

Номинация: Интервью года

Название СМИ: Archi.ru

Автор: Юлия Тарабарина, главный редактор

Название статьи: Алексей Новиков: «Конструктивный конфликт – прекрасное средство согласования интересов в городе»

Ссылка на материал: <https://archi.ru/russia/74971/aleksei-novikov-konstruktivnyi-konflikt-prekrasnoe-sredstvo-soglasovaniya-interesov-v-gorode>

Декан Высшей школы урбанистики – о необходимости «перенастройки» микрорайонов, зарубежном опыте реновации с компенсациями и судами, модели поиска потенциальных центров активности и муниципальном самоуправлении.



– Мне передали, что вы не очень хотите говорить о реновации...

– Почему? Вовсе нет. Идея реновации, если рассматривать ее со стороны урбанистической теории, правильная. Рыхлые территории Москвы, созданные в концепции индустриального города, где есть административный

центр, промышленные зоны и спальные районы, надо как-то перенастраивать. Спальные районы, как центрифуги, там делать нечего, поэтому они генерируют избыточный маятниковый трафик – не только автомобильный, но и общественного транспорта. Они висят бременем на ВВП страны, распыляют пешеходные потоки людей, вместо того, чтобы их создавать и способствовать развитию малого и среднего бизнеса. На мой взгляд, они наносят всей сервисной экономике города больше вреда, чем коррупция и административные барьеры. Их территории – плохо спланированные и структурированные пространства. Перенастроить их – вызов и для архитекторов, и для урбанистов лет на 50-100 вперед. Причем самые тяжелые в этом смысле – спальные районы 16-18-этажной застройки, они хуже пятиэтажек.

– Почему вы считаете проблемными именно микрорайоны в 16-18 этажей? Ведь насколько я понимаю, актуальные планы московской реновации предполагают как раз замену 5-этажных домов на 15-этажные, утроение высоты.

– Я очень надеюсь, что этого не случится. Тогда город уйдет от приемлемого к заведомо неприемлемому. Если в основе такого подхода лежит идея окупить бюджетные расходы на реновацию за счет строительства дополнительных этажей и продажи квартир, то это ошибка. Проблема заключается в неправильном экономическом расчете.

Город объявил, что не делает деньги на реновации, только вкладывает. Многие полагают, что исключительно для того, чтобы окупить расходы, нужно построить где-то в три раза больше квадратных метров жилья. Это упрощенная арифметика, которая, на мой взгляд, дает противоположный результат.

Во-первых, когда квадратных метров станет много, они могут упасть в цене, возможно неравномерно по территории города, но это может произойти. Тут важно даже не то, что ожидаемая сумма от продаж может оказаться меньше, а то, что падение цены квадратного метра может плохо сказаться на отдельных ипотечных банках, для которых устойчивая и даже растущая цена

обеспечения (а это и есть квартиры) есть основа снижения риска кредитования. Достаточно одного неустойчивого кредитного портфеля, и может начаться неприятная цепочка проблем банковской системы. Драматизировать не стоит, но посчитать и посмотреть на структуру рисков ипотечных банков в контексте реновации нужно обязательно.

Во-вторых, такой «госстроевский» подход основан не на урбанистической, а на инженерно-строительной логике. Сейчас много говорят о городе, создании комфортной городской среды. Говорят о среде, а считают по-прежнему квадратные метры! Уж раз мы создаем среду, тогда и нужно считать экономику среды, доход, который она может принести в городской бюджет, а не только девелоперам. Если вы сделаете планировку, при которой возникнут пешеходные потоки, если плотность будет оптимальной, а не избыточной, то дополнительный доход от возникшей в результате этого сервисной функции позволит не наращивать этажность, которая сейчас запланирована в основном для того, чтобы «отбить» квадратные метры.

В среднем должно получиться от шести до восьми этажей – не больше. В домах выше восьми этажей первые «торговые» этажи уже не работают, район остается спальным. Есть расчетные модели, которые это показывают. В микрорайонах с 16-18-этажными зданиями можно даже не пекься по поводу освобождения первых этажей для коммерческих функций, бизнес там не выживет.

– Почему?

– Потому что по санитарным нормам высотные дома должны быть расположены друг от друга на значительном расстоянии, которое в свою очередь не дает возможность человеку их связать между собой. Людям неудобно там ходить, слишком все далеко друг от друга. Опыт многих российских и зарубежных городов это показывает.

Розничному бизнесу нужен поток клиентов; поток формирует среда, подходящая для прогулки, для так называемого «eye walking» (прогулка

глазами); человек идет по улице и реагирует на то, что попадает в поле его зрения. Все, что ему нужно, близко к нему и видно. Советский спальный микрорайон не создает такого потока, поэтому-то он и в ответе за низкую долю малого и среднего бизнеса в экономике страны.

