

НИМ

## «Изучение жилищных моделей Москвы»

**Прядко Игорь Петрович,**

кандидат культурологии

доцент кафедры политологии и социологии

МГСУ

### **ЖИЛИЩНЫЕ МОДЕЛИ СТОЛИЦЫ: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И РЫНОК ЖКХ В СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОМ АСПЕКТЕ**

Актуальность изучения жилищных моделей Москвы обусловлена тем, что планомерное и комплексное изучение связанных с этим вопросов только начинается. Не сложилось еще единых подходов к данной проблематике. Мы не будем здесь вдаваться в историю вопроса. Отметим только, что специалисты в разных областях касались лишь локальных аспектов этой темы. Разумеется, есть уровень проблем, доступный исключительно специалистам в области архитектуры и строительства. И все-таки трудно не согласиться, что горизонт даже высокоподготовленного специалиста узок, а его взгляд односторонен. Между тем жилищное моделирование интегрирует в себе различные аспекты, среди которых ведущая роль принадлежит социальным моделям. Оно и должно быть осмыслено широким кругом людей, занятых в сфере строительства и ЖКХ.

Ведь вопросы застройки, *цены—решения* при обдумывании инженерно-строительных задач, вопросы организации визуальной среды безусловно важны. Но не они сегодня—в век прагматизма и господства утилитарной философии—довлеют в обществе. В данной связи необходимо проследить круг вопросов, поставленных самой логикой событий и связанных с повседневной практикой ЖКХ и строительного бизнеса.

Трудно не согласиться, что пестрота тенденций зачастую дезориентирует не только простого потребителя

услуг ЖКХ, но и работников этой отрасли. Итак, рассмотрим, какие вопросы стали главными сегодня, какие, соответственно, жилищные модели ставятся во главу угла, т.е. предпочтительны в аспекте подхода, диктуемого параметрами современного социума. Не секрет, что строительная область сегодня переживает острые последствия кризиса.

Прежде чем перейти к констатации проблем, дающих о себе знать в сфере строительства и ЖКХ, коснемся некоторых общих положений, обозначаемых в литературе предмета как *дилемма городского планирования*. Сегодня настоятельной необходимостью становится корреляция усилий работников ЖКХ и планировщиков. Работа же современных планировщиков, как правило, инициируется городскими властями или агентствами по торговле недвижимостью. Жилое пространство городов делится на различные зоны: жилую, рекреационную, индустриальную и так далее. Планировщики начинают процесс любых улучшений с изучения и составления плана того, как будут затронуты эти зоны. В большинстве случаев планы должны быть одобрены самими жителями или их представителями. Кроме того, изменения, затрагивающие зоны, должны осуществляться в соответствии с законами и многочисленными нормативными актами. Иногда принимаемые решения могут блокироваться соседскими сообществами, о чем нам неоднократно напоминают СМИ: удобство одних превращается в дискомфорт для других.

Планировочные решения требуют серьезной инфраструктурной проработки. Дороги, объем канализационных, водопроводных и электрических сетей должны соответствовать потребностям. Все это должны иметь в виду специалисты, занимающиеся городским планированием, еще до того, как вся инфраструктура перейдет в ведение управляющих компаний и ЖКХ.

Перед лицом городских планировщиков чаще других встают две дилеммы: так называемого **физикалистского недостатка** и **элитистско-плюралистская дилемма**. В первом случае планировщики излишние надежды возлагают на конструктивный дизайн, рассчитывая, что он

сможет исправить природу человеческого поведения, не учитываются при этом требования утилитарные, требования простого удобства. Сознательное разрушение домов в отдельных, ранее престижных районах застройки на Западе, в которых оказалось невозможно жить из-за конструктивных недостатков проекта, и другие подобные примеры в нашей стране и странах СНГ свидетельствуют об утопичности стратегии возлагать надежды лишь на дизайн, не опираясь глубоко на природу человеческого поведения.

Во втором так называемом «элитистском» случае планировщики, выступая в роли компетентных экспертов, взаимодействуя с городскими властями, склонны игнорировать мнение широкой общественности, становясь «политическими планировщиками», выражая тем самым констелляции власти, а не гражданского общества. При этом зачастую они игнорируют весьма существенные требования жителей. Противоречия возникают всегда, когда планировщики, технические эксперты не учитывают мнения жителей домов, образующих сообщество, но без подобного одобрения их планам не суждено сбыться.

