

Проблема жилья в России

Статья из сборника «Ориентиры» подготовленного выпускниками федерального проекта «Школа Молодого Лидера»

Жилищный вопрос в России – традиционно один из важнейших на политической повестке дня страны. Одна из каждых тридцати российских семей живет в доме, который почти не защищает ни от холода, ни от дождя, а порой грозит обрушиться. Треть всего жилого фонда страны является ветхим, а многие семьи до сих пор живут в коммунальных квартирах и общежитиях. Приобретение отдельного жилья – важнейший вопрос для молодых людей, создающих семью и планирующих растить и воспитывать детей. В различные исторические периоды происходила попытка как-то разрешить эту проблему: устройство коммуналок в «буржуйских домах», строительство панельных пятиэтажек во времена Хрущева, массовое панельное строительство времен «застоя». Делается такая попытка и в наши дни: профильный национальный проект «Доступное жилье», механизм ипотечного кредитования, запускается реформа ЖКХ. Однако очевидно, что принимаемые меры слабо влияют на разрешение жилищной проблемы, а решать ее надо немедленно. Это открыто признают и представители власти, и ведущие политики, об этом говорит население.

Введение. Как обсуждается проблема жилья сегодня

В обсуждении жилищного вопроса присутствуют разные и порой противоречивые точки зрения на причины возникновения жилищного кризиса в России и способы его разрешения. Если проанализировать ситуацию в СМИ, то можно выделить две принципиальные позиции:

- «Решение проблемы жилья – это обязанность государства». Нужно принимать экстренные меры, а не просто создавать экономические и правовые условия для самостоятельного решения жилищного вопроса. И именно на государстве лежит ответственность за то, что проблема ветхого жилья приобрела такие масштабы и остроту. В такой ситуации федеральные и региональные власти запускают целевые программы жилищного строительства, но денег на них, как всегда, выделяется мало. Вот если увеличить финансирование, то проблема обязательно решится.
- «Люди должны сами обустраивать свою жизнь». Только так мы создадим эффективного собственника, средний класс и ответственного гражданина. Но рынок жилья монополизирован, масштабы коррупции огромны, потому что государственные чиновники берут огромные взятки с бизнеса. Риэлторы наживаются на людях, навязывают свои услуги населению. Проценты по кредитам огромны. В результате цены на жилье запредельные, и никакая ипотека здесь не поможет. А вливание денег со стороны государства приведет только к еще большему росту цен на недвижимость. Нужно отладить рыночный механизм: «дать по рукам» вороватым чиновникам, упростить процедуру купли-продажи жилья, снизить проценты по кредитам. Тогда жилье будет по-настоящему доступным, заработает ипотека, и проблема обязательно решится.

При таком характере обсуждения сама проблема жилья выпадает из поля зрения. Поскольку обсуждается не она (сама по себе), а конкретные недостатки отдельных действий или мероприятий. Жилье обсуждается в экономических и политических категориях, проблема жилья измеряется объемами финансирования, процентами, рыночными механизмами, принятием новых законов, квадратными метрами и т.д. Вместе с тем очевидно, что жилье – категория не политическая и не экономическая. Жилье – это базис человеческой жизни! А человеческая жизнь первична по отношению к этим категориям. Происходит непонимание самой сути проблемы жилья. С нашей точки зрения, именно это непонимание является причиной пробуксовки проводимых преобразований, поскольку заложено в основу жилищного проектирования в России. С этим же связано отсутствие в стране массового жилищного бума (не путать с ростом цен!), несмотря на то, что базовые экономические механизмы для этого в целом уже сформированы. В данной статье мы делаем попытку продемонстрировать иной взгляд на жилищное проектирование в России, инициировать обсуждение проблемы жилья на принципиально иных основаниях.

Жилье как базис человеческой жизни

Есть несколько вещей в жизни людей, за которые они готовы пожертвовать многим, если не всем. Это рождение детей, их образование, пища, здоровье и в особенности жилье. Жилье является центральным пунктом человеческой жизни, поскольку удовлетворяет ряд базовых человеческих потребностей. Это потребность в безопасности, приватности и воспроизводстве. Жилье – это то место, где человек в любом случае чувствует себя человеком, это семейный центр, где растят и воспитывают детей. Поэтому человек не может жить и оставаться человеком без жилья! В ситуации строительства демократического общества и рыночной экономики вопрос жилья приобретает особую важность, поскольку человек без жилья не свободен, не предприимчив и не производителен.