– Как считать экономическую составляющую территории, которая связана с ретейлом и другими общественными функциями, если их еще нет?

– На имитационных моделях, которые примерно задают тип поведения человека. Есть много таких эмпирически откалиброванных моделей. Можно взять какой-то квартал за модельную часть внутри самой Москвы, посмотреть, как она работает. У меня сейчас студент, Иннокентий Волянский, делает подобную работу. Она посвящена пористости/проницаемости кварталов: он на конкретных данных считает экономический эффект от плотности пятна застройки и степеней свободы (вариантов прохода сквозь застроенную территорию) внутри того или иного квартала. Результатом должен быть ответ – какой уровень и тип пористости квартала способен генерировать разнообразие функций и денежный поток от ретейла.

– А многоэтажный Сингапур или многоэтажный Китай как решают эту проблему первых этажей и высотных домов?

– Китай оставляем в стороне – никак не решает. Абсолютно отсталое градостроительство пробы 1970 года. Кончится это очень плохо, на мой взгляд.

Сингапур – совершенно другая история. Немного другие нормы, в том числе выше социальная толерантность к более тесным пространствам, очень плотная застройка, но как раз в Сингапуре новые микрорайоны очень толково сделаны, хотя совершенно по-другому выстроены. Это не кварталы в чистом виде, это нечто среднее между микрорайоном и кварталом. Но нужно помнить, что в Сингапуре 5,5 млн человек. Около 1/3 из них – иностранные рабочие, они живут в отдельных общежитиях, немного напоминающих

тюрьмы, в 9-метровых комнатах на 4 человека. Эти общежития расположены в основном на окраинах острова. По 60 тыс., 100 тыс. человек в каждом общежитии. А сами сингапурцы, в основном средний класс, живут в очень комфортных условиях.

– Получается несравнимо.

– Не очень сравнимо. Скорее, сравнимо с США. Но там рыхлая застройка не многоэтажная, а малоэтажная. Считается, что в Калифорнии объемы произошедшей реновации примерно такие же, как планируется в Москве. Они строят довольно много, к примеру между Сан-Диего и мексиканской границей есть кусок, который раньше был периферией военных баз, там широкую застроенную полосу побережья сносят и строят заново... Но такого рода сравнения тоже не совсем правильные, потому что, в частности, там множество операторов таких проектов редевелопмента застроенных территорий. Относительно небольшие проекты, каждый сам по себе. Не штат Калифорния это все сносит, а отдельные муниципалитеты. А в Москве одна программа редевелопмента, затрагивающая 1,5 миллиона человек, и один крупный оператор проекта. Гигантомания, ведущая к большим и еще плохо осознанным рискам.

– У нас опять получается директивно, традиция такая. Так как же вы относитесь к московской реновации? Или иначе – как реализовать упомянутые вами «настройки» микрорайонов?

– Как это сделать – отдельный вопрос. С концептуальной точки зрения я бы защищал реновацию, поскольку многие территории, почти весь спальный пояс Москвы, попросту оттягивают ресурсы из московской экономики, вместо того, чтобы их создавать, их планировка не для рыночной экономики в постиндустриальную эпоху. Заходить в реновацию надо через территорию, а не через здание. Заход через серии домов я считаю ошибочным.

Однако сейчас главная проблема – сроки. Безумная спешка, желание попасть в электоральный цикл, голосования по домам в несколько недель, невиданная

суета. Только разработка такого рода программы должна занимать годы, ее профессиональное и публичное обсуждение – годы, а тут... Как говорил Гилберт Честертон: «Спешка плоха уже тем, что отнимает очень много времени».

– Да уж, сроки у московской реновации жесткие...

– Это ставит весь проект в ситуацию, когда он, по сути дела, не предполагает обсуждения. Я против немедленного голосования по домам. Мало того, что это создает трения внутри домов между жильцами, но еще и не дает ни им, ни самим инициаторам программы ничего выяснить. Притом что какая-то часть людей явно желает переехать в другие дома – это правда, что некоторые люди хотят расстаться со своими квартирами в пятиэтажках, но в их домах есть и другие. И дело не в голосовании, а в длительном обсуждении. Пять-шесть лет – минимум, для обсуждения и согласования, по опыту разных стран. Целая серия публичных слушаний, очень много на разных стадиях. Необходимо время, чтобы инициаторы реновации смогли составить себе хоть какое-то понятие и разработать механизмы компенсации, а люди поняли, куда они смогут переехать, что они предпочтут, против они или за. Пока людям не предъявлено ничего, кроме абстрактного тезиса об улучшении качества жилья. Да даже если бы и была предъявлена конкретика, то им нужно время, чтобы между собой договориться как правообладателям. Голосование – лишь венчает эту договоренность, оно инструмент, а не цель процесса.

