

ЮРИЙ КОМАРОВ

ХРУЩЁВСКИЕ РЕЛИКВИИ МОСКВЫ

На Руси проблема жилья стояла остро всегда. Страна с суровым климатом хуже некуда, где почти полгода держится отрицательная температура на большей её территории, где, несмотря на огромные запасы леса, строили избы с низкими потолками, маленькими окнами, да ещё со слюдяным заполнением. Чтобы пройти через дверной проём, нужно непременно склонить голову. Стоит вспомнить только суриковскую картину “Меньшиков в Берёзове”: если светлейший встанет во весь рост, то упрётся головой в потолок.

Может, эти климатические условия или что-то ещё не позволяло предкам думать не только о внешнем, но и о внутреннем обустройстве своего жилья. Столетиями ставили срубы-пятистенки, экономя на каждом венце и не задумываясь о возможностях пропиленных дверных проёмов, высоте потолков, сносе самой избы в связи с проездом экипажа императрицы или её приближённых сановников. Пятистенки и сейчас бы ставили, да и ставят на Руси, но прогресс и глобализация сотворили своё дело – появились многоэтажные здания, которые разошлись по всему миру.

После Первой мировой войны, когда нехватка жилья заставила всю послевоенную Европу заниматься поиском быстрого и дешёвого решения жилищной проблемы, революционная Россия увлеклась конструктивизмом, да так, что и сегодня московские власти не знают, что делать с этими разваливающимися шедеврами архитектуры с минимальным применением основных строительных материалов – кирпича и цемента.

Главной идеей, овладевшей умами западных архитекторов, стало сборное строительство на базе плоских железобетонных панелей.

Претендентов на первый в мире проект крупнопанельного дома было много – практически вся Европа, кроме СССР. Поэтому за образец пришлось брать заграничные разработки – было рекомендовано воспользоваться кварталами французского функционализма, а крёстным отцом их был неизвестный Ле Корбюзье. Именно этот архитектор в 20-е годы XX века озаботился проблемой массовой застройки. Такие дома должны были быть функциональны, легки и быстры в сборке. К 1925 году в Германии они получили довольно широкое распространение, когда местные архитекторы разработали систему строительства домов из сборных элементов – платтенбау. Сталин, проводя

КОМАРОВ Юрий Тимофеевич родился в 1940 году в Москве, окончил УДН им. П. Лумумбы (1966), получил диплом инженера-строителя и переводчика. Работал в проектных организациях в России и за рубежом. С 1985 года — в системе управления в Госстрое СССР и Госстрое РФ. Почётный строитель России. Печатался в журналах “Наши современник”, “Москва”, “Знамя”. Лауреат премии журнала “Москва” за 2019 год.

политику индустриализации, на знакомство с прогрессивными решениями Запада денег не жалел. На всех более-менее значимых площадках советские архитекторы и инженеры побывали, но мы везде выступали в роли догоняющих.

Первые полносборные крупноблочные дома заводского производства появились в Москве ещё до войны. Применение блоков значительно ускорило строительство, а отсутствие “мокрых” процессов (укладка бетона, нанесение штукатурки) позволяло собирать дома круглогодично. Но только в 1950 году в районе Хорошевского шоссе начинается строительство целой серии экспериментальных каркасно-панельных домов.

1

Поскольку генеральный план Москвы 1935 года не был выполнен по известным причинам, то после войны был разработан новый вариант генплана, рассчитанный на 25 лет.

В середине июня 1949 года предложенный генплан Москвы обсуждался на Политбюро ЦК ВКП(б). Понимая всю сложность положения, Сталин обратил особое внимание на проектирование жилья: “Очень много предлагается строить пустых зданий: домов пионеров, юных техников, юных автомобилистов и т. д. А у нас сейчас большой кризис с жилой площадью. Мы и по предыдущему плану отставали в жилищном строительстве. Гимнастические залы, дома пионеров, площадки и т. д. – всё это может пока подождать. Детские сады тоже можно не очень размахивать. Нам надо напереть на жилищное строительство, на строительство школ и больниц. Надо больше строить жилых домов, чтобы расшить жилищный кризис, он ещё не изжит, он даже стал острее”.

К 50-м годам нехватка жилья превратилась в острейшую проблему. Согласно данным статистики, к 1952 году в Москве при общей численности жителей столицы 5 млн в бараках проживало 337 тысяч человек, а по всему СССР – близко к 4 млн, 54% городского населения жили в домах без водопровода, а 59% – без канализации. Коммуналки в то время составляли 90% жилищного фонда столицы.

Откладывать решение проблемы жилищного строительства было невозможно. Как раз к этому времени пришёл конец сталинской эпохи, и любому руководителю, пришедшему к власти, будь то Л. Берия, Г. Маленков или Н. Хрущёв, вольно или невольно должно было бы заняться этой проблемой. Волею судеб решение жилищного вопроса пришлось на долю Н. С. Хрущёва. Он и его правительство понимали её масштаб и затраты.

2

Политическую платформу развёртыванию жилищного строительства обеспечило принятое в 1954 году ЦК КПСС и Советом Министров СССР постановление “О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства”. История пятиэтажек началась с 1955 года, когда Н. С. Хрущёв подписал постановление “Об устранении излишеств в проектировании и строительстве”, при осуществлении которого стройкомплекс грубо подмял под себя зодчих и одновременно завершил эпоху советского монументального классицизма. К числу излишеств отнесли арки, портики, башни, скульптуры и “недопустимо завышенные площади передних, коридоров и других вспомогательных помещений”.

Постановления Правительства СССР 1954–1957 годов повернули строительную политику на 180 градусов, ознаменовав переход от индивидуальных проектов зданий к типовому проектированию и промышленному методу их возведения. Стало ясно, что жилищная проблема послевоенных и тем более последующих лет в масштабе страны могла решаться только через массовое индустриальное строительство жилых зданий, типовое проектирование и экономии всего и вся. Была поставлена задача разработать типовые проекты быстровозводимых панельных домов. Уже к сентябрю 1956 года архитекторы должны были представить типовые проекты максимально удешевлённого жилья – без лифтов и мусоропроводов, но непременно с водопроводом и санузлами, с минимальными размерами площадей передних, коридоров и других нежилых помещений.

Проектировщики думали не о комфорте, а об удешевлении, чтобы сделать жильё как можно более доступным, – такую задачу перед ними поставил Хрущёв. Экономии каждый килограмм стали и кубометр бетона и древесины, дверные полотна из дерева заменили на картон, а жилую площадь увеличивали всеми правдами и неправдами, выжимая каждый квадратный метр. Дошло до того, что архитекторы ввели понятие “заём” – чтобы не уменьшать жилую площадь устройством коридора, нужно было пройти 1,8 м из прихожей в кухню через комнату, но этот проход являлся уже частью гостиной и относился к жилой площади.

Крупномасштабная кампания по борьбе с излишествами обернулась резким возвратом к утилитаризму авангарда и низведением архитектуры до обслуживания инженерии, что резко понизило статус архитектора. По сути, речь шла не об архитектуре здания как такового, а об инженерном сооружении – “машины для жилья”, как её определил Корбюзье. Таким образом решалась задача восстановления и роста жилищного фонда страны.

3

Тогда, в 50-е годы, внедряя идею сборного домостроения, все жилые дома и объекты социальной инфраструктуры должны были быть малозатратными и обеспечивать минимальную площадь на каждого проживающего.

Обращаю внимание на ключевые слова – “минимальную площадь”. Для обеспечения экономичного решения при строительстве жилья уже через три года – в 1958 году – были внесены изменения в нормы, а их пишут, чтобы ими руководствовались. В конце концов, для проверки соблюдения норм существует экспертиза, основной задачей которой у нас всегда было, есть и будет уменьшение стоимости рассматриваемого проекта, экономия бюджетных денег. Но экспертиза отвечает за экономию, а не за её последствия. Такую форму приобретала борьба с архитектурными “излишествами”, а по сути, с архитектурой. Что поделаться? Сталин как творческий человек любил архитекторов, Хрущёву как исполнителю были ближе строители. Вспомним, например, рокировку из хрущёвских времён: переименование журналов “Архитектура и строительство” в “Строительство и архитектура”, “Академии архитектуры” в “Академию строительства и архитектуры” с последовавшим её упразднением в 1964 году.

Анализ представленных проектов массовой застройки показал, что денег на всё не хватало.

Ещё не высохла типографская краска на только что введённых в действие с 1955 года СНиПах, как были минимизированы параметры жилья: уменьшена минимальная площадь кухонь с 7 м² до пяти, высота потолков с 3,0 м до 2,5 м, площадь общей комнаты с 16 м² урезана до 15 м², в жилых комнатах с 9 до 8 м², а в 3–5-комнатных квартирах одна из комнат могла иметь площадь вообще 6 м²; наименьшая ширина лестничного марша уменьшена с 1,3 м до 1,05 м, соответственно уменьшалась и глубина лестничной площадки (гл. II – В. 10 СНиП “Жилые здания”, 2-е издание, 1958 год). Заметим кстати, ныне действующими “актуализированными” нормами минимальная площадь кухни увеличена всего лишь на 1 м² по сравнению с нормой 1955 года и равна 8 м², а площадь общей комнаты – 16 м², как и в СНиПе 1955 года. Это к тому, что в условиях затяжного кризиса никакой обещанной лишней площади в 20–30% при реновации, к тому же финансируемой из бюджета города (да ещё хватит ли его?), москвичи, скорее всего, не получают. Ведь реновацию начали с переселения в дома, построенные для продажи.