Есть несколько вещей в жизни людей, за которые они готовы пожертвовать многим, если не всем. Это рождение детей, их образование, пища и в особенности жилье.

Если человека лишить жилья, т.е. лишить безопасности, приватности и семейного центра, то с ним можно делать все что угодно. Чтобы сделать людей рабами, у них всегда отбирали жилье и загоняли в бараки. Не случайно своего жилья не имеют заключенные и солдаты срочной службы. А с чего начался капитализм? Не с теории Адама Смита, как полагают многие теоретики. А со сгона крестьян в работные дома и ночлежки при фабриках. Фабриканты покупали земли и выгоняли крестьян с их земель. Последним ничего не оставалось, кроме как идти на фабрики. Фабричные поселки вскоре превращались в огромные города.

Для людей, лишенных жилья, всегда специально проектировались места для пребывания во внерабочее время. Это место не принадлежало человеку, там не выполнялись важнейшие функции жилья: воспроизводство жизни,

приватность, безопасность. Спать было можно, но человек не мог чувствовать себя в безопасности, если в любой момент хозяин «рабочего дома» имел право выбросить его на улицу. В одной комнатке вынуждены были «компактно проживать» несколько семей с детьми, а это означало полное отсутствие приватности. В таких условиях растить и воспитывать детей просто невозможно, поэтому дети росли и формировались на улице, т.е. нарушалось воспроизводство жизни. Человек, который не чувствовал себя в безопасности в собственном доме, был неспособен обеспечить приватность собственной жизни и лишен возможности воспитывать собственных детей, фактически лишался свободы.

В силу своей базовой сущности тема жилья регулярно является предметом политических спекуляций. Горбачев обещал, что все к 2000 году будут жить в отдельных квартирах. Нынешние власти обещают ликвидировать проблему ветхого жилья к 2010 году. Жилье всегда является предметом торга власти и народа.

Проблема не в деньгах, количестве метров, законах и экономических схемах, а в том, что отсутствует образ человеческого жилья в России.

От того, какое жилье создается и какой образ жилья строится в сознании населения, зависит развитие страны и общества. Эта важнейшая аксиома не понимается нынешними политиками при проектировании жилья. Проблема не в деньгах, метрах и законах, а в том, что отсутствует образ человеческого жилья в России.

Образ жилья – ключевой вопрос в решении проблемы жилья

Европейский город строился так: замок, огороженный стеной, и вокруг него поселение. Русский Кремль строился наоборот: стена, и внутри все живут. Так создается разница между индивидуальной жизнью и общественной. Главным в Европе было сохранить феодала и войско, а в России – народ, т.е. спастись вместе. Так, в зависимости от организации жилья появляется тот или иной тип общества.

В зависимости от организации жилья появляется тот или иной тип общества.

США сделали колоссальный рывок в экономике именно на том, что сформировали свой собственный образ жилья. В результате тотальной пропаганды среди населения было сформировано представление: настоящий американец тот, кто имеет отдельный дом с большой лужайкой и гаражом, в котором стоит автомобиль, имеет семью и детей, бегающих по просторным комнатам. Отдельный дом, машина и дети – все это стало «американской мечтой». И этот образ заставил людей жить совершенно по-другому, не так, как они жили до этого. Теперь всем нужно было иметь машину, дом и детей, иначе ты не американец, а вообще неизвестно кто. Практически недочеловек. А это, в свою очередь, подвигало людей включаться во все экономические процессы: заниматься бизнесом, брать кредиты, заниматься накопительством. Люди сами хотели брать кредиты, поэтому ипотека была создана как элемент программы жилья, как механизм достижения мечты.

Программа жилья строится на пропаганде образа жилья, а не его бесплатной или льготной раздаче.

Программа жилья строилась на пропаганде его образа. При этом государство не строило домов, не ставило на очередь, не раздавало автомобили, а создавало у людей желание все это получить за счет собственных усилий. Государство строило инфраструктуру – дороги, школы, запускало школьные автобусы. То, чего люди сами создать не могут. Все остальное – вопрос предприимчивости народа, который включался в гонку за лучшей жизнью. Поэтому тип того образа жилья, который формируется в сознании народа, создает тот или иной образ жизни.