Хорошо, что сейчас в закон [о реновации] вошел пункт с экономической компенсацией, а не только натуральной, в виде жилья. Поскольку мы говорим о 1,5 миллионах человек, 10% населения города, которые будут менять свое местоположение. Если они сами выберут новое место жительства, может быть, улучшат качество жилья, взяв кредит или доложив свои деньги – тогда это будет осмысленное действие, и в результате снизится трафик перепробегов, который неизбежно возникнет в результате раздачи натурального жилья, поскольку оно расположено не оптимально по отношению к пространственно-временным стратегиям людей и их семей.

– Сейчас люди в сетях обсуждают, что даже в случае денежной компенсации ее стоимость может быть занижена...

– Это еще один крупный вопрос. По международному опыту размер выкупной стоимости предлагает правообладатель, собственник. Не мэрия, не муниципалитет, не инициатор трансформации, а владелец жилья. С размера, предложенного собственником, начинается торг. Понятно, что в практическом смысле надо выйти на некоторую реалистическую цену, и поэтому муниципалитет или регионы, которые затевают такие программы, примерно прикидывают, что является разумной ценой и компенсацией – получают коэффициенты 1,3-1,5, иногда больше в зависимости от рынка.

– То есть инициатор реновации платит большую стоимость, а никакую не равнозначную и даже больше равноценной?

– Всегда большую. Это же компенсация, даже если компенсация натурой, то тогда – с увеличением жилой площади. Никогда не равноценная, потому что всем понятно, что если человека снимают с места, выбивают его из пространственно-временного ритма, к которому он привык – это ущерб. Плюс сентиментальные ценности – я только что в ВШУ слушал защиту диплома, который был посвящен оценке сентиментальных ценностей при переселении. Это попытка оценить разрыв связи с привычным, а может быть любимым местом для человека, которого «сносят».

Компенсация собственнику, которого переселяют – это выкуп. Отказаться от него и вернуть все к исходному состоянию, если суд принял решение в пользу инициаторов проекта, наверное, уже будет нельзя, но компенсировать свой ущерб можно.

При этом все понимают, что «рыночная» стоимость считается по-разному: как на момент переселения, так и за длительный срок. Последний способ, разумеется, более объективен. Кроме того важно, дают ли собственнику помимо компенсации дополнительный инструмент, к примеру, ипотечный кредит, чтобы он увеличил свою площадь: может быть у вас двухкомнатная

квартира, а вы хотите четырехкомнатную. И какой процент у кредита? Можно ли воспользоваться компенсацией для того, чтобы купить жилье на вторичном рынке, а не только во вновь построенном доме? Известно ведь, что стройкомплекс стремится продать построенное в том числе и по бюджетным программам, однако это обстоятельство не должно ограничивать граждан в их предпочтениях вторичного рынка, если таковые есть.

Важно, каковы права жителя, может ли он подать в суд не только на размер компенсации, а на сам факт того, что реновация происходит в его квартале, и почему именно в этом месте, а не другом. Почему, если вы строите в городе какую-нибудь озонаторную станцию, для которой нужно снести часть квартала, это нужно делать именно здесь, а может быть есть альтернативы? То есть, чтобы у человека была возможность включить власти города в диалог на предмет того, что может быть власти ошиблись, может быть надо выбрать другое место. В любом случае, это длительный процесс, он требует несколько лет, а не недель.

– Нет нигде закрытия возможности идти в суд?

– Нет, конечно. Это очень существенно. Там, где концепция, будь она сколь угодно правильная и хорошая, упирается в фундаментальные права граждан, она отступает. Может быть так, что суд принял решение в пользу инициаторов этой трансформации, тогда речь идет о компенсации. Компенсацию назначает владелец, потом идут переговоры, потом они на чем-то останавливаются. Не так чтобы город пришел и сказал: мы вам даем квартиру на 5-10 м² больше, будьте довольны. Обычно наоборот.

ВШУ сейчас готовит доклад с анализом зарубежного опыта реновации застроенных территорий. Это работа в жанре «белой книги». прежде всего для того, чтобы было легче участвовать в дискуссиях; кроме того, мы консультировали программу реновации, и продолжаем этим заниматься. Уж коль скоро мы Высшая школа урбанистики, нам такое исследование надо сделать обязательно, потому что тема – именно урбанистическая, не архитектурная, и даже не градостроительная в узком смысле этого слова. Хоть мы и даем специальность градостроитель, но в гораздо более широком и глубоком контексте.