В 1999 году в перечень приговорённых к сносу домов было включено 1722 панельные пятиэтажки. Планировалось их демонтировать за 10 лет, но процесс не закончен и по сей день. В программу сноса входили пятиэтажки серий К-7, II-32, II-35, а также серий 1605-АМ, 1МГ-300, которые строились ещё в конце 50-х – начале 60-х годов. Но были и удачные варианты. К таким проектам следует отнести наиболее приемлемые “хрущёвки” с одинаковой планировкой: панельные серии I-515, блочные серии I-510 и кирпичные – I-511. Они были отнесены к несносимым сериям.

Попытаюсь представить картины домов так называемых первых сносимых серий, за которые взялся мэр Москвы, в то время прочно стоявший во главе Правительства Москвы. Приоритет, в первую очередь, отдавался экономии

затрат, ведь квартиры выдавались бесплатно, а следовательно, должны были обходиться государству как можно дешевле. Поэтому и жильё не позволяло разместиться в нём с комфортом, но такая задача перед архитекторами и не ставилась. Себестоимость строительства 1 м² жилой площади в безбалконных домах серии К-7 составляла 119 рублей (в ценах 1961 года) – самая низкая среди московских серий, наряду с домами серии II-32, которые москвичи сразу узнавали по балконам на ножках-подпорках. Все разработчики стремились вплотную подойти к отметке 100 руб./м² (в ценах 60-х годов). Советские власти никак не хотели руководствоваться принципом барона Ротшильда: “Я не такой богатый, чтобы носить дешёвые вещи”, – они искали дешёвого решения жилищной проблемы.

4

Застройка новых районов типовыми зданиями для быстрого обеспечения людей жильём была оправданной с экономической и социальной стороны, но зачастую вела к примитивному подходу в образности архитектуры. Архитектор становится на долгие годы шестерёнкой в строительном механизме советской системы, такую же роль он играет и до сих пор.

Меня всегда удивляла роль советского архитектора, зажатого в прокрустово ложе типового проектирования. Полагаю, ради исключения типового проектирования Союзом архитекторов России (САР) и был разработан законопроект об архитектурной деятельности 1995 года. Сейчас норма об исключении повторного применения проекта оказалась в Градостроительном кодексе РФ (ст. 1294) и весьма иезуитски используется при приёме молодого архитектора на работу, принуждая его отказаться от авторского права. Закон исключает или, по крайней мере, ограничивает типовое строительство, которое возрождается сегодня с новой силой. Сейчас, когда от закона об архитектуре остались лишь рожки да ножки, подготавливается новый законопроект. Какова будет его участь? Когда же, наконец, отечественный архитектор избавится от давления девелопера, или это наша ментальная данность, выросшая на нашей вековой бедности?

Поначалу, в тучные для экономики годы до 2007 года первая волна реновации осуществлялась девелоперами по инвестконтрактам с городом: они расселяли пятиэтажки, строили новые дома, в которых 30% квартир отдавали под переселение, а остальное продавали. Пик сноса пришёл на 2006–2007 годы, когда расселили 680 “хрущёвок”. Реновацию притормозил кризис 2008 года, и уже в 2010 году со сменой руководства снесли всего 48 домов, а в 2011 году и того меньше – 31 дом, а там грянул следующий кризис... В итоге осталось снести 36 пятиэтажек. Завершить работы, рассчитанные на десять лет, и это при благоприятных условиях для российской экономики, в полном объёме не смогли и за двадцать. Оставшиеся 24 дома обещают расселить в 2021 году. Отсюда опосредованно можно судить и о темпах предстоящей второй волны реновации, о которой объявили в начале 2017 года.

Сергей Собянин до последнего времени делал вид, что таких планов у правительства Москвы не существовало: город в преддверье выборов просто собирается пойти навстречу гражданам, и его программа является чем-то вроде блага для жителей города, и был явно ошеломлён волной недовольства. Реальные жители, которые выступили на встречах с чиновниками, застигли их врасплох.

5

Кроме выборов мэра, 2017 год не предвещал никаких новых поворотов в развитии Москвы, тем более осуществление мегапроектов в условиях стагнации экономики страны.

По данным Росстата, ВВП в 2016 году по сравнению с 2015 годом снизился на 0,2%, реальные доходы населения сократились на 5,9%, строительство – на 4,3%. На этом фоне понятно уменьшение в стране объёмов производства строительных металлоконструкций на 4,6%, цемента на 8% при падении на него спроса на 14,4%, а изделий из бетона, гипса и цемента на 12,9%.

При таких показателях застройщики и риелторы отмечают падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первич-

ном рынке и сокращению ввода жилья на 6,5%. Единственное исключение – Москва. Столичное жильё продолжало дорожать, цены застройщики стремились держать до последнего, но и они уже дошли до такого уровня, что стали отпугивать риелторов: в итоге жильё в Москве в 2016 году подешевело на 1,3%, а в 2017 году общий уровень цен в Москве опустился ещё на 1,2%.

При этом, как сообщает Росстат, в Москве в 2016 году снизился ввод в эксплуатацию нового жилья почти на 14% – с 3,87 млн м² в 2015 году до 3,34 млн м².

Падение в Москве происходило уже не первый год: в I квартале 2017 года в столице введено жилья на 59% меньше, чем в I квартале 2016 года, – 322 900 м². Это на 27,3% меньше, чем годом ранее (тогда ввод составил 1,836 млн м²), что явилось серьёзным ударом по стройкомплексу – ведь многие застройщики обременены иностранными кредитами, ставшими после падения рубля начиная с 2014 года особенно разорительными.

Возведённые в чистом поле, оторванные от инфраструктуры и коммуникаций микрорайоны сегодня, в условиях стагнации, перестали представлять интерес для людей, готовых влезать в ипотеку и платить именно за “московское”, а не за непонятно какое жильё.

В московском регионе в 2017 году квартир, которые были неинтересны покупателям, было 8%, в 2018 году – 12%, а сегодня невостребованных квартир уже 20%. Аналитики исследовали, что такого жилья больше всего в новостройках бизнес-класса – 60%. Рефинансировать их, или улучшить кредитные условия не представляется возможным из-за санкций, наложенных на Россию. Даже последняя наивная надежда на возможность полной или частичной отмены санкций в связи с приходом к власти в США Дональда Трампа не оправдалась.

Всё это не вселяет оптимизма. Но что поделаешь! Таковы издержки авторитарной системы и ручного управления экономикой в условиях кризисных обстоятельств.

6

И вот, подобно римскому полководцу Катону Старшему, завершавшему каждую свою речь в Сенате словами: “Карфаген должен быть разрушен”, – два тысячелетия спустя муниципальные и региональные депутаты Москвы объединились под девизом “Снести все панельные пятиэтажки!”.

Нежданно-негаданно в течение десяти дней (7, 13 и 16 февраля 2017 года) Совет муниципальных депутатов, Мосгордума и Общественная палата Москвы выдвинули требование по развёртыванию второй программы сноса пятиэтажек. Однако хранившуюся вплоть до февраля 2017-го в тайне программу второй волны – “таких планов у правительства Москвы не существует” – Собянин и городские власти захотели представить как желание пойти навстречу гражданам. Подготовка москвичей к такому мероприятию была упакована в изящную форму: инициатива шла не от мэра, а “снизу” от “народных избранников”, а следовательно, от простых горожан. По сути – отличная идея, а по факту – очень странная вещь. Но есть и другое мнение – в основе реновации лежит не проблема развития и обновления города, а лишь контроль за финансовыми потоками. И если эта гипотеза верна, то основными интересантами реновации являются не только строительное, но и в большей степени финансовое лобби, централизация финансовых потоков и контроль за ними.

Расходы российской столицы уже давно превышают соответствующие показатели бюджетов Парижа, Берлина или Лондона и почти сравнялись с бюджетом Нью-Йорка.

Доходы Москвы на 1 жителя в 2 раза выше, чем в Санкт-Петербурге и почти в 12 раз выше, чем в Омске с населением 1 165 тысяч человек (на 2019 год).

Разрыв в бюджетных доходах Москвы и других городов России всегда был очень большим. Городские программы развития были уже не в состоянии аккумулировать эти средства. Даже если будешь менять плитку 2 раза в год, деньги останутся. При таком развитии ситуации московские власти обеспокоились, что рано или поздно встанет вопрос о перераспределении доходов Москвы в пользу Федерации, а это означало бы потерю огромных финансовых потоков. Именно это и послужило главной причиной внезапного объявления плана реновации Москвы. Действительно, у Минфина в начале 2017 года

были виды на изъятие части доходов регионов-доноров и, в первую очередь, Москвы, в федеральный бюджет. Инструментом противостояния руководство столицы решило сделать хитрый манёвр: объявить о новом социальном мероприятии – втором этапе реновации, хотя новая программа сноса – вторая волна – начала готовиться ещё в середине 2014 года, а к августу 2016-го она обрела окончательные очертания. Тогда и решили назвать её “программой реновации” с планом в 400 млрд рублей на 4 года. Именно эти расходы сделали столичный бюджет из профицитного дефицитным. Идея Минфина провалилась.

