 9 м<sup>2</sup>, а не одиннадцать, достаточна для кухни, а место для стиральной машины в ванной комнате у нас вообще не предусмотрено). Вот так мы демонстрируем свой менталитет сибирский, а если точнее, свою полную несостоятельность в понимании насущных потребностей наших граждан. Более того, декларируя красивые новые дома, мы ставим во главу угла простейший принцип, обозначаемый формулой 1+n. Имеется в виду некий общий социальный пакет, который состоит из гостиной, кухни (или кухни-столовой), санузлов, прихожей и, возможно, гардеробной. А потом (в зависимости от того, «сколькимкомнатную» квартиру мы хотим получить) к этому добавляется определённое количество спален, детских, кабинетов, остеклённых лоджий и прочего. Принцип понятен и внешне безукоризнен. Есть только одна проблема – не всем архитекторам удаётся легко справиться с этой внешне простой задачей, и вот уже в квартирах появляются коридоры, короткие и не очень, каждый метр площади которых стоит денег и денег немалых. Абсолютно нефункциональные квадратные метры и абсолютно реальные, затраченные потребителем деньги.

Хочу оговориться – в данном случае я не имел в виду старый принцип формирования жилья, который обозначался формулами n +1, n, n-1.

Вот здесь, конечно, возникает нормальная потребность в третьем лирическом отступлении. Но его не будет.

Если что-то можно действительно положительно оценить

текст  
**Алексей Буйнов**

в Иркутске, то это попытку создания в нашем городе жилья бизнес-класса. И небезызвестный «Красный квадрат» тому пример. На данный момент это действительно лучшее, что есть у нас. Действительно лучшее, если не придирается к частностям. Ну, подумаешь, крестообразная блок-секция, которую в Советском Союзе (и в союзных республиках, в том числе) только ленивый не проектировал. Проектировать-то проектировал, а так никто и не смог сделать её такой, чтобы она удовлетворяла всем требованиям, и инсоляционным прежде всего. Проектировщики постарше помнят известный Т-образный ленинградский вариант. Известный, но, к сожалению, с сейсмикой не имевший ничего общего. И у нас не получилось, а если ещё вдобавок напомнить, что планировочное решение данных блок-секций является определенным повторением уже пройденного или найденного когда-то архитекторами Макаровым А. и Карповым С., а фасады очень сильно напоминают свои, более крупные, московские аналоги, то вывод складывается совершенно определённый.

Всё то, о чём идёт разговор, можно было бы и не вспоминать, если бы не два момента. Первый: кто-нибудь, когда-нибудь, совершая променад по улицам Москвы, соответствующие дома увидит и впечатление будет нелицеприятным – у нас труба пониже, дым пожиже. А если он, не дай бог, побывает внутри и увидит планировочное решение, то вот тут всё будет совсем плохо – у человека возникнет совершенно справедливое ощущение определенной разницы. Вот в этом как раз и есть та опасность переложения московского образа жизни на нашу иркутскую почву.

Так что же всё-таки положительного в этих самых домах иркутского бизнес-класса? Они позволяют не много: расставить нормальную европейскую мебель, без проблем подключиться к интернету и, не вкладывая бешеных денег в необходимый ремонт, почувствовать себя хоть сколько-нибудь соответствующим уровню того самого социального слоя общества, к мироощущению которого мы так тянемся и принадле-

жать к которому хотим. Но, к сожалению, общая тенденция говорит об обратном: люди не хотят жить по-новому, а архитекторы не хотят проектировать по-новому. Они мыслят стереотипами прошлого в тех или иных формах. Простой человек может и не знать о представившихся ему новых возможностях, а вот некомпетентность архитектора в данном случае непростительна и чревата определенными последствиями. Круг очевидно замыкается.

К сожалению, мы продолжаем путать совершенно разные понятия – такие, например, как удобная квартира и большая квартира; квартира в двух уровнях для конкретного человека и просто две квартиры одна над другой, соединенные общей лестницей и по-разному распланированные; жилье как среда обитания с большими возможностями и замкнутая изолированная жилплощадь.

Не все просто обстоит и с возвратом жилой функции дома-памятника. Не торопятся у нас реставрировать старинные особняки, чтобы потом гордо сказать: «Я живу в памятнике иркутского деревянного или каменного зодчества».

К сожалению, все это недостатки роста нашего сознания, отсутствия определенного жизненного опыта и, если хотите, воспитания. Все это результат нашего нахождения в определенной среде, которую мы с таким трудом пытаемся видоизменить. Объективности ради следует сказать, что не во всем, собственно, виноваты мы сами. Но спросить, кроме себя самого, не с кого, а задаваться подобными вопросами следует уже сейчас.

Вот такая, не очень веселая, попытка осмысления нашего опыта в данном вопросе получилась. Радует одно: мы все-таки пытаемся двигаться, и на данный момент очень важно направление этого движения. Самое главное, чтобы не по кругу.

## 0 недоступном «доступном жилье»

текст

**Юрий Бержинский**

Жилищный фонд Иркутской области составляет около 50 млн. квадратных метров общей площади, в том числе в муниципальной собственности – 30 млн. квадратных метров. В Иркутской области проживает 2,6 млн. человек, из них 1,6 млн. в районах с сейсмичностью 7-9 баллов. Высокая сейсмичность, суровые природно-климатические и сложные инженерно-геологические условия территории накладывают

своеобразный отпечаток на выбор конструктивно-технологических систем жилых домов. Современное состояние жилищного строительства и рынок жилья в Иркутской области характеризуются рядом особенностей:

1. Резким снижением объемов жилищного строительства в последнее десятилетие (Иркутская область в начале 90-х годов вводила жилья до 1,4 млн. кв. м общей площади в год).



Жилые дома с железобетонным каркасом, диафрагмами жесткости и кирпичным заполнением

Жилой дом с монолитными несущими стенами