– Не могу не спросить, как вы относитесь к распространенной сейчас версии «заговора» – что вся реновация задумана для того, чтобы спасти стройкомплекс?

– Думаю, это сомнительно, московский государственный стройкомплекс потянет только 1/3 этой программы, у них нет таких мощностей. У меня такое ощущение, что пока нет и понимания эффекта воздействия этого объема на всю ткань города. Говорят, что нам хватит инженерной инфраструктуры, транспортные артерии не надо наращивать, потому что дополнительная плотность создаст больше пешеходных потоков и отвлечет людей от автомобилей. Действительно, есть такая урбанистическая теория: чем больше плотность, тем меньше автомобильный трафик. Но надо всё посчитать применительно к Москве, а я пока не видел никаких расчетов на эту тему.

– Мы недавно говорили с архитекторами, они сходятся во мнении, что нужен сначала мастер-план города, рассмотрение города целиком, а не работа с отдельными участками.

– Только так и никак иначе. Они абсолютно правы. Прежде всего нужен широкий взгляд «с высоты птичьего полета», с выявлением точек, которые могли бы стать этими новыми центрами притяжения. Второе, идти от территории, а не от качества постройки (если она не в аварийном состоянии, разумеется). Плохо структурированные территории, куда трудно добраться, до которых от станции метро больше, чем две остановки на общественном транспорте, которые изолированы, с них и надо начинать. Но не со всех сразу, таких много, а с тех, которые имеют потенциал изменить другие районы, подействовать на окружение. Это все займет минимум лет 15.

Помимо мастер-плана есть еще ПЗЗ – правила землепользования и застройки, их только что приняли, и теперь из них изымается огромный кусок. Казалось бы, надо наоборот – воспользоваться реновацией и отточить ПЗЗ.

Очевидно, что не нужно воспроизводить новых спальных районов на месте старых. Какие-то из территорий могут послужить площадкой для центра занятости. Москве не хватает субцентров, какие-то из районов можно использовать под развитие новых функций, а какие-то делать смешанными, но точно не жилыми целиком. Территория должна быть сбалансирована.

Собственно, ВШУ разрабатывает модель, которая может рассчитать сбалансированный экономический потенциал кварталов и районов города. Эту работу начал еще первый декан ВШУ А.А. Высоковский на основе созданной им «модели неравномерного районирования» города. В основе модели – алгоритм выявления в ткани города полюсов, вокруг которых могут развиваться новые центры занятости, альтернативные центру Москвы. Под нее было собрано много статистики, потом мы ее модернизировали, в частности подключили данные мобильных операторов. Она дает фантастически интересную картину: фактически это параметрическая модель города, в которой можно менять отдельные параметры и смотреть, что будет происходить на выходе. По расчетам, полученным на основе этой модели, в Москве неструктурированные пространства занимают около 45% территории города (без Новой Москвы).

– Вы ее предложили мэрии, Москомархитектуры?

– Конечно. Сергей Кузнецов ее знает, мы с ним ее обсуждали, ему и его коллегам интересно. Руководству строительного блока идея выделения неструктурированных пространств показалась разумной. Понятно, что могут быть разные соображения, но модель позволяет выделять функциональные зоны, указывать на типы предпочтительной застройки в том или ином месте, определять локации для новых центров занятости.

– А как быть с тем, что рынок сейчас, наоборот, требует строить только жилье – во всяком случае, так говорят девелоперы...

– Это абсолютно стандартное желание любого девелопера, поскольку жилье – самый выгодный на сегодняшний день тип разрешенного использования территории. Его можно построить даже там, где нет инфраструктуры, и его купят как инвестиционное, про запас. В этом смысле Москва жертва голландской болезни, нефtedоллар, который генерирует экономика – его же надо куда-то вкладывать. Доверия к накоплению через финансовые инструменты мало, тогда остается только через недвижимость. А в какую недвижимость лучше всего вкладывать? В жилую, конечно. Где? В Москве, и Питере немножко. Любой девелопер с простым экономическим взглядом будет смотреть в сторону этого рынка.

Для того и существует градорегулирование. ПЗЗ могли бы «упаковать» этот рынок так, что доля разрешенной жилой застройки в общем объеме недвижимости была бы очень небольшой. Я прекрасно вижу, что люди, которые принимают решения в Москве, понимают, что жилье – чрезмерно сильный вид разрешенного землепользования, некоторые из них боятся, что не смогут его ограничивать, удержать контроль даже с помощью ПЗЗ. Они просто пока не умеют этого делать. Но уже всем понятно, что регулирование, каким бы оно ни было, должно ограничивать аппетиты девелоперов в отношении жилья и стимулировать их на строительство разнообразных по типу объектов недвижимости. Что делается через регламенты правового зонирования. Их пока очень мало, либо нет вовсе. Когда они будут, пока непонятно.

