

УДК 711:72.012.1+365.22

Ігор Гнесь
м.Львів, Україна

ЖИТЛО В ТОТАЛІТАРНОМУ І ДЕМОКРАТИЧНОМУ СУСПІЛЬСТВІ

© Гнесь І., 2003

Аналізується житлова політика європейських держав з різним соціально-економічним і політичним укладом та її вплив на формування житлового фонду протягом ХХ ст. Наводяться приклади регулювання державою процесів будівництва і реконструкції житла, в тому числі – роль фінансово-кредитного механізму. Розглядається аспект використання масового житла в якості інструменту ідеологічної політики держав.

Житлові умови є одним із інтегральних показників соціально-економічного стану суспільства і рівня життя його громадян. Партійне керівництво Радянського Союзу завжди і всюди декларувало підвищену увагу до цього питання. Перший декрет стосовно житла був розроблений вже через місяць після приходу більшовиків до влади. Декретом відмінялася приватна власність на житло, конфісковувались прибуткові будинки і квартири багатих людей. У подальшому на різних пленумах і з'їздах партії приймалися десятки постанов, присвячених житловій проблематиці. Лунали заклики нарощувати об'єми житлового будівництва і підвищувати його якість та економічність. У результаті цілеспрямованої політики впродовж всього існування Радянського Союзу нарощувалася частка державного будівництва, яка в 80-х роках досягла 81%. Будівництво на кошти колгоспів складало 9%, населення – 10%, в тому числі кооперативне будівництво 6–7% [1]. Індивідуальне будівництво, як таке, що культивує у людей почуття власника, спеціально обмежувалось і скорочувалось.

Практика виявила, що тягар монопольного вирішення житлової проблеми виявився для держави непосильним. І в першу чергу тому, що незважаючи на всі гарні слова про турботу за своїх громадян, священними коровами бюджетів завжди були витрати на невпинне озброєння, підтримку союзницьких режимів, фінансування промисловості групи А, космічних програм і т.д. У загальному об'ємі інвестицій частка капітальних вкладень у житлове будівництво в кінці 80-х років не перевищувала 15%. Розрахунки показують, що для реалізації широко розрекламованої обіцянки до 2000 року забезпечити кожну сім'ю окремою квартирою чи будинком, потрібно було б, починаючи з середини 80-х років, як мінімум подвоїти щорічні об'єми житлового будівництва [2]. У той же час статистика навпаки, вказувала на зменшення кількості збудованих квартир на 2-3% щорічно. Таким чином, держава не справила з житловою проблемою в кількісному плані.

У той же час, в кінці ХХ століття в розвинутих країнах Європи і Америки, житлове будівництво успішно здійснювалося в основному за рахунок приватних інвестицій, частка державного сектора коливалася від 1,5-2% (США, Німеччина) до 8-18,5% (Італія, Франція). Для залучення коштів населення створено і постійно вдосконалювався кредитно-фінансовий механізм. Діяли системи “загального” та “індивідуального” субсидування, пов'язані з такими соціальними аспектами як житлові умови, склад сім'ї, вік, доходи. Росла частка позик при будівництві чи купівлі житла. Сьогодні вона в США і більшості європейських країн сягає 80% (первинний особистий вклад – 20%). Однак у деяких випадках для населення з низькими

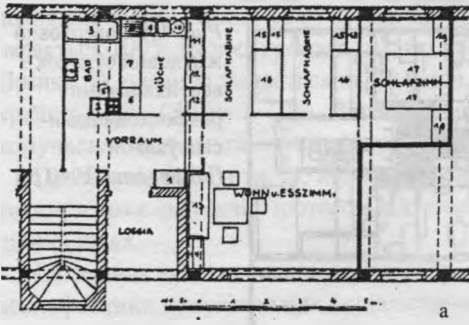
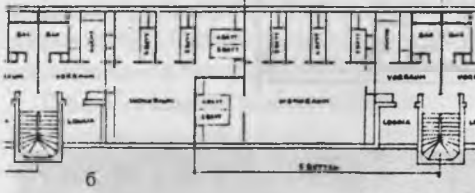


Рис. 1. Мінімальне житло (Берлін)
а) план квартири; б) план секції



б

Рис. 2. Житловий комплекс Карл-Маркс-Гоф (Відень)