Очень часты конфликты, вызванные тем, что разные общественные группы Москвы по-разному смотрят на необходимость и уместность возведения тех или иных построек. Причем страсти здесь имеют место перерастать в настоящие социальные баталии. Напомним пример из газет: «Широкой общественности Щербинка стала известна в прошлом году. Тогда вокруг этого небольшого городка разгорелись нешуточные страсти: мэрия Москвы решила построить там жилье для очередников и военных, тогда как власти Подмосковья уверяли, что это их территория. Новости тех времен читаются, как фронтовые сводки: московские строители участок огородили, местные жители стали их выдавливать, на помощь первым подоспела столичная милиция». Аналогична ситуация в Южном Бутове, резонанс от которой был чрезвычайно велик.

Планировочный процесс - весьма сложное явление, и для его анализа необходимо изучать трехсторонние отношения между политиками, планировщиками и

публикой. Вновь обратимся к примерам СМИ. Дадим сводку фактов, в которых отражаются некоторые общие проблемы, связанные с жилищными моделями современного мегаполиса, тенденции и предпочтения будущих сособственников жилья, которые желательно учитывать еще на этапе планирования застройки.

Сейчас в условиях кризиса формируются привлекательные рынки жилья. Интересны в этом отношении для строителей становятся районы ближайшего Подмосковья, где не самая плохая экология, а с другой стороны, имеется прямое автомобильное сообщение с Москвой. Именно эти места довольно активно застраиваются. Упомянутый часто пример здесь — городское поселение Октябрьский в 12 км от МКАД. Но поскольку население районов, подобных Октябрьскому, чрезвычайно мобильно и потенциально является молодым, то местные власти и ЖКХ должны большее внимание уделять использованию парков, уличным фестивалям, дорогам и местам для прогулок. Важно, чтобы улицы не превращались в места совершения преступлений и вандализма, а становились местами соседского взаимодействия. Примером отрицательным, здесь, пожалуй, является входящий в зеленую зону столицы пос. Киевский Нарофоминского района, да и, пожалуй, данный район в целом, относимый к числу депрессивных (утрачена традиционная промышленная составляющая в занятиях его населения). Данный район не стал объектом серьезных жилищно-инвестиционных вложений.

Следует также иметь в виду, что многие горожане имеют обыкновение строить свои сети контактов вдали от мест проживания, предпочитая ездить по всему городу к знакомым и родственникам. Поэтому столь важно для жилищной модели наличие надежных маршрутов общественного транспорта и наличие хороших дорог и подъездных путей для транспорта индивидуального.

Аналогично указанным нами инвестиционно привлекательным подмосковным поселкам положение Климовска. Это небольшой подмосковный городок, до недавнего времени мало кому известный. Однако у него

есть два неоспоримых преимущества, которые делают его интересным даже для разборчивых москвичей, чья доля среди покупателей новостроек составляет около 70%. Эти достоинства – удобное транспортное сообщение и невысокие цены на жилье.

Жилье в Подмоскowie привлекает покупателей, в первую очередь, низкими ценами, но многие выбирают квартиру за пределами столицы еще и потому, что хотят жить подальше от вечной суеты, в тихом, уютном и экологически чистом районе. Для тех, кто хочет совместить экономию и благоприятные условия для жизни, неплохим вариантом по экспертным опросам является Лыткарино—город в Люберецком районе Московской области, отличающийся хорошей инфраструктурой, собственной производственной базой и прекрасной природой.

Параллельно с этим возникают районы внутри МКАД, сходные по своим жилищным моделям. В частности, три района Северо-Восточного административного округа Москвы – Бутырский, Останкинский и Ростокино, которые на первый взгляд, ничто не объединяет, (Бутырский район даже находится на другой ветке метро – Серпуховско-Тимирязевской) оказываются близки в социальном пространстве города Москвы. Ведь если посмотреть на карту Москвы, то станет понятно, что эти районы расположены вокруг Останкинской телебашни и ВВЦ и практически на одинаковом расстоянии от центра. Благодаря этой общности, и рынки недвижимости этих районов схожи между собой.