Какова ситуация в России? Буксует реформа ЖКХ, идет безумное строительство жилья в Москве и почти не идет в провинции. Все это свидетельствует о том, что не создано образа человеческой жизни в России и центрального пункта в нем – образа жилья. Поскольку это то, от чего человек отказаться не может и что его заводит на всю жизнь. Если ты не соответствуешь тому образу жилья, который все признают, то ты человеком себя считать не можешь: человеческий контур, который определяется как безопасность, приватность, воспроизводство жизни, не обеспечен. Это и создает ситуацию движения: люди больше работают, изобретают новые формы ведения бизнеса, чтобы больше зарабатывать. А зарабатывать нужно больше, чтобы обеспечить себе человеческую жизнь и жилье, соответствующее уже созданному образу.

Если ты не соответствуешь тому образу жилья, который все признают, то ты человеком себя считать не можешь. Это и создает ситуацию движения.

Какова была ситуация с жилищным проектированием в СССР? Базовая конструкция свободного человека: я дома живу и иногда отлучаюсь на работу, чтобы заработать деньги. Жизнь первична, а работа и все другие вещи вторичны, поскольку они обеспечивают жизнь. Для человека несвободного схема переворачивается: главное – это работа, а все остальное – это восстановление перед следующим рабочим днем. Человека лишают приватности (делают коллективное жилье: коммуналки и многоквартирные дома), лишают его возможности воспроизводства, чтобы все воспроизводство (рождение и воспитание) осуществлялось в других местах: роддомах, яслях, детских садах, школах и институтах.

Что делалось для рабов, а затем крестьян, рабочих и советских людей? Схема переворачивалась! Главное – это работа, а все остальное – для обеспечения восстановления после нее. В результате жилье превращается в спальное место. Делалось это не случайно. Строительство коммунизма – грандиозный общественно-политический проект, который был направлен на построение нового типа общества, нового образа человеческой жизни. Большевики прекрасно понимали, что построить новую жизнь можно только в ситуации, когда базовые основания прежней жизни будут полностью демонтированы. А базовые основания человеческой жизни лежат в конструкции жилья.

Архитекторы 20 – 30-х годов «на волне революционного энтузиазма» взяли для проектирования жилья рабочих кальки с римских мест проживания рабов.

Известный факт: архитекторы 20 – 30-х годов «на волне революционного энтузиазма» взяли для проектирования жилья рабочих кальки с римских мест проживания рабов. Эта минимальная единица присутствует во всех нынешних российских нормативных документах. Что такое квартира? Это кухня, санузел и метры, соответствующие количеству проживающих людей. Вся структура собственно жилья, которую мы видим в дореволюционной России, была разрушена. Нет гостиных, нет кладовок, где хранятся запасы, нет игровых комнат, чердака, подвалов и т.д. Кроме того, не обеспечивается приватность.

Между тем базовый принцип состоит в том, чтобы у каждого человека была своя комната и были комнаты, где люди вместе проводят время: играют дети, бабушки вяжут, все сидят за обеденным столом. Гостиные, столовые, игровые комнаты – эта структура в типовых квартирах не предусмотрена изначально. Такого рода образы правильного человеческого жилья были просто потеряны.

В старых российских домах была очень сложная структура жилья, которую шариковы приняли за отдельные комнаты и сделали из этого коммуналки. Когда начали расселять «буржуйские дома», просто не понимали, зачем столько комнат. Черные ходы сохранились до наших дней, но они почему-то заколочены уже полстолетия, а может, и больше.

Базовый принцип состоит в том, чтобы у каждого человека была своя комната и были комнаты, где люди вместе проводят время: играют дети, бабушки вяжут, все сидят за обеденным столом. Гостиные, столовые, игровые комнаты – эта структура в квартирах не создана изначально.

На Западе типовую квартиру выбирают по количеству спален, а не комнат. Получается, у каждого есть свое приватное место – спальня, откуда распространяется вся остальная жизнь. При спальне должен быть кабинет, где человек работает, гостиная для всех, санузел свой или на минимальное количество людей. Должны быть и семейная спальня (при ней свой санузел), своя гардеробная. В России при планировании массового жилья это требование даже не учитывается. Нет мест для развлечений, нет мест для работы, нет мест для общих собраний, нет складских и прочих помещений. Нет всего того, что обеспечивает, собственно, саму жизнь. Нет мест для хобби. Это все не предусматривается, естественно, для рабов. Поскольку у рабов жизни нет: хобби нет, вместе им собираться не надо, свободное время им проводить не надо (у них его нет), а санузел – общий на всю квартиру. Хотя она и пятикомнатная.

Невозможно напрочь тот народ на патриотизм, который не имеет собственного участка земли, собственного дома.