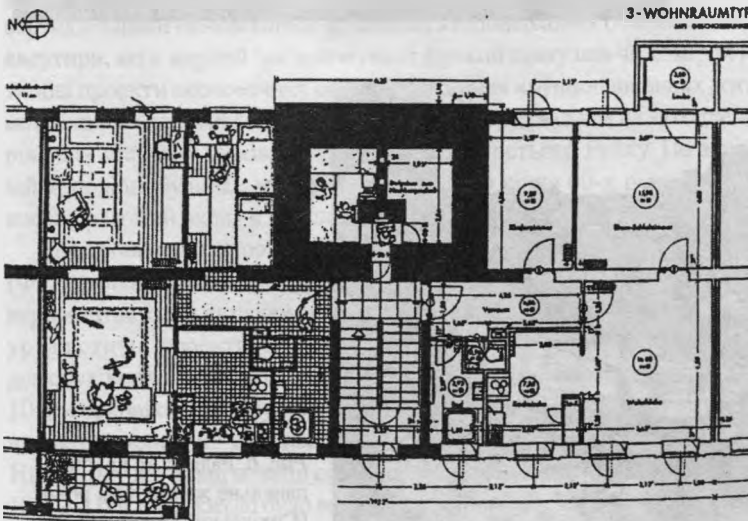


Рис. 3. 5-поверхова блок-секція з вертикальним бомбосховищем (Німеччина, 1937 р.)

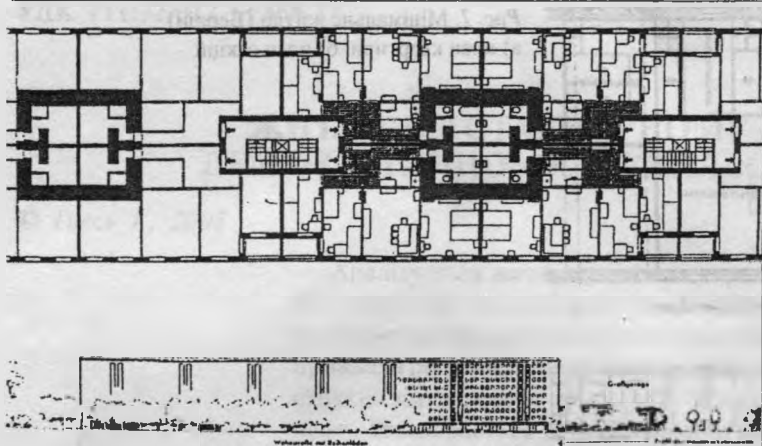


Рис. 4. 9-поверховий житловий будинок з вертикальними бомбосховищами-санвузлами (Німеччина, 1940 р.)



Рис. 5. Австрійське житло 70-х років (Відень)



Рис. 6. Радянське крупнопанельне житло 80-х років (Сихівський масив у Львові)

доходами частка позики може сягати 93–95% (США, Канада). В Австрії й Норвегії інколи надається 100% позика громадянам, які не мають можливості зробити особистого внеску. Позика, як правило, надається на 30 років, а плата за позику коливається в європейських країнах 5-6%, США – 8-10%. Затрати на оплату житла середньозабезпеченої сім'ї разом з комунальними послугами складають 20-27% бюджету сім'ї.

Проте, слід відмітити, що не завжди соціальне житло в розвинутих країнах Європи було таким, яким є сьогодні. Протягом ХХ століття воно пройшло складний і тривалий еволюційний шлях.

На перших етапах соціальне житло зароджувалося й розвивалося в значній мірі під впливом ефективних популістських соціалістичних гасел, що долинали зі Сходу. Ці гасла були співзвучними з ідеями піонерів сучасної архітектури, які після Першої світової війни активно поширювали свій вплив в Європі. Наприклад, Ле Корбюз'є вважав, що запобігти соціалістичній революції в Європі можна шляхом масового будівництва дешевого, але відносно комфортного житла для пролетаріату.

Одним із перших варіантів соціального житла було “мінімальне житло”. Воно зародилося на базі загального захоплення новітніми витворами промислової революції: купе в вагоні потягу, в літаку, дирижаблі, каюта на кораблі. Тобто квартира мінімального житла складалася з загальної кімнати і кухні при ній, а також спільних передпокою, санвузла і персональних купе (спальних ніш, площею 3,5-4 м², для кожного члена сім'ї). Такі спальні ніші-купе не завжди були забезпечені прямим освітленням, мали входи безпосередньо з загальної кімнати і могли разом з нею утворювати візуально єдиний простір. З часом настало розуміння, що персональна кімната площею 4 м² може бути достатньою з функціональної точки зору, однак неприйнятна з позицій психо-фізіологічних і санітарно-гігієнічних вимог до житла. Тому через збільшення персональних ніш-купе до розмірів окремих кімнат (6-8 м²) “мінімальне житло” згодом еволюціонувало в звичайний на сьогодні тип економічної міської квартири [3].