– И где модель показывает новые центры? Как их вообще искать?

– Сама структура городского пространства буквально «просит» этих дополнительных центров. Есть множество точек пересечения линейных транспортных артерий, московского центрального кольца (МЦК), Москвы реки и промышленных зон, я бы на это обращал внимание прежде всего. Полюсы новой активности, возникающие на таких пересечениях, очень важны. Что касается МЦК, то пока оно больше генерирует нового трафика, чем перераспределяет существующий, но оно только начинает функционировать, оно с течением времени должно заработать в полную силу. Важнейшую роль играет «линейный центр» Москвы-реки. Он прекрасно работает на периферийные спальные районы Москвы. Плюс его пересечения с МЦК, и радиальными магистралями, образующие ТПУ и суб-центры города.

В Лондоне район вокруг вокзалов King's Cross и St Pancras стал вторым центром города, туда переехала социальная жизнь, коммерция: стартапы, огромное количество различных учреждений. Вплоть до того, что люди обедать ходят на вокзал, прямо на платформу. Непривычно высокое для вокзалов качество обслуживания, рестораны, отели, рядом Британская библиотека. Весь этот район – явная альтернатива лондонскому Сити. Я смотрю на то, что происходит на площади Трех вокзалов в Москве – совсем другая история. Вот ее бы таким же образом решить, было бы очень здорово. Город и РЖД должны договориться для этого. Речь не только о площади и железной дороге, но и обо всех прилегающих кварталах.

– Программа реконструкции 39 кинотеатров компании ADG вписывается в идею создания новых общественных центров?

– Проект этот коммерческий, конечно, но должен сказать, что считаю его почти гениальным. Сама постановка вопроса замечательная – проект возрождения старой советской инфраструктуры, превращения ее в сеть общественных центров, каждый на пару-тройку микрорайонов. Торговая площадь вместо торговой улицы. Если у них получится, если сделают не просто торговый центр, если правильно угадают его начинку, то это будет

сродни Uber – вроде как бизнес, а на самом деле проект с сильнейшим социальным эффектом. Uber экономит огромные деньги транспортным департаментам городов, десятки миллиардов долларов. Общественный центр на базе кинотеатров может сделать тоже самое.

– Много было сказано, в том числе и вами, о том, что 16-этажные микрорайоны, также как и многоэтажки повыше, которые строятся на МКАДом и в Новой Москве, грозят со временем превратиться в гетто. Мы знаем этот процесс по послевоенным микрорайонам западных стран. Однако, если вспоминать МУФ 2013, бюро «Проект Меганом» и «Стрелка» показывали там исследование «Археология периферии», которое в частности показало – жители советских микрорайонов «первого пояса» не хотят их покинуть, готовы оставить все как есть. Они довольны своими квартирами и возможно, своими микрорайонами. Почему у нас рынок не регулирует эту ситуацию, геттоизация микрорайонов не происходит?

– Размазанность социальных категорий по застройке разного качества – одно из немногих преимуществ, которое нам досталось от советского времени. Не дай бог это разрушить, свалиться в геттоизацию. По полной программе будем иметь проблемы, которые имеет сейчас Европа и другие страны. Сама по себе эта размазанность прекрасна, и ее бы как-то сохранить. Но она может исчезнуть, если начнется резкая дифференциация цен на жилье. На чем держится социальная диверсификация московских районов? Исключительно на уникальной роли Москвы. Если другие города станут предлагать адекватные условия, качество жизни людей, туда спокойно начнут переезжать, Москва утратит статус уникального рынка. Это прекрасно, с одной стороны, перегрузка Москвы снизится. Однако, если вдруг предложение жилья благодаря этой реновации будет намного больше спроса на него, и начнется дифференциация цены, тогда ждите геттоизации. И да, первыми будут не пятиэтажки, 16-18-этажные микрорайоны.

А что касается консерватизма людей, то его надо уважать. Поэтому проекты, подобные реновации территорий, подолгу начинают, долго запрягают, уговаривают, предлагают, люди потихонечку перестраиваются, видят, что происходит, система ценностей меняется. Да, она меняется. Сейчас людям

нравится жить так, потом они возможно передумают, изменятся их доходы. Это все происходит, только не очень быстро.