Как изменилась и изменилась ли вообще жилищная политика в настоящий период—период кризиса. Можно констатировать, что жилые комплексы, возводимые в столице, отличаются по архитектурным концепциям, плотности застройки, свою печать накладывает местность, где реализуется проект, его территория. Есть небольшие точечные объекты и наоборот: продолжают возводиться жилые массивы, включающие комплексную застройку целых кварталов. И если единичные объекты представлены практически в любом районе Москвы, то крупных проектов в столице стало в период кризиса несколько меньше.

Утрачивается при этом привлекательность центра города, который превращается в место для работы, а не жилья. Но и здесь возникает проблема коммуникаций—прежде всего транспортных. Мегаполисам положено расти вверх, строить высотные здания. И понятно почему – земля в городах дорогая, надо экономить. Так сказать, застройщик заинтересован «отжать» побольше от каждой пяди. И когда речь идет о высотных офисах, целых офисных комплексах, тут каких-то сомнений не возникает. Работать в таком «заведении» очень даже импонирует - это солидно, престижно и т.д. А как насчет небоскреба для жилья? (Об этом см.: <http://b.imn.ru>) Данный вопрос превращается в весьма болезненный для современных застройщиков и населения столиц. Появление каждого нового—даже делового—высотного сооружения вызывает бурю в гражданском обществе. Чего стоит так называемая «охтинская» эпопея!

Борьба престижности с функциональностью и ценовой привлекательностью разрешается в пользу последних в период кризисов. Опросы, проведенные среди представителей строительных компаний, показали замеченную ими тенденцию: а именно, в 2009 году рынок недвижимости столичного региона переживал не лучшие времена. Кризис сказался и на спросе, и на ценах. Но если снижавшиеся цены можно расценивать как положительный фактор, то отсутствие покупателей на рынке и изобилие продавцов нарушили требуемую гармонию. Ситуация стала выправляться только летом, а осенью стабилизация стала уже трендом. Покупатели стали возвращаться на рынок, как следствие, число сделок на рынке жилья возросло. Это вновь ставит проблему обеспечения необходимыми коммуникативными средствами новых жилых домов, проблему вывоза мусора, обеспечение новых жилых массивов всем необходимым, в том числе—чистой водой, воздухом, не имеющем загрязнителей, пространством для отдыха. Тренд в сфере продаж жилья порождает изменения в других смежных социальных сферах.

Оживление жилищного рынка во многом определено маркетинговыми усилиями застройщиков и

инвестиционных кампаний. В самом деле, ситуация на рынке заставила многих застройщиков предлагать покупателям очень выгодные условия. В Москве и Ближнем Подмосковье сегодня продаются несколько адресов, ценники на которые чрезвычайно привлекательны. Даже слишком, на что указывают не без основания конкуренты, намекая, что таких цен в принципе быть не может – тут обязательно таится какой-нибудь подвох, например, бетонная "коробка" без подведенных коммуникаций. Проблемы, возникающие между инвестиционными кампаниями и инвесторами, доказывают небезосновательность этих опасений. Но не менее остра проблема, которая потенциально может возникнуть между управляющей кампанией и жильцами дома-новостройки. Между тем социологических опросов, посвященных данной острой социальной теме, насколько известно автору, до сих пор не проводилось.

Наконец, еще одна тенденция настоящего «кризисного» момента. Она связана с жилищной моделью временного командировочного «бытия». Речь идет об отелях, нанимаемых экономическими, деловыми посетителями нашей столицы. Мировой финансовый кризис заставил вспомнить об экономии многих путешественников, туристов, бизнесменов, представителей компаний, командированных в Москву на разные мероприятия, в том числе, - на крупнейшие выставки. Отели снижают стоимость номеров, проводят всевозможные акции, делают скидки и подарки, но, тем не менее, большая часть потенциальных постояльцев сегодня выбирает отдельные квартиры или апартаменты, сдаваемые посуточно. Налицо демократизация, сближение эконом- и бизнес-класса услуг. Несомненно, данная тенденция, отмечаемая в ряде экспертных опросов, имеет социально-стратификационное измерение.