У 30-х роках в Європі вплив соціалістичних ідей суттєво падає, і в цілому ряді країн панівною стає ідеологія націонал-соціалізму. В Німеччині прихід в 1933 р. до влади фашистів ознаменував початок підготовки тоталітарного режиму до нової світової війни. Ця підготовка заторкнула усі ланки суспільного життя, в тому числі й архітектури житла. В 1936 р. були розроблені проекти 5-поверхових і 9-поверхових багатосекційних житлових будинків з вертикальними монолітними ядрами багатопверхових бомбосховищ з відсіками для кожної квартири, які в мирний час виконували функції санвузлів чи комірок [4]. Розроблялися також типові проекти економічних багатоквартирних крупнопанельних житлових будинків з мало-метражними квартирами, які планувалося споруджувати на захопленій Німеччиною території для місцевих фахівців – робочої сили Третього Рейху. По закінченню Другої світової війни подібні будинки масово будувалися до кінця 60-х років у багатьох країнах Європи і внесли вагомий вклад в подолання гострої житлової кризи.

Після повоєнного розділу Німеччини на дві держави з соціалістичною (НДР) і ринковою (ФРН) орієнтацією, житлова політика стала одним із вагомих важелів ідеологічного впливу керівництва країн на свідомість своїх громадян. Соціалістична НДР реалізувала масштабні урбаністичні проекти, оперуючи типовими багатоквартирними будинками – продуктами домобудівних комбінатів. Основу їх складали безліфтові 6-поверхові і обладнані ліфтами 10-поверхові секційні будинки. Прості в плані, без архітектурних надлишків на фасадах, але високотехнологічні в будівництві, вони в історично дуже короткий термін вивели Східну Німеччину на чільні позиції серед усіх країн соціалістичного табору в забезпеченні житлом. До 70-х років це житло було вагомою ідеологічною альтернативою західному способу життя,

особливо зважаючи на його некомерційний, а соціальний характер, а також комплексність забудови мікрорайонів і німецьку старанність в благоустрої території.

Західна Німеччина в ідеологічному протиставленні зі Східною Німеччиною обрала інший варіант житлової політики. Підтримуючи масове типове будівництво дешевого багатоквартирного житла, яке дозволяло швидко залікувати рани війни, основний акцент робився на всебічне стимулювання спорудження однородних будинків. Кожний такий будинок розглядався як своєрідна фортеця, бастіон, опорний пункт ідеології приватної власності проти поширення ідеології державної власності – основи соціалізму і комунізму. В кінцевому результаті ці невеликі, але численні фортеці внесли свій вклад в об'єднання Німеччини на основі західних цінностей.

Приблизно до кінця 60-х років житло в західних країнах і в країнах соціалізму мало багато спільного. Це і мікрорайонна вільна система планування, індустріальність, підвищена поверховість, схожі планування будинків і квартир, одні й другі проєктувалися на основі доктрин "Афінської хартії" [8]. Однак, у 70-х роках їх шляхи розійшлися. Радянський Союз займався подальшим вдосконаленням житла, тобто нарощував потужності домобудівельних комбінатів і активно будував нові, довівши їх чисельність до п'ятисот. Вони і тиражували типові коробки по всій країні. Поверховість у дев'ять і більше поверхів стала домінуючою і складала, наприклад, в Білорусі і Вірменії – 60%, в Україні – 67%, в Грузії – 74%, а в окремих містах ці цифри ще більші [5]. Подібна фонові забудова вимагала 16-24 поверхових доміант, і вони створювалися, не дивлячись на те, що на той час вже були досліджені негативні впливи багатоповерхового житла на людину: підвищена захворюваність, психози, відставання розумового та фізичного розвитку дітей і т.д. Сформоване такими будинками житлове середовище остаточно втратило людський масштаб і риси міста. Пустирі нічийної території навколо будинків стали джерелом небезпеки для мешканців. Таке формально колективне житло, вносячи свій вклад у формування "homo sovietikusa", аж ніяк не стимулювало соціальних контактів по місцю проживання і ускладнювало будь-яку самоорганізацію мешканців. Це, зрештою, цілком влаштовувало керівництво країни.