Я считаю, что с таким размахом, таким темпом напирать на реновацию нельзя – через 10-15 лет у людей изменится транспортное поведение, жизненные ценности. А тут построят что-то, что под это новое поведение совсем не подходит. Ценности могут поменяться в отношении качества жилья, режима владения им, предпочтительного местоположения. Лучший способ предсказания будущего – снижение темпа, попытка подладиться под складывающиеся социальные трансформации, и реагировать на волны спроса, а не сразу на 50 лет вперед 10% территории города просто взять и поменять под сегодняшние профессиональные стереотипы.

– Среди противников реновации есть еще экологи, они так и вовсе тревогу бьют.

– Мелкие компактные городские скверы с экологической точки зрения намного лучше дополняют массивы лесопарков, чем зеленые пустыри спальных микрорайонов. На эту тему есть много исследований. Если мы посмотрим на микрорайон с неоформленным зеленым пространством, с деревьями низкого сортового качества, на микрорайон, работающий как центрифуга, приглашающий своих жителей покинуть его на автомобиле не важно ради чего, работы или развлечений, лишь бы оттуда уехать, создав при этом дополнительную нагрузку на инфраструктуру и окружающую среду, то о какой экологии можно говорить? Гигантские пустыри с одной детской площадкой работают против экологии. Развернутая сеть небольших скверов в плотно застроенном городском пространстве – вот что, как ни странно, делает экономику города «зеленой».

– А как же лесопарки? Я встречала статьи экологов, в которых говорится, что в только в больших лесных массивах возникают устойчивые экосистемы, только там возникает настоящий перегон и тому подобные природные вещи. Насколько лесопарк все же необходим большому городу?

– Конечно, московские лесопарки должны остаться неприкосновенными: Сокольники, Лосиный остров, Битцевский парк и другие. Это то, чем может гордиться крупный мегаполис. Но делать крупный город заложником помешательства его граждан на хуторской мечте было бы опрометчиво. Борьба за зелень в городе не только не должна препятствовать уплотнению застройки, а наоборот, способствовать ему. Если говорить о городском квартале, то имитировать там лес бесполезно, его нужно сохранять за городом и, разумно уплотняя город, не наступать на него рыхлыми пригородами. Этому в частности учит классический тракт по экологии человека Б.Б. Родомана «Теория поляризованной биосферы».

– Я страшно не люблю советские микрорайоны, так что не могу не согласиться с вашей позицией – хочется их переделать и перенастроить. Хотя тут не все со мной согласятся. Меняется и интеллектуальная конъюнктура по отношению к модернизму. Про него пишут путеводители, в его произведениях все чаще видят памятники, причем не только в уникальных зданиях, но и в микрорайонах тоже. Черемушки многие хотели бы сохранить.

– Да я и сам вдруг «увидел», разглядел какие-то дома, которые мне раньше казались обычными и недостойными внимания.



– А как вы относитесь к проектам реконструкции пятиэтажек, как например в Восточной Германии – теперь все хорошо знают такие примеры – вместо полной смены паттерна модернистской застройки?

– Я видел замечательные проекты по реконструкции пятиэтажек и у нас в России, в Краснодаре, например. Мне кажется, пятиэтажки – идеальный материал именно для реконструкции. Не все. Есть какие-то совсем уж замшелые серии, никакие не памятники модернизму, стоят как бараки у МКАД, изолированные. Они не создают никакого качества. А есть пятиэтажки в районе Академической, в Центральном округе. Черемушки – абсолютный памятник, его необходимо сохранить. В районе Академической, метро Университет может быть создана прекрасная среда на основе пятиэтажных кварталов. Оборудование лифтами, возможно один дополнительный этаж сверху, а может быть как-то по-другому решить. Я абсолютно уверен, что потенциал реконструкции в отношении пятиэтажек огромен.

Главная проблема – это 16-этажные микрорайоны, через 20 лет некоторые из них могут стать социальным кошмаром. Такие памятником модернизма уже точно не назовут.

– Вы говорите много интересных и разумных вещей, но происходит все несколько иначе. Как вы думаете, почему? Преодолим ли вообще разрыв между экспертами и теми, кто принимает решения?

– Проблема, в широком смысле этого слова, в отсутствии местного самоуправления в Москве. Это вещь крайне важная, а мы ее потеряли абсолютно. Современный мегаполис без местного самоуправления вообще не живет. Город всегда и везде живет довольно напряженными спорами. А у нас в бюрократической культуре – всегда есть желание уйти от противоречия, затушевать конфликт, ни в коем случае не допустить публичного спора. Спор, ругань услышишь теперь разве что на публичных слушаньях – и то, если «сценаристы» от бюрократии не заблокируют открытых мнений. Почти что совсем исчезла культура согласования интересов через активное, иногда очень вокальное изложение своего мнения. Между тем конструктивный

конфликт – прекрасное средство выявления проблем, согласования позиций и разрешения противоречий.