Любопытный факт. Когда в Сингапуре премьер-министр Ли Куан Ю создавал национальную армию, он пришел к любопытному выводу. Невозможно разбудить патриотизм в народе, который не имеет собственного участка земли, собственного дома. Из нации торговцев и лавочников оказалось невозможно составить более или менее боеспособную армию. Им просто нечего защищать, а рынок – это не их дом, это место работы. И кто бы страну ни захватил – рынок все равно останется. И они начали решать проблему жилья. Для того чтобы народ жил и воспроизводился, всем молодоженам дают квартиру с 25-летней рассрочкой. А несколько лет назад они вообще прекратили строить 1- и 2-комнатные квартиры. Потому что надо строить сразу 5-, 6-комнатные, чтобы детей больше было.

Жители Южного Бутова боролись не за деньги и метры, а за право на человеческую жизнь!

Основная проблема жилищного строительства состоит в отсутствии образа жилья. Жилья, в котором человек может чувствовать себя свободным, защищенным, в котором можно растить и воспитывать детей. Жилье должно позволять человеку развернуть в рамках жилища все пространство человеческой жизни во всем ее многообразии. А когда человеку вместо полноценного жилья предлагаются модернизированные «рабские лачуги», это не заводит людей! Поскольку в рамках такого жилища человеческая жизнь воспроизводиться не может. Именно поэтому и не работает ипотека. Если с этой точки зрения проанализировать конфликт в Южном Бутове лета 2006 года, то станет очевидно: люди, которых выселяли из их жилищ, не обсуждали вопрос денежной компенсации («мол, мало дают») или размеров квартиры («дайте больше метров»). Они говорили, что здесь, в своем доме, на своей земле они чувствуют себя людьми. Поскольку, когда есть свой дом, участок земли, сад и огород, можно жить в человеческом понимании. А переселение в многоквартирные дома для них означает разрушение основ человеческой жизни. Они боролись не за деньги и метры, а за право на человеческую жизнь!

Стране необходим современный образ жилья, который задает новый уклад жизни, формирует человека свободного, предприимчивого и самостоятельного. В противном случае демократическое общество и рыночную экономику не построить. Именно этот образ должен быть положен в основу государственных проектов развития жилья.

О необходимости типологии современного жилья в России

Для того чтобы проблема жилья начала решаться, необходимо формировать сложную типологию жилья. Типы жилья должны соответствовать образу жизни человека. Поскольку современный человек живет сложной жизнью, то типов жилья должно быть достаточно много, а структура жилья – сложной.

Жилье конструируется исходя из образа жизни человека, а не метров.

Разработка типологии жилья – это отдельный масштабный проект. Подготовка такого проекта требует проведения специальных исследований, формирования образов жилья, работы дизайнеров и архитекторов. Поэтому в данной статье мы не предлагаем законченный вариант типологии жилья, а выделяем некоторые основные типы жилья, которые должны быть в России.

Молодежное жилье – совершенно специфическая конструкция. Во всех странах строят специальное жилье для проживания студентов, которое можно арендовать. Это молодежные квартиры, которые рассчитаны на 3 – 5 человек и абсолютно не похожи на наши студенческие общежития. При бытовом минимализме и дешевизне они имеют большую кухню с гостиной, комнату для занятий, спальню на каждого. Это жилье на время, пока человек учится, и оно обеспечивает все его потребности на данном этапе жизни. Поэтому в такой квартире гигантская кухня, которая одновременно используется как коммуникационный центр, место общения.

Следующий тип жилья, который в России потребуется, – это разного рода временное жилье. Его развитие представляет собой очень важную задачу. Поскольку оно сдается в аренду и обеспечивает систему жизни при работе. То, что в дореволюционной России называлось номера или доходные дома. Такое жилье снимают, как правило, люди служащие, которые работают. Поменялся статус, поменялась зарплата, поменялось место работы – человек легко меняет жилье на более престижное и дорогое, функционально более приспособленное под новый образ жизни. Статус временного жилья жестко защищается законодательно, защищаются права жильца, его снявшего. Арендодатель жильца не может выселить (если жилец платит согласно договору) или он должен найти ему другое жилье. Это приводит к тому, что квартира становится жильем. Временным, но жильем! То есть люди чувствуют себя в безопасности, они чувствуют свою приватность (хозяин не может с ними ничего сделать), они чувствуют это как свое место жизни. Существует гигантская индустрия по производству, по обеспечению этих апартаментов мебелью и всем необходимым, по организации переезда из одних квартир в другие.