Думку людей ніхто й не питав. Змучені багаторічним очікуванням, вони радо в'їзджали в будь-який будинок. Тим більше, що і квартири безплатні, і квартплата разом з комунальними послугами складала приблизно 4% середньої зарплати, і будинок стояв на державній землі. "Свободу вибору" мали тільки мешканці кооперативів – тягнути жереб, на якому поверсі жити.

Інколи житло взагалі використовували для сучасного закріпачення людей. Наприклад, відомчі квартири, робочі гуртожитки, малосімейки при великих заводах.

Якщо спробувати проаналізувати, як конкретно впливала на житло соціалістична ідеологічна система, то можна відмітити наступне:

1. В ідеалі все житло державне. Ніяких інвестицій з боку майбутніх мешканців і, як результат, жодних прав на власність житла і землі.
2. Заборона індивідуалізму, сприяння колективним формам проживання, які легше контролювати. Наприклад, існували проєктні рішення студентських гуртожитків, які передбачали надання кожному мешканцю окремої кімнати без збільшення вартості одного місця, однак на практиці реалізація подібних ідей наштовхувалась на серйозні труднощі, бо не відповідала установкам на колективізм. Фактично здійснювався принцип колективу: ні хвилини на самоті.
3. Вимоги до архітекторів: приділяти велику увагу зовнішньому вигляду житла, яке мусить переконувати всіх у безперечних перевагах соціалістичного способу життя. Щоправда, ця вимога, як правило, не передбачала якогось додаткового фінансування.
4. Нехтування бажаннями мешканців, питаннями екології і природозбереження.
5. Головний і найвагоміший критерій якості проєкту – економічний. При варіантному проєктуванні, як правило, кращим визнавався дешевіший проєкт, будівельна система чи



Рис. 7. Масова багатоповерхова забудова в Києві (80-ті рр.)



Рис. 8. Географія і потужності комбінатів крупнопанельного домобудування в Україні в кінці 80-х років ХХ ст.

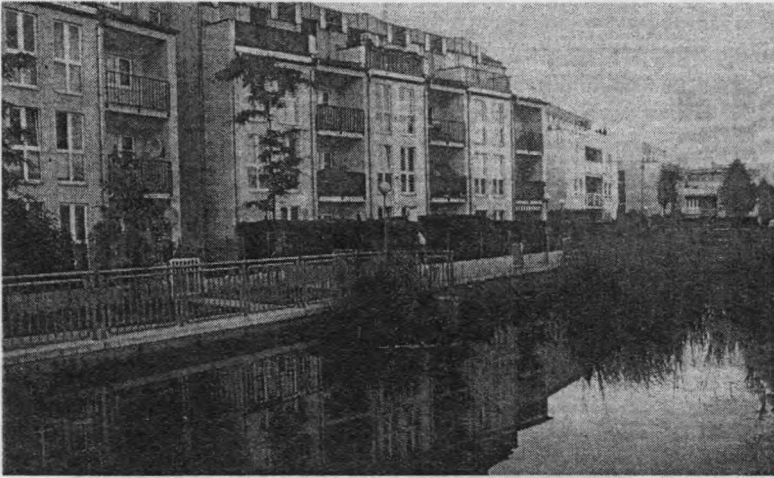


Рис. 9. Масове соціальне житло 90-х рр. Австрії (Відень)



програма. З соціальним ефектом ніхто не рахувався. Більше того, навіть офіційно проголошені доктрини на практиці негласно коректувались, якщо виявлялось, що для їх реалізації потрібні додаткові кошти, або знаходилися дешевші шляхи досягнення мети.

Наприклад, у кінці 50-х років почалося масове будівництво економічних малометражних квартир готельного типу для молодих сімей. Планувалось, що як тільки в сім'ї з'являться діти, вона буде переселена в звичайну 2-3 кімнатну квартиру. Однак, вже на початку 60-х років ця програма була тихо згорнута. Молодим сім'ям почали надавати звичайні і дорожчі однокімнатні квартири, бо в такому випадку проблема покращення житлових умов відкладалася на 15-20 років. Програма поетапного забезпечення житлом з допомогою будинків готельного типу вимагала цього покращення вже через 3-5 років після вселення в квартиру гостиничного типу і стала надто обтяжливою для держави [4].