Город – это контрапункт. В городе многоголосье, вы должны держать в каждой руке по ритму как джазовый музыкант. Эта система не может работать исключительно по стратегическим планам, она живая, ее можно настраивать, но управлять ей – утопия. Инструмент настройки – местное самоуправление. В централизованном административном вертикально-властном варианте жизни нет. Хуже не придумаешь для Москвы, чем такое централизованное управление. Да в нормальном живом городе это просто невозможно. Он тут же застывает, начинает мстить пробками, недовольством населения.

– В связи с реновацией активизировались люди, которые никогда не ходили на политические митинги...

– Вышка проводила исследование: из тех людей, которые были на предыдущем, не 12 июня, а предыдущем митинге на Сахарова против реновации – из них большинство (около 2/3) вообще до этого никогда не бывало на митингах. Первый раз пришли. Город так мстит за слепоту и нежелание вести диалог с людьми.

С другой стороны – и мы только что на защитах студенческих курсовых это обсуждали – у нас есть серьезная институциональная, она же и общественная проблема: в Москве только 10% правообладателей готовы воспользоваться своими правами собственников, 90% – не хотят. Имеют возможность, но не хотят.

Сейчас в Москве есть, по-моему, один или два уникальных случая, когда жители сказали – отстаньте от нас, мы самиотремонтируем свой дом, закажем проект реконструкции, отселится во временное жилье, потом вернемся в реконструированный дом, переселимся потом в него на то же самое место, закажем проект планировки, закажем архитектурное решение, согласуем с соседними участками, сделаем все сами, у нас есть такое право.

Найдем способы. Им никто отказать не сможет. По закону они имеют такое право. В одном случае это два дома, в другом один дом с большой прилегающей территорией. Это фантастика. Так и надо. Но таких единицы. Если бы вместо 10% было 40%, активных правообладателей, то все было бы по-другому. С таким-то мощным народом было бы проще и разрабатывать градостроительные регламенты, и настаивать на них.

Москва по населению больше, чем Казахстан. Агломерация Москвы – почти Канада. Одного регионального уровня власти тут мало, но про ценности местного самоуправления как будто бы вообще все забыли. Выборность мэра, городская Дума – это все важно, но есть еще и «демократия корней травы». Сейчас появляются активные муниципальные депутаты, если в результате выборов в этом году в Москве образуется активный корпус муниципальных избранников, это будет прекрасно. На самом деле активные муниципалитеты выгодны и мэру, и всей центральной городской власти, потому что с их помощью проблемы выводятся наружу, и их проще увидеть. Сбор материала. Гораздо легче, когда у вас все кипит, и вы все видите и понимаете. А так вдруг решили сверху облагодетельствовать – и вот, ходят демонстрации.

– Можно понять, почему власть опасается муниципальных депутатов – потому что они могут пойти в политику и будут неуправляемы.

– Что значит неуправляемы? Еще не хватало того, чтобы депутаты были управляемы. Они могут быть ограничены законом и своими избирателями и только ими. Да и в России местное самоуправление Конституцией (!) отделено от государства, оно вообще к нему не имеет отношения, это институт общества. Сейчас его с помощью разного рода политических ухищрений сделали фактически продолжением вертикали власти, но вообще-то в Конституции прямым текстом написано обратное.

Органы местного самоуправления могут определяться населением так, как оно того пожелает. Муниципалитеты могут не иметь своих местных парламентов, они могут все вопросы местного значения решать на сходах, например. Местная жизнь – не политическая история, она развивается вокруг

позитивной местной повестки. Это еще сильнее. Ограниченность вопросами благоустройства и ЖКХ в данном случае — благо. Противостояние Яблока с КПРФ на местном уровне для города неинтересно. В Московской Городской Думе, конечно, так и должно быть, и чем больше там таких противоречий, тем лучше. А на местном уровне хотелось бы, чтобы было другое: люди за или против конкретного проекта или регламента зонирования. Не нравится точечная застройка, меняем регламент ПЗЗ — это вот местная политика.

– Я бы сказала, что это имеет отношение к ДНК всего организма. Хочется вспомнить старое словечко «плюрализм». Если его нет на верхнем уровне, то не будет никакого муниципального самоуправления, потому что система устроена либо так, либо этак. Мы всё пытаемся гибридную систему изобрести, чтобы наверху так, а внизу этак, но не получается.