Отсутствие типологии городского жилья в Москве во многом является причиной автомобильных пробок.

В Москве, если ты получил квартиру в Черемушках, будешь ездить всю жизнь на работу в Медведково. Или ты меняешь квартиру с гигантским трудом; это практически испытание для человека. Нормальная ситуация следующая: если у тебя хорошая работа в Медведково, то ты снимаешь квартиру в Медведково и живешь. Если работа в Черемушках, то там тоже можно снять квартиру такого же класса и типа. Отсутствие типологии городского жилья в Москве во многом является причиной автомобильных пробок. Поскольку люди вынуждены бессмысленно преодолевать огромные расстояния, чтобы добраться от дома до работы и обратно. А так все квартиры типологизированы, есть везде и предназначены для того, чтобы ты хорошо жил, когда работаешь. При этом оно защищено от арендодателя, и на арендодателя еще и много обязанностей. Ты не заботаешься о структуре всего жилья. Единицей приватности является спальня, относительно которой могут быть разные опции. Они могут быть разнообразны в зависимости от образа жизни. И это базовый принцип. Ты снимаешь квартиру под свою жизненную конфигурацию.

Существует большая проблема общих мест. Если в многоквартирных домах, которые являются постоянным жильем, возникают общие места, то резко растет преступность и происходит деградация населения.

Отдельным типом жилья может стать индустриальное жилье – таунхаусы. То, что сейчас в России выдается за элитное жилье, – это фактически американско-европейский вариант общежитий рабочего. Небоскреб, положенный на бок. У каждого отдельный вход, свой садик, полицейскому видна вся улица. Всегда видно, кто и откуда вышел. Таунхаусы отличаются от небоскребов отдельным входом для каждой семьи. И это очень важно, поскольку существует большая проблема общих мест. В апартаментах общими местами занимается арендодатель: обслуживает лифты, нанимает вахтеров, проводит уборку лестниц в подъездах. Если в многоквартирных домах, которые являются постоянным жильем, возникают общие места, то резко растет преступность и происходит деградация населения. Это общий социологический факт. В этом смысле Москва и наши все города типа Тольятти выстроены как изначальный разносчик преступности. За счет чего это происходит? За счет того, что возникают общие ничейные места (лестничные площадки, дворы, подъезды и т.д.). Если жилье не предназначено для жизни, то люди начинают жить в этих общих местах (в основном дети, которым негде играть и общаться с друзьями). А там уже совершенно другие законы. Там возникают законы улицы, законы социального мира. В результате такое жилье быстро превращается в трущобы, из которых люди всеми силами стараются вырваться. В Канаде принят закон, запрещающий строить жилье без отдельного входа, т.е. каждая семья должна иметь отдельный вход. Даже если посмотреть на временное жилье в США, можно увидеть одну удивительную вещь. Пространство лестничных клеток гигантское! Такая конструкция жилья создается для того, чтобы обеспечить приватность входов. А у нас ни выйти, ни войти невозможно без того, чтобы с кем-нибудь не столкнуться. Проблема приватности и самостоятельного входа тоже очень важна.

Основной смысл семейного жилья состоит в том, чтобы дети жили в семье, а не в подъезде. Иначе трущобы неизбежны!

Следующий возможный тип жилья – это семейное жилье, которое покупают. Семейное жилье уже устроено по-другому – с детскими, игровыми комнатами. Смысл конструкции семейного жилья состоит в том, что дети должны жить в семье, а не в подъезде, иначе трущобы неизбежны. В зависимости от доходов семейное жилье имеет разные категории. А в современных российских квартирах, в тех, что собираются строить по нацпроектам или другим целевым программам, детям делать нечего. Там нет ни места для игр, ни спортзала, ни того, куда можно позвать товарищей. Если мы посмотрим ситуацию в Европе или Америке, то основные молодежные тусовки возникают дома (школьные вечеринки и т.д.). А у нас – во дворе, на лестничных пролетах, у памятников великим русским культурным деятелям – Грибоедову и Пушкину. Вот она, разница. Там живут дома и дома собираются, а у нас жизнь протекает на улице. Какое удовольствие сидеть в комнатке с телевизором? В итоге дети либо отказываются от коммуникации с

другими, останутся замкнутыми и уходят в виртуальный мир компьютерных игр и Интернета, либо становятся жертвами улицы.