Сначала муниципальные депутаты и Мосгордума потребовали сноса и расселения всех старых пятиэтажек. Затем Общественная палата Москвы призвала снести не подлежащие капремонту пятиэтажки. Причины необъяснимого единодушия и поразительной одновременности выступления депутатов и представителей общественности приходится лишь додумывать.

Основания требовать перейти к новой волне сноса пятиэтажек “несноси-мых” серий у депутатов были.

Ресин в 2003 году так представлял в своей книге “Москва в лесах” перспективы капитального ремонта после первой волны сноса: “Пятиэтажные здания, которые ломать не будем – надстроим, утеплим, заново облицуем фасад, в окна вставим стеклопакеты. Дома обзаведутся лифтами и мусоропроводом, новыми балконами”.

В марте 2015 года об упаковке такого мероприятия ещё не думали, что позволило Лёвкину заявить: “После сноса домов первого периода индустриального домостроения, указанных в 608-м постановлении Правительства Москвы, в рамках государственной программы “Жилище на 2014–2018 гг.” запланирован второй этап реновации жилищного фонда, состоящего из пятиэтажных домов, не отнесённых к “сносимым” сериям. Надо помнить, что под реновацией подразумевается не только снос, но *реконструкция и капитальный ремонт* (курсив мой. – Авт.). Отмечу, что финансирование проектов развития застроенных территорий будет осуществляться в основном за счёт средств инвесторов”. Кажется, всё продумано, взвешено, логично, разве что не могли предвидеть в полном объёме политические и экономические последствия такого акта, как “Крымнаш”.

7

Но вместо реконструкции и капитального ремонта на повестку дня муниципальные депутаты выдвинули снос будто бы нереконструируемых зданий. К ним присоединились влиятельные члены Общественной палаты Москвы: её председатель и главный редактор “Независимой газеты” С. К. Ремчуков, покинувший свой пост ради руководства предвыборным штабом Собянина; главный редактор “Эха Москвы” и председатель комиссии по развитию гражданского общества А. А. Венедиктов; ректор ВШЭ и член комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике Я. И. Кузьминов, которые, не являясь специалистами в вопросах строительства и капитального ремонта, дружно уверяли своих коллег по Палате и жителей пятиэтажек в своевременности и необходимости сноса “хрущёвок”.

Какую же аргументацию о необходимости тотального сноса пятиэтажек и невозможности их отремонтировать подготовили власти? “Всё, что было построено, носило временный характер и за пятьдесят лет безнадежно устарело. Если их не снести сейчас, то через десять лет пятиэтажный жилой фонд станет аварийным”. Да, диалектика материализма за семьдесят лет овладела нашими умами, но вот что делать дальше?

Основная и самая популярная версия о 25-летнем временном жилье, вброшенная властью и подконтрольными СМИ, связана с Программой КПСС, которая продекларировала в 1961 году, что нынешнее поколение советских людей будет жить при коммунизме. Этой версии придерживался и бывший вице-мэр М. Хуснуллин: “Раз мы пошли на такое панельное домостроение, быстрое, массовое, мы сказали: через 25 лет будут новые дома. Почему через 25 лет, мы стали выяснять. Потому что тогда была доктрина, что мы через 25–30 лет будем жить в коммунизме”. Возможно, он не знаком с историей КПСС, но тогда какие же документы изучали наши руководители, где они прочитали, что панельные пятиэтажки должны простоять до построения

коммунизма. “Задача панельных домов с проектным сроком годности в 25 лет была чёткой – достоять до построения коммунизма”, – утверждают и другие апологеты второй волны реновации. До чего же сильна коммунистическая доктрина, что может повлиять на прочность зданий! К таким апологетам этой версии следует отнести и С. Собянина. Он наверняка изучал материалы XXII съезда КПСС не только в институте, но и просматривал их в 1986 году перед вступлением в партию, однако с уверенностью докладывал другому бывшему члену КПСС: “Эти пятиэтажки были построены на срок “до строительства коммунизма”. Как Хрущёв говорил, он предполагал, что, наверное, коммунизм наступит через 25, максимум – 50 лет”. Кто бы мог подумать, что эквилибристика со строительством коммунизма и сроком службы пятиэтажек может так слиться в одно целое и интенсивно внедриться в умы граждан!

Что бы ни говорили инициаторы сноса, но, согласно нормам, эксплуатационный срок пятиэтажки ориентировочно составляет 50 лет, хотя ресурса может хватить на целых 100 лет. Главное заключается в том, что пропущено целых два срока положенного капитального ремонта через каждые 25 лет. По крайней мере, к 1980 году их нужно было не сносить, а капитально ремонтировать с отселением. Что-то подобное и было сделано в Москве, но в микроскопическом масштабе – страна готовилась к Олимпийским играм, средств на всё, как обычно, не хватало.

Проектирование жилых зданий с 1 января 1955 года регламентировалось частью II СНиП, раздел В, гл. 10 “Жилые здания”. По совокупности признаков капитальности и эксплуатационных качеств жилые здания в СНиП подразделили на три класса. Жилые здания I класса могли проектироваться любой этажностью, здания II класса – не более 5 этажей, а здания III класса – не более 2-х этажей. О каких-либо нормах на строительство временных жилых зданий, на которые ссылаются наши московские руководители и СМИ, не было и речи.

Минимальный срок службы жилого здания вытекает из долговечности конструкций. Так как наши пятиэтажки попадают во II класс, то их долговечность не должна быть ниже II степени. Согласно гл. 4 “Нормы проектирования ограждающих конструкций” для II степени долговечности установлен средний срок службы ориентировочно от 50 до 100 лет. Про попадание “хрущёвок” в I класс говорить не приходится – для этого класса установлена I степень долговечности с повышенным сроком службы ориентировочно более 100 лет, да и в III класс они попасть не могли, поскольку в этом кластере здания не могли превышать двух этажей. Все эти цифры и требования нам, учащимся Московского архитектурно-строительного техникума, вложили в конце 50-х годов наши преподаватели. Какие знания получили лидеры нынешнего строительного комплекса, можно судить по их выступлениям и обоснованиям в передачах ТВЦ и других федеральных каналов телевидения.

Даже сегодня национальный стандарт ГОСТ Р 54257-2010 “Надёжность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования”, определяющий общие принципы обеспечения надёжности конструкций зданий и сооружений, устанавливает для них при массовом строительстве в обычных условиях эксплуатации примерный срок службы не менее 50 лет. Как видим, за 55 лет строительная наука не убавила, но и не прибавила годы службы зданиям массовой застройки.

8

Вопрос: зачем внушают? Как говорят американцы: когда непонятно, о чём речь, значит, речь, скорее всего, о деньгах. Здесь, надо думать, речь о деньгах строительного комплекса и, в первую очередь, громадных ДСК, которые должны клепать панели и строить, строить, строить... Но ведь строительство было локомотивом экономики в индустриальном обществе, и сегодня, в цифровой экономике, его место не столь значимо. Да и правительство не может найти того “прорывного” направления, которое могло бы вывести экономику на успешное выполнение национальных проектов, заявленных в майских указах. Однако промоутеры строительного комплекса считают необходимым, что им нужно расчистить место. Чтобы воткнуть туда “окна в окна” как можно больше высоченных монстров. Ещё во время президентства Д. А. Медведева в своём распоряжении от 9.04.2012 на территории Новой

Москвы он предлагал строить в основном малоэтажное жильё, и “поэтому нужно привлечь к проектированию ведущие архитектурные компании мира, чтобы проектировать по существующим современным европейским нормам”. Его никто не услышал.

Новое жильё “сносникам” в домах от 6 до 14 этажей обещал и мэр Собянин. Ранее схожие слова произнёс и главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. Он заявил, что высота новостроек для переселенцев из хрущёвок составит от 10 до 14 этажей, при этом три четверти домов, построенных в столице в рамках программы реновации, будут не выше 14 этажей, следовательно, высоток будет не больше четверти. С этим соглашался и Марат Хуснуллин. В июне 2017 года он заявил, что средняя этажность новых домов составит от 6 до 14 этажей. “Возможно, где-то и чуть выше. Но совершенно точно никаких небоскрёбов возводить не станем. Тем более что небоскрёбы – это здания выше 100 метров, то есть этажей так 27-28”, – сказал тогда вице-мэр. Однако соблазн построить как можно больше квадратных метров заставил Хуснуллина изменить своё мнение, и он допустил, что в отдельных районах возведут новостройки и в 20 этажей, а при застройке кварталов будет возможно строительство “отдельных высотных доминант”. Он объяснил это дефицитом стартовых площадок. Теперь же, как оказалось, речь идёт уже о панельных домах в 25 этажей и выше. Этажность новостроек растёт как на дрожжах. 40–50 этажными домами уже никого не удивишь. К сожалению, такими комплексами застраиваются многие спальные районы Москвы. Так, в районе Измайлово доминантой должен стать 33-этажный 110-метровый общественный центр на пересечении Вернисажной улицы и Сиреневого бульвара. В Бутырском районе планируют построить 40-этажный дом высотой до 135 метров. В октябре 2019 года стало известно, что в районе Покровское-Стрешнево предполагают возвести 255-метровый небоскрёб в 72 этажа. Новый тренд: имплантация небоскрёбов внутри Садового кольца. Обсуждается проект высотки в районе Чистых прудов рядом с домом Центросоюза великого Ле Корбюзье. И в этом есть некий исторический парадокс: с одной стороны, соседство с высоткой коренным образом изменит контекст, обесценит одно из самых знаменитых московских зданий XX века. С другой – именно Корбюзье почти сто лет назад предложил концепт радикальной перестройки Москвы со сносом практически всего исторического центра города: француз считал ценным лишь Кремль и ещё ряд построек.