– Согласен. Но возьмем пример земства. Был такой счастливый момент в нашей истории, когда в условиях унитарного государства, развился фантастически качественный институт местного самоуправления, причем очень интересный, именно российского толка. Не джеферсоновская территориальная демократия в прямом смысле слова, а местная демократия с пересечением сословий и территориального представительства, с пониманием того, как согласовывать интересы. Это был райский период для местного самоуправления — до 1917 года. Потом большевики всех вычистили, потому что они поняли, что это самая опасная для них оппозиция. Краеведов сначала постреляли, потом всех земских деятелей. Попытались вытравить земство полностью. Эта культура была у нас в стране абсолютно выпалена.

А слыла одной из лучших в мире. Москва получила, если не ошибаюсь в 1913 году (юбилей дома Романовых), золотую медаль на конкурсе городов Европы, как самый благоустроенный и самый хорошо управляемый город на местном уровне — не через городского, а через местные земства. То есть даже в унитарном государстве такое возможно.

Но вы правы, это ДНК. Мне кажется, что Москва как большой город очень страдает от отсутствия сильного местного самоуправления. Управлять

городом нельзя по определению, правительство города может быть его влиятельной частью, но не более того. Тут нужен governance, а не government.

Об этом хорошо говорят монетаристы – знаменитый экономист Милтон Фридман, который создал монетарную теорию экономики, открытым текстом заявлял, за что я его очень уважаю, что профессиональные экономисты, что бы они там о себе ни думали, ничего не понимают в экономике, и пусть даже не помышляют об экономическом дирижизме. Единственное, чем вы можете руководить, говорил Фридман, – это объемом денежной массы, которую вы сбрасываете в экономику. Только контроль над инфляцией, больше ни над чем. Идите и занимайтесь управлением, печатанием денег, остальное рынок сам наладит. Понятно, у этой теории есть свои ограничения, это скорее манифест для практического политика, но как концепция она очень сильна. Не лезьте управлять, влияйте только только на то, на что можете. Сделали ПЗЗ, наложили сетку правовых зон и регламентов, вводите коэффициенты соотношения жилой и нежилой застройки, ограничивайте этажность, влияйте на установление тарифов. На этом всё, дальше живите обсуждениями внутри институтов местного и территориального общественного самоуправления.

– Иными словами, политик не может претендовать на то, чтобы организовать город по своему усмотрению?

– Авторская позиция по отношению к городу неприемлема. Не может быть авторской позиции ни у мэра, ни у градостроителя. Она может быть у архитектора, который строит здание. И то с некоторыми оговорками. А в отношении к территории, к сообществу горожан вообще не может быть авторской позиции. Территория это многоголосье. Если человек хочет сделать город по-своему, то он, видимо, Кампанелла, или Платон. А для практического современного политика – это сразу дисквалификация.

Объект такого уровня сложности, что авторская позиция сразу превращается социальную инженерию. Которая влечет за собой ограничение свободы людей. Почему мне близка урбанистика – она устанавливает границы социальной инженерии, дает понимание города как сложной общественной

«системы». Такой своего рода градостроительный «монетаризм» с попыткой настраивать, влиять, но не управлять. В странах традиционной демократии это происходит само собой. У нас сложнее.

«Авторская» позиция доминирует в авторитарных странах. Впрочем, барон Осман шесть лет уговаривал парижских собственников коммерческих, жилых и прочих помещений согласиться на компенсации. Для этого он назначил общественного адвоката (омбудсмена). Он также уговаривал муниципалитеты войти в состав нового Парижа. Какие-то смог уговорить, какие-то нет. Ля-Вилетт, который сейчас часть Парижа, тогда, например, отказался; в территории консолидированного Парижа в начале его истории были прорехи. Осман начал делать перепланировку Парижа очень постепенно, через долгие уговоры, и прошли годы, прежде чем Осман решился на действие. Странно, вроде бы он же был приятелем императора Наполеона III, обладал колоссальным административным ресурсом. Он мог вообще все снести, и никто бы ничего не сказал, но подобного не сделал. По иронии судьбы он вошел в публичную историю как человек, едва ли не надругавшийся над Парижем. На самом же деле он был весьма деликатен. По сравнению с нынешней московской реновацией, османовская реконструкция – это просто триумф уважения власти к человеческому достоинству. И ведь кстати, надо сказать, что лужковская реновация пятиэтажек проходила как-то очень тихо, без широкой медийной кампании и без острых протестов.

Повторюсь, реновация, перенастройка «рыхлых» застроенных территорий Москве очень нужна. Но если зайти в нее плохо, можно дискредитировать саму идею, тогда не исключено, что лет через 20–25 придется заняться реновацией тех же территорий заново. Не хотелось бы дискредитации темы, она на самом деле важная и Москве с ней жить десятилетия, если не века.