В Европе или Америке основные молодежные тусовки возникают дома. А у нас – во дворе, на лестничных пролетах, у памятников великим русским культурным деятелям.

Типология семейного жилья должна быть очень развита и включать в себя несколько типов пригородного жилья – отдельных домов. Пригороды у нас не развиты, только сейчас начинает появляться что-то похожее, а именно коттеджные поселки. А вообще – то пригород – основная часть города. Поскольку это самое что ни на есть место жизни. Пригород строится как система, погруженная в инфраструктуру города: обеспечивается транспортная доступность (строятся дороги, запускаются автобусы), доступность всех жилищных коммуникаций. У нас же каждый коттеджный поселок пока строится и живет сам по себе, вне общегородской инфраструктуры.

Как сегодня обстоят дела с типологией жилья в России? Она отсутствует! Нет типологии городского, студенческого, рабочего, семейного и сельского жилья. Как тип жилья в городе присутствует только квартира в многоквартирном доме. Съемных апартаментов нет, а в аренду сдаются жилые квартиры, те самые «рабские», потому что других нет. Как могут жить в одном подъезде люди, которые его снимают и которые там всегда живут? У них к одному и тому же жилью разное отношение. Это колоссальная проблема, поскольку мы не знаем типологии жилья, у нас все опять – на метры. В результате тесноты делают постоянным жильем, прикрепленным к людям. И люди не могут от него открепиться.

А как обстоят дела с типологией жилья в России? Да она просто отсутствует!

Если в городе закладывается большое количество жилья, где люди могут совмещать жизнь с работой (нижний этаж – магазинчик, аптека, мастерская, верхний этаж – жилой), то это становится основой для появления мелкого бизнеса. Иначе его никак не сделать. Люди, которые занимаются частными гостиницами, мелкими магазинчиками, аптеками, мастерскими, мелкими нотариальными конторами и т.д., чтобы обеспечить работу эффективную и круглосуточную, должны там жить. Если такой типологии жилья нет, то этот слой просто не появится. Он живет только в определенной конструкции жилья. И никакие программы развития малого бизнеса здесь не помогут, если этот тип жилья не предусмотрен.

Пригородное жилье в необходимом количестве отсутствует. Это не дачные поселки, куда люди приезжают на выходные, а полноценные пригороды, т.е. места, где люди живут постоянно. Рабочее жилье типа таунхаусов практически тоже отсутствует. Полностью отсутствует какая-либо типология сельского жилья. У нас сельский дом – это неизвестно что такое. В передовых колхозах строили четырехэтажные панельные дома, и сразу люди к ним пристраивали сарайчики. Самый распространенный тип сельского жилья – примитивная изба с огородом и «удобствами» во дворе. Отсутствует понимание, каким должен быть дом для фермера. Это совершенно специфические дома, отличные от всех остальных типов жилья. Поскольку образ жизни в разных уголках страны различен, в т.ч. числе и на селе, то типология сельского жилья должна быть многообразна.

Образы жилья – это способ включения людей в новую жизнь. Какой тип жилья ты заложишь, такое общество у тебя и получится.

Образы жилья – это способ включения людей в новую жизнь. Причем каждый тип жилья имеет как свои явные плюсы, так и неудобства. Если ты живешь в апартаментах в центре города, то коз ты уже не заведешь. Если в пригороде, то у тебя транспортные проблемы и проблемы инфраструктуры. В зависимости от образа своей жизни человек выбирает тот или иной тип жилья. Если ты высокооплачиваемый служащий, молодой человек пока еще без семьи, то тебе подходят апартаменты в центре города. Нормальные люди должны несколько раз в жизни менять жилье, иметь несколько типов жилья одновременно. Одно дело, когда ты студент, другое дело – когда служащий, третье – когда владелец компании, рантье, имеешь мелкий бизнес и т.д.