Хуснуллин дал поручение главному архитектору Москвы не обращать внимания на инсоляцию по причине сложности строительства в Москве. Стало ясно, что силуэт города и высотность застройки определяет не главный архитектор города, а заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства. Лет через двадцать, к окончанию реновации появятся новые гетто типа “китайской стены” – длинные, стоящие на расстоянии 20 метров друг от друга 100-этажные челоуейники. Что будет с городом?..

Хуснуллин на заседании Мосгордумы 23 октября 2019 года дал ещё одно объяснение: строительство небоскрёбов по программе реновации в отдельных районах Москвы связано с необходимостью быстрее переселить жителей сносимых домов. “Подход банально простой. Если жители не согласны, мы показываем количество стартовых домов и сроки их переселения. Если жители говорят: “Не стройте здесь “старты”, мы готовы здесь жить ещё 15 лет и не переезжать никуда, давайте пересматривать решения!” Вопрос плотности и этажности застройки прямо связан с волной переселения. “Чем больше квартир на участке мы построим, тем быстрее расселим район”, – сказал он, назвав строительство высотных домов вынужденной мерой. Однако участки вдоль новых магистралей застраиваются с космической скоростью. Нет, застройщики не хотят подстраиваться под строителей и строить около новой дороги единственный дом, да это и не экономично. И возводят огромный комплекс из высоток. А потом оказывается, что на этот комплекс не хватает дорог и коммуникаций, надо строить новые – замкнутый круг, прямо как у А. Аверченко: “Прогнали зелёного змия – пришла зелёная скука, прогнали зелёную скуку – пришёл зелёный змий”.

Лакомые кусочки – это участки возле магистралей и транспортных узлов – всё чаще застраиваются именно высотками. И не только в Москве, просто в столице это заметнее. Сейчас доля высотных домов в структуре предложения составляет 95%. Уже подсчитано, что за год средняя высотность

в Москве вырастает на два этажа – с 18 до 20 этажей, в основном, за счёт удалённых от центра районов.

Дело в том, что московский стройкомплекс всегда был нацелен на экспансию, ему нужно строить, а не восстанавливать и санировать. При новом строительстве гораздо меньше проблем и намного больше прибыли. При санации всё наоборот: с каждым отдельно взятым жильцом масса хлопот, нужно включать мозги на каждом переделе, на внедрении новых технологий, а прибыли заметно меньше. Побывав во многих странах, могу с уверенностью не верить ораторам, уверяющим, что “весь мир живёт в многоэтажных домах!”, что “пятиэтажки морально и физически устарели” и всей прочей пропагандистской чепухе. Во многих европейских и азиатских городах их жители предпочитают жить в домах не выше 5–7 этажей.

У нас же первый пилотный дом, отданный переселенцам, на 5-й Парковой уже имеет 18 этажей, что даже выше домов серии П-44, которыми застроено пол-Москвы. И обнаружив около себя небоскрёбы, москвичи винят архитекторов: “Они что, с ума посходили?” Однако от архитектора в современном российском городе мало что зависит. Возьмём Москву. Но чего мы хотим, если градостроительством рулил экономист М. Хуснуллин, Москомархитектуры – юрист Ю. Княжевская, а главным архитектором назначен визуализатор С. Кузнецов, который занимался объёмным проектированием и к градостроительству отношения не имел?.. Можно сказать, с уходом последнего главного архитектора Москвы А. В. Кузьмина ушли и функции главного архитектора города. Такого унижения статуса архитектора за последние сто лет не было. Понятно, почему мы имеем такую слабую в архитектурном смысле градостроительную политику, направленную не на общественное благо, а на увеличение возможностей получения прибылей девелоперами всех мастей и, в первую очередь, строительным комплексом.

Государство экономически слабо, и потому они могут строить, где хотят и что хотят. Они не собираются говорить об архитектуре здания, какая у него планировка. Главное – с минимальными издержками построить и по максимальной цене продать квартиры. При этом 70% покупателей столичных новостроек – ипотечники. Им не так важны архитектура и эстетика дома, в котором они живут или собираются жить, – главное, чтобы на квартиру хватало. Их больше волнуют квадратные метры, перманентно возрастающая стоимость их приобретения и услуг ЖКХ, сроки сдачи в эксплуатацию этих метров или возможность оказаться обманутым дольщиком. Им гораздо важнее удобство и безопасность. А задел этой концепции мы видим в реновационном строительстве башен в 30–40 и более этажей.

Московские архитекторы бьют тревогу: при сносе пятиэтажек и возведении новых домов плотность застройки может вырасти в несколько раз. В результате неизбежно сократится необходимое по нормативам пространство для скверов, парков, детских и спортивных площадок, социальных объектов. При уплотнении застройки и её повышении будет уменьшена освещённость жилья и дворовых территорий, ухудшены экологические и эпидемические показатели, продолжится наступление на Лосиный остров и другие зеленые массивы, повысятся риски пожарной опасности и ЧС, концентрация автомобилей превысит допустимые нормы...

9

В середине ноября 2019 года по программе реновации в Измайлове на востоке Москвы началось строительство многоквартирных домов, один из которых оказался 100-метровым 31-этажным небоскрёбом, хотя в памяти ещё не стёрлись обещания мэра и его зама не строить таких высоких зданий по этой программе. На запрос депутата, как такое могло случиться, ему ответила Москомархитектура, что “при разработке проектов планировок территорий возможно увеличение высотности зданий в целях формирования современного облика города за счёт архитектурных доминант”. И хотя С. Кузнецов обещал не устраивать “жилой Манхеттен”, заместитель мэра взял его функции на себя, и возглавляемый им строительный комплекс победил...

И уж совсем неожиданный козырь появился у строителей в конце прошлого года: решение Президента России В. В. Путина о переходе в крупных городах от генерального плана к альтернативному документу, “определяющему

стратегические направления градостроительного развития города”. Под этим подразумевается сокращение сроков градостроительной подготовки участков при реализации государственных и муниципальных программ, и отмена генплана рассматривается как снятие ещё одного барьера на пути увеличения скорости застройки. С ликвидацией генплана города, который утверждается его законодательным органом, муниципальные депутаты и общественность лишаются важного инструмента влияния и контроля за развитием города, и, безусловно, застройка станет ещё более хаотичной.

По поводу упразднения генплана города экс-президент Союза архитекторов России А. В. Боков сказал: “Генплан Москвы 1971 года был современным документом с самыми передовыми идеями своего времени: полицентризм, хорды, зелёные клинья, идущие из области к центру города. По уровню сознания его разработчики ничем не уступали авторам Большого Лондона или Большого Парижа... Советские города не были прекрасными. Они были аскетичными и не очень комфортными. Но они были хорошо организованными. А то, что мы видим сегодня, – это результат бесконтрольности и неспособности организовать пространство”.

План нужен для управления государством, городом, компанией или собственной жизнью. Но если мы не можем по плану предсказать и управлять погодными условиями (хаотичная система второго порядка), то из этого не вытекает, что государственные структуры не могут управлять канализацией города и инвестициями с целью её развития. Решение системы канализации является стратегической задачей развития города, и она решается в генеральном плане, в то время как удаление талых и дождевых вод с конкретной улицы и от зданий, на ней расположенных, служит тактической задачей, решаемой в процессе проектирования конкретного объекта. Для этого и существует генплан города. С отменой генплана мы приходим к замене планирования на метод проб и ошибок.

По мнению президента фонда “Институт экономики города” Н. Б. Косаревой – это политический выбор: “Чего мы хотим? Слабое градостроительное регулирование? Тогда готовьтесь к многочасовым пробкам. Хотите комфортную среду? Тогда нужно жёсткое градостроительное регулирование... Большинство крупных мегаполисов выбирают комфортную среду”. Специалисты склоняются к тому, что упразднение генпланов городов в рамках либеральной градостроительной политики приведёт к негативным последствиям, и точечная застройка и вставки в виде 30-этажных башен будут правилом, а не исключением.

В то время как в мегаполисах мира основной тренд – малозэтажное жильё, мы за последние годы интенсивно развиваем строительство высотных зданий. Это и комплекс “Москва-Сити”, и 60-башенная программа “Новое кольцо Москвы”, приостановленная в 2012 году (но семь-то зданий уже построено!), “Лахта-центр” в Санкт-Петербурге и другие объекты.