6. Хронічне недоведення до кінця реалізації проектних експериментів у житловому будівництві, як правило, через недосконале заідеологізоване законодавство. Наприклад, бу-

дино-комуна Остермана, район Північне Чертаново в Москві, експериментальний житловий район у Горькому і т.д.;

7. Намагання обмежити надходження інформації з Заходу або її оцінка через призму ідеологічних канонів.

Тим часом на заході в кінці 60-х, на початку 70-х років широке демократичне обговорення урбаністичних проектів всіма верствами суспільства призвело до переоцінки цінностей у сфері житлового будівництва. Традиційним архітектурним засобам диктаторського вирішення містобудівних проблем “зверху” було протиставлено демократичний підхід “знизу”, підкріплений фінансовими важелями. Замість поняття мікрорайону, архітектори почали оперувати поняттями житлового середовища і це дуже швидко дало добрі результати, які можна проілюструвати на прикладах нових кварталів соціального житла Відня. Причому необхідно враховувати, що над віденськими архітекторами також постійно висить дамокловим мечем постійно висить проблема економічних обмежень. Сьогодні, наприклад, собівартість будівництва 1 м^2 такого житла не повинна перевищувати 1,5 тис. доларів США. Коли воно поступає в реалізацію, його ціна може становити від 2 до 4 тис. доларів США за 1 м^2 .

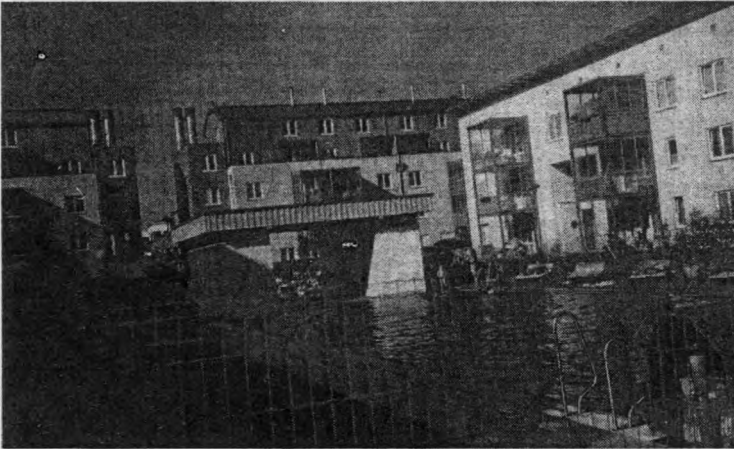


Рис.10. Масове соціальне житло 90-х рр. Австрії (Відень)

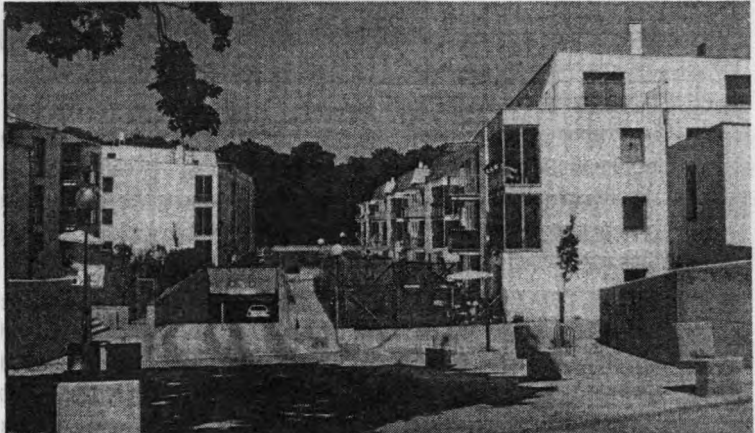




Рис. 11. Комплексна реконструкція районів масової забудови 60-80-х рр. на теренах Східної Німеччини (Магдебург)



- Площа квартир від 40 до 80 м².
- Квартири перших поверхів мають приквартирні ділянки площею 40-120 м², завдяки яким стали найпрестижнішими.
- Із приквартирних двориків є виходи на невеликі майданчики спільного користування для дітей різних вікових категорій і дорослих. Часто є навіть спільні басейни.
- Квартири верхніх поверхів мають тераси.
- Найчастіше будуються безліфтові 4-поверхові будинки.
- Практично всюди будуються колективні підземні автостоянки [6, 7].