Парадоксы реформирования жилья в России и современные принципы жилищного проектирования

Если мы действительно строим новое общество, то необходимо понимать, что буржуазное общество – оно другое, не социалистическое. Там все другое: люди по-другому живут, общаются, деньги получают, о семье по-другому заботятся и т.д. В такой ситуации проблема жилья является одной из основных, поскольку необходимо создать другой образ жизни, а жизнь связана с жильем. Если человек живет как раб, имеющий вместо жилья место пребывания во вне рабочее время, то новое общество не построить, оно в принципе не возникнет. Парадокс состоит в том, что, с одной стороны, мы провозглашаем строительство нового общества, а с другой стороны, не обращаем внимания на базовые причины иной жизни. Мы начинаем менять второстепенные вещи, а не базовые жизненные основания! Первое, что сделали большевики при строительстве «развитого социализма», – это шаг за шагом, методично ликвидировали основания прежней, дореволюционной жизни. Из деревень людей собирали в города и поселяли в бараки. И если в деревне человек был хозяином собственной жизни, сам жилье строил и обустраивал, то теперь он превращался в индустриального рабочего, которому дали место пребывания. Вместо полноценного жилья свободного человека, которое он сам должен себе построить и обустроить, людям давали то жилье, которое им положено по их «рабскому» статусу. Так появилось общество людей, работающих на общее дело, которые были способны совершить индустриализацию 30-х годов, но при этом оказались неспособными обустроить свою собственную жизнь в современных условиях.

Необходимо изменить сами принципы жилищного проектирования. Проект в сфере жилья – это общественный проект, связанный с формированием нового образа жизни.

Как же эти базовые основания изменить? Необходимо изменить сами принципы жилищного проектирования. Важно понять, что любой проект в сфере жилья – это общественный проект, связанный с формированием оснований нового образа жизни. И такой проект в принципе не может быть чисто финансовым, экономическим или технологическим. Чтобы формировать новый образ жизни, новое жилищное проектирование должно реализовываться через создание образа жилья, его разнообразной типологии и условий, которые бы позволяли людям самим его строить и обустраивать. Важно, чтобы для приобретения жилья люди прилагали значительные усилия: сами жилье строили и обустраивали. Именно такой подход трансформирует структуру жилья, делая его современным, а не крупномасштабная застройка России все теми же многоквартирными трущобами. Можно каждому человеку дать по квартире, но это все равно будут рабы и иждивенцы.

Необходимо менять основные подходы при реформировании сферы жилья. Реформа всегда осуществляется в интересах авангардной части общества, именно ей реформа облегчает жизнь. Кто-то при этом, разумеется, теряет. На кого мы ориентируемся в реформе жилья или ЖКХ? Нужно выделить эту передовую часть населения. А у нас получается, что жизнь облегчается не тем, кто сегодня стремится за счет собственных усилий решить жилищную проблему, а тем, кто ни к чему не стремится или не способен что-либо изменить вокруг себя. Тем, кто сегодня живет в «хрущобах» и никуда выезжать не собирается, – им скидки по оплате квартир, дотации и субсидии. А тем, кто хочет вынести свою жизнь за город, построить большой дом для всей семьи, – автомобильные пробки, высокие налоги, повышенная квартплата (за то, что у них не единственное жилье), проблемы с коммуникациями (газом, светом). Практически вся самостоятельная часть населения России напрягается, чтобы заработать на жилье, покупает за бешеные деньги квартиры и дома, строит жилье и его обустраивает – вот он авангард, источник роста экономики и благосостояния нации. Вместо того чтобы этот порыв превратить в национальный проект, создать условия для того, чтобы все большее количество людей включалась в новую жизнь, делается совершенно противоположное – за счет государства строятся новые «хрущобы». Тем самым создается не новый образ жизни, а воспроизводится и культивируется старый, советский.

Не надо платить за людей! Наоборот, люди должны платить. И платить много, потому что жилье – это самое дорогое в жизни, это мечта, которая не может стоить дешево. Но платить за жилье, в котором может быть организована полноценная человеческая жизнь, а не за бараки и трущобы. Лишение людей мечты, замена ее экономическими категориями отнимает у человека смысл жизни. Удешевлять жилье не надо, надо вложиться в инфраструктуру и доделать финансовые механизмы (которые в целом уже созданы).

Ипотека развивается и будет развиваться в будущем. Но при нынешней ситуации с жильем в России ипотека выгодна только в крупных городах, где цены на квартиры быстро растут. Отсутствие образов жилья и динамичный рост цен приводят к тому, что ипотека начинает использоваться как финансовая схема. Дешевые ипотечные кредиты берут, чтобы купить квартиру с последующей перепродажей, а не для строительства собственного жилья. Таким образом, ипотека используется не для появления нового жилья, а как еще одна финансовая схема для обогащения, аналогичная, например, сделкам по акциям и векселям.