Недавние исследования Сбербанка показали, что люди в крупных городах России предпочитают жить выше 10-го этажа. Данные исследования свидетельствуют, что не более 21% людей желают жить выше 10-го этажа даже в крупнейших городах России (Москва, Петербург, другие города-миллионники), что указывает на “очевидное противоречие между потребительскими предпочтениями и практикуемым в России форматом точечной застройки”. Исследованиями установлено, что в Москве 40,3% людей хотят жить не выше 5-го этажа, в Петербурге – 43,2%, в миллионниках – 52,3%. При этом в столице на долю тех, кто заинтересован в жизни в квартире не выше 10-го этажа, приходится ещё 30%, в Петербурге – 29%, в других крупных городах – 22%.

На наш взгляд, основная застройка должна быть до 14 этажей (42–45 м), что является залогом комфорта и устойчивого развития местности в современном мировосприятии (в Париже высота зданий ограничена 36,9 м). Отдельные высотные жилые и общественные здания городу необходимы, но это не должно превышать 10% застройки. Высотки вносят разнообразие в образ района и заодно обеспечивают квартирами любителей жить над городом, но если делать всю застройку высотной, а судя по заявлениям представитель мэррии, грядёт именно такой тренд, то район превращается в каменные джунгли и создаёт депрессивное настроение у их обитателей. Конечно, без доминант мегаполис существовать не может, но ему противопоказаны

и каменные гетто. В этих условиях обеспечение безопасности жилья приобретает большое значение.

Пожары были и будут, они происходят каждый день, и высотные здания горят не чаще, чем остальные. Просто именно высотки привлекают особое внимание обывателей, и не без оснований. Именно пожары в таких зданиях представляют собой большую опасность и из-за особенностей их конструктивно-планировочных решений уносят десятки жизней. Эти здания являются технологически сложными сооружениями и относятся к объектам повышенного риска. У многих на памяти ужас пожара во Владивостоке в 2006 году, когда люди выбрасывались из горящих этажей и, падая на бетон, разбивались на глазах пожарных, МЧСовцев и зевак. Этот пожар напугал и шокировал всю страну. В 2003 году в Москве произошёл пожар в общежитии Российского университета дружбы народов, унёсший жизни 44 студентов. В Лондоне в 2017 году почти полностью сгорел 24-этажный жилой дом, жертвами стали 71 человек...

Наличие средств спасения из высотных зданий – это ответственность и руководителей города, и застройщиков. Москва обладает единственным и самым высоким в России подъёмником в 101 метр, он может дотянуться до 33-го этажа. (В мире таких подъёмников чуть более ста). В московском гарнизоне находятся ещё два 90-метровых подъёмника. А подъёмных механизмов выше 100 метров не может существовать: они из-за своего веса просто теряют мобильность. Вся надежда на вертолёт. Но приобретение новой техники с длиной лестниц более 50 метров необходимо уже сегодня. Обычные пожарные автолестницы выдвигаются всего на 30 метров и достают лишь до 9-го этажа. Это историческая данность 70-х годов, когда основной объём строительства приходился на 9-этажные здания. Но Госдума готовит закон о реновации для всей страны, и, если не будут установлены нормы этажности, вопросы безопасности встанут во весь рост. Отсюда дилемма: либо ограничение этажности, либо принятие действенных мер по обеспечению безопасности при пожаре.

10

Но глобализация подбросила ещё одну проблему. Кьелл Нордстрем, профессор Стокгольмской школы экономики, пришёл к выводу, что государства умирают как структуры. По его мнению, через 50 лет вместо 219 стран будет 600 городов с мировой экономической активностью в 95–99%. Через 30 лет большинство (80–85%) жителей Земли будет жить в этих 600 мегаполисах. Развитие данных процессов уже можно наблюдать в Австралии, США и Китае. На смену мультинациональным корпорациям приходят мультигородские. Города чувствуют мощь и независимость. Так, недавно Лондон после “Брекзита” высказался за то, чтобы остаться в ЕС. А Лос-Анджелес после победы Трампа поднял вопрос об отделении от США.

Действительность это подтверждает быстрым процессом урбанизации. Например, в Лондонской агломерации уже проживают около 20 миллионов человек, треть населения Великобритании. В Сеульской агломерации – 25–27 миллионов, половина жителей Южной Кореи, а Китай вообще замахнулся на создание в дельте реки Чжуцзян города в 120 млн человек, в который будет входить и Гонконг вместе с Макао и Чжухаем. На этом фоне такая периферия, как небольшие города со своей историей в стороне от экономических центров, обречена на деградацию. Про сёла и деревни и говорить уже не приходится.

У нас впервые тему форсированного развития агломераций в начале декабря 2011 года озвучила Э. С. Набиуллина, бывшая в то время руководителем Минрегионразвития. Прозвучало предположение, что “в ближайшие 20 лет 20 млн человек вынуждены будут переехать из малых городов в мегаполисы”. По сути, страна переселяется в мегаполисы, оставляя деревни, сёла, малые города... Это ли не новая парадигма для российского градостроительства? Осталось выбрать точки на карте страны и адресно направлять туда средства... Только найдутся ли эти средства? По имеющейся информации, проекты конгломерации уже разрабатываются в Екатеринбурге, Красноярске, Новосибирске. Эта политика компактного государства, или, как его ещё называли, “поляризованного развития”, малыми порциями стала воплощаться

в жизнь – саммит АТЭС на острове Русском во Владивостоке, зимние ОИ-2014 в Сочи, ЧМ-2018 по футболу в европейской части России и, наконец, реновация в Москве как логическое продолжение этого ряда.

Летом 2017 года на 7-м Московском урбанистическом форуме (МУФ) и была в том числе презентована новая урбанистическая концепция московских властей. Исходная идеологическая установка МУФ – интеграция Москвы в избранный список глобальных (или мировых) городов. Речь шла ни больше, ни меньше, как о превращении древней российской столицы в мегаполис – “регион-государство”, что позволит ей эффективно влиться в мировую экономику. Нас там только и ждали. Так называемая городская наука при мэре Москвы постоянно ссылается на опыт островных государств – Японии, Гонконга, Сингапура. Обращаю внимание, что инициатива создания мегаполисов с предельной концентрацией населения исходит от исследователя, представляющего островное государство, отличающееся необычайной теснотой и скученностью населения. Чисто островная теснота возводится во всеобщий принцип, который должен исповедоваться и Москвой, да и всей необъятной нашей Родиной.

Собирая людей в мегаполисы и оголяя огромную территорию самой большой страны в мире, мы понижаем свою безопасность, независимо от интенсивной программы перевооружения армии. В кошмарном сне не представляешь себе наихудшее развитие событий: уничтожение крупных мегаполисов России в результате массированного ядерного удара или не менее плотной пандемии. Ведь это намного проще осуществить, чем уничтожить одновременно небольшие города и сёла. . .

11

Проекты реконструкции жилых домов запускались в России задолго до нынешней московской программы реновации. В конце 1990-х – начале 2000-х в Москве, Московской области и ряде других городов России был реализован ряд проектов по надстройке мансард к уже существующим пятиэтажкам (Москва, Мишина 32; Химкинский бульвар, 4; Томск, Комсомольский проспект, 71; появился шестой этаж у пятиэтажки по ул. Будёновской в Новочеркасске; дом 23 по ул. Агалакова в Челябинске; в ряде городов Московской области; дома по Ленинскому проспекту в Калининграде). Реконструкция здания проводилась без отселения жильцов, что лежит на совести строителей, и позволяла одновременно проводить капремонт, а скорее – реконструкцию, с целью улучшения технического состояния дома с минимальным вмешательством в быт жителей.

Вот что говорил по этому поводу в марте 2015 года Лёвкин: “С пилотным проектом по домам “несносимых” серий можно ознакомиться на улице Мишина. Этот пример показывает, что одним из способов улучшения условий проживания может стать реконструкция с надстройкой. Особенность проекта в том, что он реализуется за счёт средств жителей, без отселения. Самое главное условие для начала реконструкции – согласие большинства (2/3 голосов) собственников жилья. Такое решение должно быть принято голосованием на общем собрании собственников. Со своей стороны, город готов оказать организационную и методическую помощь инициативным группам, желающим пойти по этому пути. И такая работа уже ведётся. Специалисты нашего департамента встречаются с жителями, рассказывают им о методах реконструкции, организационно-правовой модели, финансовой схеме реализации подобных проектов”. Именно такая система реновации была бы благоприятно воспринята москвичами. Теперь эти идеи заложены в проект разрабатываемого федерального закона “О реновации жилищного фонда в Российской Федерации”.

Сегодня же руководство Москвы – мэр, его аппарат, депутаты разных уровней – безапелляционно утверждают: только снос “хрущёвок” и возведение на их месте новостроек. Откуда-то взялись обоснования, что это обойдётся значительно дешевле, чем проведение капитального ремонта всех пятиэтажек. Однако немецкие специалисты утверждают обратное. В Германии модернизированные старые объекты обходятся на 70% дешевле, чем строительство новых зданий; там было реконструировано примерно 22 тысячи домов, всё это организовано без отселения жильцов. И без таинственных интересантов. Разное мышление, разные экономики, разные мэры, разная ментальность. . .