Здесь уместно подчеркнуть, что цена как один из важнейших критериев при обретении жилья, не должна быть самодовлеющей и единственной учитываемой переменной. Учет того, что принято называть жилищной моделью, в контексте которой в единое целое

объединяются эргономические и социальные показатели, как учит опыт, остро необходим.

Социальное измерение для Москвы имеет так называемая регистрация. Хотя она косвенно касается моделей жилья, мы здесь должны упомянуть и эту специфически московскую особенность. Регистрация по месту жительства – именно так сегодня называется бывшая прописка. Наличие подобного рода «прописки» дает массу возможностей, а отсутствие таковой—массу проблем. И прежде всего, это касается арендаторов жилья, снимающих «крышу над головой». На практике далеко не всем из них удастся зарегистрироваться в снимаемой квартире, но кто знает, что будет завтра? Государство все-таки хочет взять арендный сектор под контроль, значит рано или поздно придется играть по правилам. Поэтому ограничившись констатацией данной социальной проблемы, мы в первую очередь подчеркнем, что она связана с политическим решением, которое, вероятно, будет иметь место в будущем. Несомненно одно: любые решения в этой области сильно повлияют на рынок аренды. Если говорить о настоящем моменте, то традиционно в августе – начале сентября (время, когда пишется настоящая статья) рынок аренды переживает всплеск спроса, результатом которого является рост цен. Так было практически во все предыдущие годы. Нынешний сезон, вроде, так и не стал исключением: цены в конце лета подросли. Но было много разговоров о том, что рост этот какой-то искусственный, и после сентября все вернется к «нормальному» для нашего кризисного времени состоянию, то есть, - снижению ставок. Разумеется, любые экономические колебания в данной сфере отражают социальные параметры общества.

В конце настоящих тезисов отметим пример решения жилищных проблем американским обществом. В 90-е годы XX века в США можно наблюдать успешно реализованные планировочные проекты на месте разрушенных трущоб и возрождение отдельных городских кварталов за счет участия жителей и одобренных ими планов реконструкции. Подобные прецеденты становятся возможными благодаря появлению эффективно действующих соседских

сообществ. Каждый такой случай, кроме возрождения «умирающих» городских пространств, это еще и появление подлинных городских коммун. Описанное здесь взаимодействие социума, строительных организаций и власти остается для нас пока еще недостижимым идеалом. Но и в Москве, правда, волевым решением власти сносятся пятиэтажные жилые постройки, тем самым идея рационализации городского пространства реализуема и в наших условиях.

И тем не менее, жизнь настоятельно диктует и подталкивает российское общество к принятию целостных и продуманных жилищно-политических планов. Именно они помогут преодолеть негативные тенденции в развитии российской столицы, которые были только усугублены кризисом. Но решение проблем жилищного строительства и—в комплексе с ним—ЖКХ, невозможно отдельно от решения других социальных проблем общества. Жилищная политика есть фрагмент политической системы общества. Политика в области жилья выступает одним из разделов партийно-политических программ. А поэтому лишь привлечение наряду с социологией экономики, политических наук, географии, социальной экологии может обеспечить понимание сути жилищных процессов. Напомним в данной связи мысль отечественного социолога О.Э.Бессоновой. Под *жилищной политикой* ею понимаются как прямые воздействия политических структур на жилищную систему, направленные на ее сохранение или изменение, так и косвенное влияние на нее иных политических решений. И от того, насколько эффективные решения будут приниматься, зависит наша жизнь.

Статья подготовлена по материалам газет и Интернет-публикаций.

#### **Список литературы**

1. Белкина Т. Жилищный сектор в России / Вопросы экономики. 1994 (10). 1994.
2. Бессонова О. Э. Жилье: рынок и раздача. Новосибирск: ВО Наука. 1992.

3. Грац Р. Город в Америке: жители и власти. Москва: Ладыя. 1995.
4. Пчелинцев О. Жилищная ситуация и перспективы институциональных изменений // Вопросы экономики. 1994 (10).
5. Шкаратан О.И. От центра империи к национальной столице / Мир России. 1994. Том III (1).
6. <http://flogiston.ru/articles/social/braun>