Вместо того чтобы заниматься разработкой типологии жилья, предоставлять населению возможность строить жилье со сложной структурой под жизненную конфигурацию, властью сегодня пропагандируется увеличение метража квартир в новостройках. Это один из факторов роста цен на жилье. Массовое строительство такого жилья проблемы не решит, поскольку его структура для человеческой жизни не предназначена. Люди все равно будут всеми силами стараться вырваться из каменных трущоб и строить жилье самостоятельно, даже без поддержки властей. Второй фактор роста цен – коррумпированность рынка жилья. Фактически от 30 до 60% стоимости квартиры составляют суммы взяток чиновникам за различные согласования, разрешения и т.д. Это означает, что государство, развивая ипотеку и пытаясь удержать низкие проценты по кредитам, реально финансирует коррупцию, а не решает проблему жилья.

Реформа всегда осуществляется в интересах кого-то, в интересах авангардной части общества и ей облегчается жизнь. А у нас получается, что жизнь облегчается тем, кто ни к чему не стремится или не способен что-либо изменить вокруг себя.

Поскольку основания старого образа жизни не ликвидируются и, более того, культивируется иждивенческая позиция со стороны населения, проблемы ЖКХ никогда не решаются. Вся коммунальная система построена под бараки и трущобы. Нет ни разницы в качестве услуг, ни разницы в системе обслуживания, ни в объемах поставок – все сделано одинаково. И поэтому реформа ЖКХ – это реформа на самом деле жилья. Человек вдруг должен понять, что вопрос его обеспечения светом, водой и т.д. – это его вопрос, а не государства или кого-то еще. Куда и за какие деньги как подключиться, какие контракты с компаниями по обустройству жилья заключать. Люди отучились обустраивать жизнь вокруг себя, что гораздо шире, чем банальный ремонт квартиры! Люди должны захотеть выйти из бараков за счет собственных усилий, у них должно быть представление о поле возможных вариантов. Когда люди начинают прилагать усилия – вот тут им нужно помочь. Надо построить правильные финансовые схемы, создавать инфраструктуру. И тогда начнется действительно жилищный бум.

При нынешней ситуации с жильем в России ипотека используется как финансовая схема для обогащения.

Организация собственного жилья – вещь высокоинтеллектуальная и высокопрофессиональная. Человек, который занимается обустройством своего жилья, уже не примитивен. И чем сложнее структура жилья, тем сложнее им управлять. В этом состоит элементарная бытовая квалификация человека в современном мире.

Человек, владеющий сложным жильем, уже совершенно другой квалификации, другой цивилизации, чем тот, который получил жилье, которому дали какой-то минимум «удобств».

Человек, владеющий сложным жильем, который его арендует, выбирает, обслуживает, сам для себя строит, ищет ответ на вопросы, как будет дом отапливаться, с кем какие контракты заключать, – это человек уже совершенно другой квалификации, другой цивилизации, чем тот, который получил жилье, которому ему дали какой-то минимум «удобств» (он даже их не выбирал, он не знает, что они тоже бывают разные). У него другие потребности, другая ориентация в мире, другое отношение к жилью и собственности, а отсюда и патриотизм. У него другая семейная жизнь. Просто качественно другая вся жизнь. Здесь и проходит граница между социализмом и капитализмом. Либо мы строим общество людей, которые обустроят свою жизнь, натываются на других и приходят к согласию (тогда общество растёт быстрыми темпами), либо мы строим общество людей, которые всю жизнь занимаются чужими делами. Они себя не обустроят, они как бы аскеты (им дается то, что дается), а они просто работают на общее дело, не отвечая себе на вопрос «Зачем?».

Основная проблема жилья в России – это существующий взгляд на жилищное проектирование.

В завершение необходимо особо отметить, что основная проблема жилья в России – это существующий взгляд на жилищное проектирование. То отношение к жилищному проектированию, которое существует сегодня, не приведет к появлению жилья для человеческой жизни, не станет основой для создания нового общества: общества людей свободных, самостоятельных и обеспеченных. В данной статье показан другой взгляд на проблему. Мы считаем, что разрешение проблемы жилья в России – это вопрос не экономический, архитектурный, а политический. Разрешение проблемы жилья – это стратегическая политическая задача, поскольку задача воспитания народа, создания нового общества и формирование нового типа жизни в компетенции политиков. Необходимо политическое решение, направленное на создание образов жилья, их пропаганду, проектирование типологии жилья. Политикам необходимо указать архитекторам, какого типа жилье необходимо создавать, а от какого необходимо отказаться. Новый взгляд на жилищное проектирование должен быть положен в основу национальных проектов в сфере жилья.