Но всё равно остаётся непонятным, какими расчётами руководствовались московские чиновники? Да были ли эти расчёты? И с какой целью вообще запускается реновация в Москве? Тем более что основные несущие конструкции этих пятиэтажек в большинстве случаев прочные и прослужат 100 и более лет, поэтому достаточно их модернизировать, оставить голые стены, всё вычислить, выполнить перепланировку, надстроить 2–4 этажа, устроить лифты и мусоропроводы, сделать новые фасады и т. д. Получается прекрасное современное жильё, в котором жить даже престижно. Зачем ввели дополнительный налог на недвижимость в виде сбора на капитальный ремонт, который власти не могут осуществить, и почему не пошли по пути реконструкции, о чём не хочет слышать руководство Москвы, – это отдельный разговор.

Заявленная цель программы – улучшение жилищных условий 1,6 миллиона человек, – была лишь прикрытием “благотворительной” акции Правительства Москвы накануне выборов Президента РФ и мэра Москвы. Отсутствие в России законодательного регулирования лоббистской деятельности не позволяет выяснить, участвовал ли кто-то из застройщиков в принятии решения о реновации. Однако не секрет, что в разработке предложений по сносу пятиэтажек принимал участие предводитель “старого клана” столичных девелоперов, многолетний заместитель мэра Москвы, а ныне депутат Госдумы Владимир Ресин, единственный активный участник в области градостроительной деятельности среди авторов законопроекта.

И вариант реализации анонсируемой программы тоже единственный – построить новые дома на месте снесённых пятиэтажек. Но чтобы снести и построить, надо сначала людей переселить. Но куда? Где хотя бы строительные площадки, не говоря уже о построенных в пределах муниципального округа зданиях? На сегодня, по утверждению мэрии, подобрано более трёхсот стартовых площадок, где можно построить 3,6 млн м² жилья. В основном это участки в городской собственности, занятые парковками и пустырями. Но горожанам в феврале 2018 года как объект реновации был представлен единственный дом на 5-й Парковой, и тот готовился для очередников. Архитекторы и строители в частных беседах заявляют – никаких площадок нет. А то, что появилось в рамках точечной застройки, уже распродано по рыночным ценам.

Так для кого же строят? В угоду каким идеям расстраивают город, раздувая его до невероятных размеров вопреки здравому смыслу? Часть ответа лежит на поверхности – коммерческие интересы строительного комплекса. Но когда принимается столь стратегическое решение, как тотальная замена крепкого жизнеспособного жилого фонда в столице на – скажем так – “скороспелый” и второе превышающий прежние объёмы, нужно взвешивать всю совокупность факторов – политических и экономических, которые неизбежно приведут к концентрации в Москве приезжего населения. Это что, реализация планов Набиуллиной по “поляризованному развитию”?

Эксперты утверждают, что экономика России неустойчивая (шесть лет идёт её падение), в стране кризис, который усугубляется санкциями, введёнными Западом. Разумно ли затевать такую дорогостоящую программу, как реновация жилищного фонда Москвы? По мнению многих критиков, московский строительный бизнес, в первую очередь, жаждет дорогих городских земель, и реновация является лишь предлогом для того, чтобы “очистить” гектары земли в каждом районе и приступить к массовому выгодному для стройкомплекса строительству при спонсировании правительством Москвы. Вытягивая из городов и весей амбициозных и квалифицированных людей, эти мегаполисы Набиуллиной не оставят надежды для регионов на строительство собственной экономики и городской среды.

12

Но есть и ещё одна социальная проблема: отношение регионов к Москве. Люди в глубинке живут не в кирпичных или панельных “хрущёвках”, а в деревянных 2–3-этажных бараках, 40 млн человек не имеют даже санузла в доме, стены разошлись, и потолок протекает. А ведь такого жилья в регионах осталось ещё очень много. Основные фонды изношены более чем на 60%, в том числе котельные – на 55%, тепловые и канализационные сети – на 63%, коммунальные сети водоснабжения – на 65%, водопровод и очистные сооружения – на 54%, электросети – на 58%. Жизнь людей в провинции зависит от

того, выдержат ли ветхие сети напор хоть какое-то время или рванут уже завтра. Реновация московских пятиэтажек только генерирует проблемы неравномерного развития России. Сколько негодования и ненависти к Москве выплеснулось после 21 февраля 2017 года! Более 70% населения нашей страны, наблюдавшего за проектом городских властей по сносу “хрущёвок” в Москве и переселению людей в новые дома, считают, что провинция нуждается в такой программе больше, чем Москва. За постсоветские годы Москва переиграла всю страну в борьбе за лидерство, не оставляя каких-либо шансов периферии на экономическое и социальное развитие. Курс столичных властей на создание из Москвы гигантской агломерации – это серьёзная ошибка и абсолютно не государственный подход.

Только по данным Минстроя РФ, лишь в 14 регионах завершено переселение из аварийного жилья, хотя говорить о решении проблемы не приходится, так как в аварийное состояние жильё переходит постоянно; в 18-ти программах выполнена менее чем на 70%. А сколько при этом регионов так и не попало в программу, хотя ситуация там не менее бедственная: 7% семей проживают в аварийном жилье, а, по мнению населения, почти в три раза больше, чем сообщают официальные источники. Поэтому московское решение по реновации всё больше противопоставляет столицу регионам, укрепляя в народе мнение, что Москва – это не Россия. И власть российская (имея в виду её безразличие к исполнению единых для всей страны стандартов) получается – не российская.

За полвека существования пятиэтажек в большинстве из них ни разу не были обновлены инженерные коммуникации. Между тем, согласно нормам, как указывалось выше, капитальный ремонт следует проводить каждые 25 лет. Однако и сейчас оставшиеся пятиэтажки “несносимых” серий (I-510, I-511, I-515, II-07, I-335, I-447 и их аналоги – всего около 8000 домов в Москве) в большинстве своём находятся в неплохом состоянии, они совсем не ветхие и тем более не аварийные. Критерии для отнесения к категории аварийного жилья установлены постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Кстати, правовое определение понятия “ветхий дом” в нормативных документах отсутствует. Его просто прибавляют при упоминании аварийного жилья – это как вишенка на торте – для эмоционального смягчения сложившейся ситуации в случае признания дома аварийным или каких-либо с ним манипуляций. А решение об отнесении дома к категории аварийного и его в дальнейшем сносе определяет межведомственная комиссия по совокупности изношенности основных строительных конструкций – прямых норм по отнесению зданий к категории аварийных не существует. В конце 90-х годов специалисты Москомархитектуры провели анализ состояния пятиэтажек – удельный вес конструкций с 60% физического износа составил менее 2%.

Москва, в отличие от практики зарубежных стран (где акцент делается на выбор решения, удовлетворяющего требованиям оптимизации расходов и удобства для населения), принимает, по сути безальтернативное решение об окончательном сносе пятиэтажек, выгодном только крупным строительным корпорациям. Сложно оппонировать заявлениям при отсутствии в них аргументов. Что можно сказать об исследованиях, которые не проводились, хотя обе стороны – защитники пятиэтажек и их противники – приводят данные, взятые с потолка. Если раньше представители власти говорили о пятиэтажках как о временном жилье, то теперь противники реновации аналогично говорят о новых домах для переселенцев. Обследование основных конструкций типовой трёхсекционной пятиэтажки (фундаменты, стены, перекрытия, балконы, кровля) стоит около 150–200 тысяч рублей. В каком состоянии находятся здания, судьбу которых сейчас решают их жители? Актуальной информации о степени их технического износа сейчас нет, потому что с 2015 года управляющие компании не обязаны публиковать эти данные. Но по состоянию на конец 2014 года менее чем у 10% зданий, попавших в список, технический износ превышал 50%. Сомнительно, чтобы управляющие компании проводили серьёзные обследования, но такие данные содержатся в их отчётах, опубликованных на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ. У 65% домов в первоочередном списке для голосования износ составляет от 40 до 50%, у остальных – ещё меньше. В итоге средний износ домов из списка под снос – 40,8%, что говорит о возможности дальнейшей эксплуатации зданий.

Безусловно, есть дома, которые требуют срочного сноса, потому что находятся в ветхом состоянии или из-за сильно изменившейся вокруг инфраструктуры. В этом случае никакая реконструкция не поможет – только снос.

Но руководство Москвы упорно внушает: все резервы исчерпаны, надо сносить, и только сносить, дома будут аварийными через 10–20 лет.