У кінці 80-х років ХХ ст., у період “перебудови” і “розрядки” після холодної війни, під час телемостів між СРСР і США одним із найвагоміших аргументів на користь західного способу життя була телеінформація про якість і рівень житлового середовища для основної маси громадян

країни: в цьому сенсі протиставлення радянських малометражних квартир у багатоповерхових типових будинках масовому однорідному житлу західних країн було однозначно програшним.

Приєднання соціалістичної Східної Німеччини до ФРН уже через кілька років позначилося на збудованих раніше районах масового типового індустріального житла. Практично всюди проведено комплексну реконструкцію цих районів, яка включала:

– ремонт і модернізацію житлових будинків (установка енергоощадного інженерного обладнання, утеплення фасадів, установка в 5-6 поверхових будинках ліфтів, добудова зручних вхідних тамбурів, заміна столярних виробів...);

- екологічно орієнтована санація прибудинкових територій і мікрорайонних садів, парків;
- ущільнення житлової забудови за рахунок будівництва кутових і рядових вставок. Такі вставки змінили характер забудови з пунктирно-рядової на квартальну;
- комплексний благоустрій території;
- вирішення проблем паркування автотранспорту;
- вдосконалення інфраструктури торгово-побутового та інших видів громадського обслуговування населення мікрорайонів, будівництво нових громадсько-торгових закладів, молодіжних центрів, модернізація і реконструкція існуючих шкіл, дитячих дошкільних установ і т.п.

Усі ці реконструкційні роботи інтенсивно підтримувались державою через масове пільгове кредитування і при активній участі самих мешканців в розробці концепцій реконструктивних дій.

Із здобуттям Україною незалежності і зміною соціального устрою в бік демократичного суспільства, перед українськими науковцями також постало масштабне завдання розробки науково обґрунтованих принципів реконструкції житлового середовища, збудованого в епоху тоталітаризму, з метою його пристосування до нових соціально-економічних умов. І закордонний досвід вирішення подібних завдань дає добру нагоду не повторювати їх помилок, швидко вийти на рівень сучасних уявлень про комфортне і соціально гуманне житло.

1. Николаев С.В., Федоров Е.П. Основные задачи и особенности решения жилищной проблемы. – В сб. Жилищная программа: проблемы и решения / Сост. Е.Д.Лебедева. – М.: Стройиздат, 1990. – 432 с.: ил. – (Жилище), с.11-31; 2. Федеоров Е.П. Сколько строить, сносить, модернизировать. – В сб. Жилищная программа: проблемы и решения / Сост. Е.Д.Лебедева. – М.: Стройиздат, 1990. – С.32-39; 3. Гинзбург М.Я. Жилище. Опыт пятилетней работы над проблемой жилища, Госстройиздат, 1934. – 191 с.; 4. Gert Kähler. Nicht nur Neues Bauen! Stadtbau, Wohnung, Architektur / Geschichte des Wohnens. 1918–1945. Reform-Reaktion-Zerstört, 2000, s.303-452; 5. Жилищное строительство в СССР (научные основы, современное состояние и ближайшие задачи). Под общ. ред. Б.Р.Рубаненко. – М., Стройиздат, 1974. – 140 с.; 6. G.Kleindienst. Bebauungsformen und ihre städtebaulichen kennwerte anhand von Wiener beispielein. Wien. 1985. Magistrat der stadt Wien, s.38-79; 7. F.Kuzmich. Bebauungsformen für die stadtentwicklung. – Städtebauliche kennwerte von wohnhausprojekten der jahre 1997–1996. Magistrat der stadt Wien, s.6-80; 8. Коссаковский В.А., Ржахина О.И. Архитектура жилых домов индустриального строительства за рубежом. – М., Стройиздат, 1974. – 140 с.; 9. Bund-Länder-Förderprogramm Städtebauliche Wietentwicklung großer Neu-baugebiete in den neuen Ländern und im Ostteil Berlin (Ziele und erste Ergebnisse). – Bonn/Berlin, 1996, 228 s.; 10. Eine Zukunft für die Plattenbausiedlungen. Abschlußbericht der Forschungsbegleitung zum Bund-Länder- Förderprogramm “Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins”. – Bonn/Berlin, 1999, 290 s.