13

Зарубежные страны уже на протяжении длительного периода времени прибегают к программам реноваций, поэтому было бы нелишним изучить их опыт. Вся Восточная Европа: Германия, Венгрия, Финляндия, Польша, – где в своё время выявлено подобное жильё, его не сносит. Притом, что обеспеченность жильём в этих странах в 2–3 раза выше российского уровня (24 м²), да и доходы граждан не сравнить с нашими. В Европе, которая начинала индустриальное домостроение раньше нас, приступив к решению проблемы реновации, пришли к выводу, что жилые здания выгоднее реконструировать, чем сносить, памятуя об утилизации снесённого в малых по сравнению с Россией государствах, снос будет стоить так дорого, что становится невыгодным. По оценкам Российского союза строителей, реконструкция пятиэтажек в 1,5 раза дешевле, чем новое строительство. По данным, предоставленным немецкими специалистами, для того, чтобы добиться соответствия стандарту энергоэффективности в Германии, на реконструкцию достаточно потратить лишь 30% от суммы, необходимой для сноса и последующего возведения новых домов. Затраты на полную модернизацию однокомнатной квартиры составляют примерно 23 тысячи евро, из них 8,5 тысячи направляется на обеспечение показателей энергоэффективности квартиры и здания в целом. Поэтому в Германии бывшие пятиэтажки, включая землю, отдали инвесторам, которые эти дома реконструировали, надстроили мансардные этажи, снесли балконы, поскольку это, действительно, слабое место пятиэтажек, и сейчас это престижное жильё. В центре Берлина (восточного) стоят пятиэтажки, на них любо-дорого смотреть, да и люди там прекрасно себя чувствуют. А ведь как наши власти любят ссылаться на западный опыт! Но почему-то именно в этом вопросе идут в противоположном направлении. Потому что за санацию жилья там платят жильцы – члены ТСЖ, а не государство. И, соответственно, ТСЖ в полной мере отвечают за свои решения. Ежегодно жильцы вносят на капитальный ремонт 1,5% от стоимости здания. Органы власти в эти финансовые дела не вмешиваются. Если размеры взносов оказываются слишком низкими, и накопленных резервов нередко не хватает для назревшего ремонта, то среди собственников проводится целевой сбор средств. К определённой дате каждая квартира скрепя сердце перечисляет в банк свою долю, рассчитанную на основе метража.

Пожалуй, самая близкая нам по устройству социального жилья с её минимизированным жилым пространством – это Япония, но страна капиталистическая, входящая в G7, социально неориентированная, как Россия согласно ст. 7 нашей конституции. Во время моего пребывания в Токио в 2017 году я видел эти пятиэтажки, расположенные, в основном, на окраинах столицы. Эти аналоги “хрущёвок” здесь называются “данти”. В 50-е годы квартиры в этих домах разыгрывались в лотерею или продавались региональными властями по приемлемой цене горожанам с учётом социального фактора. С первого взгляда они отличаются от наших пятиэтажек – вместо балконов вдоль всего здания расположены галереи на все пять этажей, на которые выходят кухня и совмещённая с ней не превышающая 12 м² гостиная. В кухне минимально необходимое оборудование (мойка и плита). К XXI веку стало ясно, что моральный ресурс “данти” исчерпан.

В настоящее время в Японии “данти” составляют треть всего многоквартирного жилья – 5 тысяч комплексов, состоящих из 2 млн домов. До 2002 года никаких реконструкций “данти” не проводилось – закон содержал норму, по которой дом с приватизированными квартирами можно реконструировать при согласии 100% собственников, чего достичь было невозможно. И только восемнадцать лет назад в закон внесли поправку о согласии 80% жителей для перестройки дома, находящегося в коллективной собственности. Сегодня уже можно увидеть “данти”, реконструированные под современные требования качества жизни. Мне повезло увидеть на месте старых “данти” только

что отстроенный квартал. Как мне рассказал мой друг по УДН Хитоси Кавай, переговоры о реновации шли с 1991 года, юридические препятствия удалось устранить к 2006 году, и ещё четыре года ушли на переговоры с отдельными жильцами о необходимости строительства новых зданий и согласования с ними деталей проекта. В итоге решение о строительстве было принято в 2010 году, а в 2013-м оно было завершено. Теперь самое интересное. При переселении в новый дом жильцы бесплатно получили квартиры площадью на треть меньше прежних (!). Те, кто не хотел терять привычные для них метры или хотел увеличить метраж, должны были доплачивать по рыночной стоимости (от \$4000 за 1 м²), что примерно в два раза дороже нашего эконом-класса. Нужно помнить, что Япония – страна дорогая, и \$4000 – начальная зарплата специалиста.

У нас такой вариант реновации не пройдёт. В условиях отсутствия гражданского общества атомарная разобщённость жильцов не позволяет принимать рациональное решение при голосовании. Далеко не в каждом доме большинство жителей согласилось бы на реконструкцию без переселения, которая требовала определённой коллективной солидарности и взаимопомощи при перенесении невзгод, связанных с производством строительных работ, да ещё при завораживающем обещании мэрии предоставить дополнительно квадратные метры при переезде в новые квартиры. А квадратные метры – это наше всё. Поэтому большинство москвичей скорее обрадовалось бы обещаниям властей получить при сносе дополнительные метры, чем оказаться обманутыми дольщиками.

14

21 февраля 2017 года В. В. Путин на встрече с С. С. Собяниным порекомендовал мэру снести все пятиэтажки в столице, тем самым значительно расширил предложенную мэром программу. Президент отметил, что сноса ожидают жители города, но снос и строительство новых домов следует выполнить с учётом интересов людей: “Я ожидаю именно такой организации работы, при которой всё, что мы делаем, идёт на пользу людям, улучшает их жизнь. А здесь возникают вопросы, связанные с расселением, с районами будущего места жительства. Нужно сделать так, чтобы это всё людей устраивало”. Собянин заявил, что московские власти полностью с ним согласны, все финансовые вопросы они решают самостоятельно, но просят оказать содействие в изменении существующей нормативной базы, инициировании специального закона.

Однако многие эксперты сходятся во мнении, что Москва не столько нуждается в правовой поддержке, сколько в деньгах на такой масштабный проект. Полный и окончательный снос хрущёвок с переселением их жильцов в новые квартиры они, по самым скромным подсчётам, оценивают в 3–4 трлн рублей, что составляет 18–35% расходной части бюджета страны. Затраты на строительство нового жилья взамен “хрущёвок” составят 1,5–2 трлн рублей. А чтобы обеспечить эффективность всей программы сноса и расселения, понадобится 4,2 трлн рублей, то есть два годовых бюджета Москвы. И это при себестоимости строительства 1 м² в 80 тысяч рублей. Однако следует понимать, что все эти цифры выглядят весьма условно, если речь идёт о программе, предполагаемой к реализации не менее чем за 20 лет и в условиях продолжительной экономической изоляции.

Поскольку обследования не проводились, Собянин в своём докладе президенту никаких цифр приводить не стал, а перешёл к показу визуального ряда: “Хочу показать, в каком виде они находятся: балконы, которые провисают и, кроме как их срезать, больше их никак не отремонтируешь. Центральное отопление вмонтировано прямо в стены домов, и чтобы их отремонтировать, надо выломать все стены, либо разместить отопление внутри жилых помещений, что уменьшит и так небольшое пространство. Канализация вмонтирована в стены между квартирами. Чтобы её отремонтировать, надо снести перегородки между квартирами или вынести стояк. Но выносить некуда, потому что это уже купленное пространство. Стены находятся в очень плохом состоянии. Те, которые в хорошем состоянии, боюсь, что через 10 лет они тоже будут в таком же состоянии. Фасады: швы разошлись, стыки. Печальное зрелище”.

Следует подчеркнуть, что некоторые замечания Собянина при всей их важности уже были решены при реконструкции пятиэтажек и в последующих сериях типового жилья.

По сути, сказанное мэром не содержит объективных доказательств действительно ветхого или предаварийного состояния этих домов. Доказательством не могут являться ни слова мэра, ни фотографии потрепанных временем труб, балконов, фасадов и т. д. Ни один специалист не примет решение о тотальном сносе, опираясь на подобные “факты” износа жилья.

15

С самого начала всё пошло не так, как замышлялось. Законопроект о реновации, составленный строительным комплексом, встретил в обществе серьёзное сопротивление, что заставило В. В. Путина в апреле 2017 года, за год до выборов президента РФ, выступить с резким заявлением, что, в случае принятия закона Госдумой, он его не подпишет. В итоге, как сказал один из авторов законопроекта о сносе пятиэтажек, баллотировавшийся в мэры Москвы от ЛДПР, а теперь ещё и. о. губернатора М. Дегтярёв, “берём микрорайон и обводим” – не получилось, а строить в квартале один-два новых монстра строительным компаниям невыгодно.

Быгует мнение о прямой чиновничьей выгоде. Одну из побуждающих причин грядущей столичной реновации следует искать в том, что идея с застройкой Новой Москвы в основном провалилась. Квартиры на присоединённых территориях раскупаются из рук вон плохо, даже несмотря на их сравнительную дешевизну. И если застройщикам любой бизнес выгоден, то жителям не нужны коробки без инфраструктуры и рабочих мест, находящихся поблизости. А поскольку у многих из чиновничьей братии есть в сфере строительства свои интересы, то было принято решение повернуть стройки вспять, в старые границы города.

Между тем депутатов Мосгордумы не смущало то, что программа получается “сложной” и даже “гигантской”. Строительные компании стояли на своём: при комплексной реновации необходим снос пятиэтажек всего микрорайона. Они уверены, что рано или поздно такая программа состоится, напирая на принятое властью безосновательное утверждение, что пятиэтажки катастрофически устаревают “физически и морально”. Их не раздрают внутренние противоречия. У них есть общий интерес – продвигать любые выгодные им проекты подальше от лишних глаз. Более того, они, как считается, находятся ближе к верховному средоточию московской, да и российской власти, чем любой, кто захотел бы управлять по-иному. Как видно, они оказывают большее влияние на принятие решений, чем московское правительство. Но риелторы, положа руку на сердце, признают, что объявленная инициатива сноса московских пятиэтажек не вызывает у них никакого доверия.

Кто будет финансировать новостройки? Неужели бюджет Москвы? А снос и утилизация демонтированных зданий? Большая часть материалов, оставшихся от разрушения хрущёвок, должна вывозиться на полигон твёрдых бытовых отходов. Объём строительных отходов четырёхподъездной пятиэтажки в “рыхлом теле” после сноса составляет 5-6 тысяч м³. Стоимость сноса 1 м³ пятиэтажки – от 300 рублей, а всего только подготовительная работа по программе реновации 8 тысяч пятиэтажек (70 млн м³) к их сносу потребует для выполнения всей программы 150–200 млрд рублей.

Где Москва найдёт, а руководство Подмосковья, Владимирской или Архангельской областей рискнёт выделить площадки для утилизации строительного мусора, памятуя массовые выступления местных жителей? Таким образом, к огромному количеству бытового мусора добавится огромное количество строительного, а он относится к четвёртому и пятому классу опасности. Во-первых, в стране, да и в других технологически развитых странах нет приемлемых малозатратных способов его переработки. Конечно, можно металл отделить от бетона, дерево от стекла и т. д. Арматуру отправить в металллом, из деревянных перекрытий наштамповать топливные брикеты, из бетона и кирпича сделать щебень и снова использовать в строительстве... Но это обойдётся в копейку. Во-вторых, заявив реновацию как неизбежность, её авторы даже не осознали проблемы утилизации строительного мусора, и мэрия только будет думать, как её решить, что само по себе говорит об уровне подготовки самой идеи, доложенной президенту.

За 15–20 лет подобные расходы могут привести к заморозке многих других, не менее важных проектов (например, моста через Лену в Якутске), и всё это будет проходить в условиях полной экономической блокады России, что уже сейчас признаёт её руководство. Но это всё досужие рассуждения, которые не несут в себе серьёзных аргументов. Напомним, что программа реновации была утверждена столичными властями в августе 2017 года. В список под снос из 8000 домов вошли около 5175 общей площадью 16 млн м² – это примерно 350 тысяч квартир, в которых проживает 1 млн человек.

16

У властей предрержащих стало традицией не интересоваться мнением специалистов по таким судьбоносным решениям. Как при принятии решения о Большой Москве, так и по вопросу реновации ни институты РАН, ни Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) не привлекались, да и позиция РААСН нигде официально не была заявлена. Академик РААСН, глава ГУП “Моспроект-2”, президент Национального объединения проектировщиков и изыскателей М. Посохин-младший заверил, что не существует “домов сносимых или несносимых серий: это всё одинаковый жилой фонд плохого качества, изначально рассчитанный на 25 лет эксплуатации... Все их системы катастрофически требуют замены. Даже если сейчас что-то ремонтировать, то через 5 лет точно всё это нужно будет сносить”. (Едва ли сын союзного министра бывал хотя бы в одной из “хрущёвок”...).

Представленный официальный тезис, что дешевле сносить и строить новое, бездоказателен и не аргументирован. Как это было принято раньше: приводится анализ имеющегося опыта, и на его основе выдвигаются предложения. В данном случае альтернативные предложения не рассматривались, так как они и не выдвигались. Отсюда понятно, что кроме того, что новый мегапроект, не имеющий альтернативы, весьма неоднозначен, он несёт ещё и массу рисков.

У архитекторов, членов совета САР по градостроительному развитию Москвы и Академии архитектурного наследия, сложилось такое корпоративное мнение – решение о сносе не обосновано, так как не учитывает “градостроительные, социальные, экологические последствия. При разработке законопроекта о реновации не учитывалось экспертное мнение, не привлекалось профильное экспертное сообщество”. Также в программе сноса не учтён опыт реконструкции пятиэтажек в странах Европы (прежде всего, Германии) и в самой Москве. В частности, не проанализированы экономические и социальные результаты реконструкции малоэтажных домов. Поэтому актуальность осуществляемого проекта вызывает огромные сомнения.

До того, как не подготовлена соответствующая часть проектных работ, ни о каких серьёзных обещаниях, а тем более цифрах говорить не приходится. Но и отсутствие хотя бы каких-либо иных проектов кроме сноса не способствовало развёртыванию какой-либо позитивной дискуссии со столь значимыми для отечественной экономики миллиардными затратами в условиях кризиса с непредсказуемыми последствиями. Авантюризм подобной предложенной реновации только на первых порах может поднять настроение в среде защитников проекта. Это так напоминает майские указы, но и их пытаются откорректировать и привести в реальное русло. А что будет потом?

Можно ли говорить о том, что мэрия предлагает снести не самые ветхие дома? Однозначного ответа на этот вопрос нет. Дело в том, что Москва не предоставляет данных о домах, признанных аварийными, объясняют знающие люди из Федерального фонда содействия капитальному ремонту. Таких зданий очень мало, уверяют несколько городских чиновников. Но точных данных они не приводят.

Каково количество ветхих зданий в Москве, не знает никто, потому что масштабных исследований не проводилось, сведённых данных о состоянии домов практически нет, констатирует директор Центра градостроительных компетенций И. Ирбитская: “Сложно с уверенностью сказать, какое жильё в городе хуже хрущёвок. Но точно можно сказать, что некоторые из пятиэтажек прочнее тех домов, которые строятся сейчас”.

Лишившись пятиэтажек, город изменится. Конечно, можно сказать, что программа реновации убивает отдельные районы города, как он складывался в течение последних шестидесяти лет. Ведь город – это не только здания, пусть даже такие убогие с точки зрения архитектуры, как хрущёвские пятиэтажки, но и дворы, окружающая среда, соседи, привычный ландшафт и т. д. Всё это будет стёрто, уничтожено – *унесено ветром*, исчезнет дух города, к которому мы привыкли. А ведь он, дух города, существует, он витает вокруг нас, хотя его невозможно материализовать или выразить в цифрах.

В книге “Хозяйство и общество” один из основателей современной социологии Макс Вебер значительную часть посвятил анализу бюрократизации общества и типам государственного управления. В одной из европейских правительственных программ по региональной политике встретилось объяснение различий западного и российского городов – “наличие у населения предпринимательского духа”. Мы на подобные мелочи внимания не обращаем, поскольку ориентируемся на наше начальство, которое априори лучше знает, что надо населению. Так и здесь: в связи со сносом пятиэтажек массовое переселение убьёт дух города, дух горожанина и гражданина, создаст новый тип *homo moscovus*. Это мы уже проходили.

И ещё об одном факторе – о потере идентичности. Москва всё больше теряет своё лицо, превращаясь в глобализированный город, повторяя не лучшие приёмы крупных городов Запада. Замена асфальта на гранит мостовых, европеизированные фасады зданий уничтожают её архитектурное и градостроительное своеобразие, хотя это становится европейским трендом. К этому можно прибавить снос старых зданий, хотя и не являющихся памятниками, но это же архитектурная среда, формирующая город. Ведь утрата как отдельного памятника архитектуры, так и исторической городской среды – это катастрофа для города. Не скажу, что раньше Москва была лучше. Но её масштабы были более человечными, что ли... Дома прятались за зеленью, а небо не засвечивалось ночными гирляндами огней. Из Москвы уходит подлинность старого русского города с очень интересными напластованиями истории. Каменные джунгли – вот что получит в результате реновации Москва.

Мы теряем Москву! В медицине есть понятие – фантомные боли после ампутации. Москва их уже ощущает, эти фантомные боли от истории, которую ампутируют “умные люди”. И будет ощущать до тех пор, пока живы те, кто помнят “ту” Москву.

“Хрущёвки нужно сохранить не как архитектурное, а как культурное наследие”, – предлагает заслуженный архитектор РФ Сергей Ткаченко, – необходимо сохранить лишь один-два квартала и музеефицировать их: устроить временное жильё-апартаменты, как поступили с домами конца 1920-х годов в Берлине, создать студенческие общежития – как в Осло, предоставить жильё эконом-класса как “первое” жильё для молодых семей, запретить перепланировки, сохранить первоначальные габариты квартир как память о важном для нашей культуры периоде”.

Задуманная реновация едва ли станет широкой магистралью революционных скачков и организационных “тектонических сдвигов”. Хочется понять, почему мы не замечаем, что вместе с реновацией в Москве за последние годы уничтожено множество памятников архитектуры разных эпох. Сколько уникальных памятников архитектуры гибнет, не дождавись реставрации, или искажены перестройкой, упорно называемой реставрацией. Это что, тоже некая колея эволюции, если угодно, часть теории малых дел, близкая к обнулению целых микрорайонов под снос, которого многие горожане вовсе не желают? Не лучше ли для начала продолжить совершенствование реконструкции пятиэтажек, ориентируясь на немногочисленные уже осуществлённые проекты, но не повторяя их? На этом пути никто из нас не заслужит лавров великих реформаторов. Однако идти вперёд во имя сохранения национальной идентичности столицы необходимо. Ибо иного в самом деле не дано...