






Дмитрий Енцов

журналист

Бернд Хунгер: Ваша проблема — частная собственность

Председатель берлинского Центра компетенции по крупным жилым массивам — о том, как Германии удалось превратить советские хрущёвки в современные жилые кварталы

10 декабря 2019 г.

 Поделиться  Поделиться 2  Твитнуть



— Доктор Хунгер, расскажите, сколько хрущёвок и брежневов было в Восточной Германии к моменту объединения страны?

— Всего в период с 1956 по 1990 год в Германии было построено 2 млрд кв. м типового «социалистического» жилого фонда. В панельных домах насчитывалось 2 млн квартир, в которых жили примерно 4 млн жителей. Например, в Восточном Берлине в таком жилом фонде проживали 250 тыс. человек. В некоторых городах восточной части доля этого фонда к моменту объединения достигала 60%.

— Для российских городов, особенно для промышленных, таких как Пермь, очень актуален вопрос реновации советской застройки под современные требования. Германии это удалось, в России же этот вопрос так и не решён.

— Да, немецким городам удалось проделать этот сложный путь. Действительно, в Германии большое число людей живёт в домах периода типового индустриального домостроения. И когда произошло объединение Западной и Восточной Германии, встал вопрос, что делать с этим жилым фондом. Дома с панельными бетонными стенами без утеплителя считались недостроенными, инженерные сети не соответствовали западным стандартам. Строители предлагали их снести и построить новое жильё. Но в Германии очень важно место, где ты вырос, где происходит связь поколений. Поэтому было принято решение, что дома нужно обновить и оставить. То есть первая причина успеха — это консолидированное решение общества. Вторая причина — экономическая. Ремонт и обновление выйдет в три раза дешевле, чем снос

и новое строительство. Третья причина: в панельных жилых районах Восточной Германии уже была налажена вся инфраструктура — транспортная, социальная.

— Когда три фактора сошлись, что было сделано дальше? Какими были первые шаги?

— В ГДР сложилась следующая ситуация: все квартиры находились в государственной собственности, не было ответственных за здания, было много технических проблем, неблагоустроенные дворы, изношенные сети. Вскоре были приняты масштабные программы модернизации зданий. Федеральные и региональные власти, государственный банк развития договорились вложиться в улучшение качества жилого фонда. В Берлине быстро реализовали простые и малозатратные мероприятия: высадили деревья, засеяли пустые пространства полевыми цветами, построили недорогие детские и спортивные площадки, отремонтировали протекающие крыши и подвалы. Затем запустили масштабную программу обновления жилого фонда, включающую в себя утепление фасадов, замену окон, сетей. Массовые ремонты одновременно проходили повсеместно, без расселения жильцов. Например, если меняли ванную, трубы или кухню, жителям приходилось мыться у соседей или даже готовить у них еду. Но работы были хорошо организованы, они занимали, как правило, не больше пяти дней.

— Отмечу, что жители Перми тоже выросли в таких домах, но качественного скачка в обновлении не происходит. На ваш взгляд, почему?

— Думаю, что самая сложная проблема на этом пути — огромное количество частных собственников. В России почти у каждой семьи квартира в собственности. В Германии всё наоборот — квартиры там в собственности жилищных компаний либо жилищных кооперативов, а жители их арендуют. Во время объединения 30 лет назад было принято важное решение: поскольку

люди должны были заплатить за приватизацию большие деньги, большинство решили остаться в статусе арендаторов. И это главное различие между нашими странами — платная приватизация.

— В Советском Союзе тоже были жилищно-строительные кооперативы, и сейчас они существуют.

— Отмечу, что у нас понятие «кооператив» несколько иное. Это не продукт социалистического строя. Кооперативы придумали больше 100 лет назад, на рубеже XIX и XX века. Поэтому эта форма не была чем-то новым и необычным. Даже в социалистической части Германии кооперативы воспринимались жителями не так, как в Советском Союзе.

Кооперативы сегодня очень популярны. Жители не владеют отдельными квартирами, им принадлежат доли в кооперативе, который является собственником дома. У кооператива есть профессиональные управляющие, которые также являются членами кооператива, поэтому жители им доверяют. Кооперативу легче брать кредит на ремонт, чем сообществу частных собственников. Фактически это некий срединный вид собственности между классической частной собственностью и арендой. Жители, кстати, принимают участие в управлении, могут передать долю по наследству.

Важно развивать у собственников культуру совместного управления жильём. Жители должны иметь возможность контролировать управляющие компании.

— Получается, что в России главная проблема психологическая. Нашему человеку сложно отказаться от приватизированной квартиры, которую ему когда-то подарило государство.

— Если, конечно, можно назвать подарком то, что требует больших усилий и затрат на содержание и ремонт. Надо понимать, что если ты живёшь в своей квартире, то она не твоя «крепость». Квартира находится в доме, а дом — это общая ответственность. Конечно, государству необходимо создавать

условия, в которых собственники могут действовать эффективно, и поддерживать тех, кто находится в тяжёлом финансовом положении, чтобы они не блокировали деятельность активных и ответственных собственников.

— Реновация без глобального сноса домов состоялась и в других бывших социалистических странах — Чехии, Польше. Там был такой же подход, как в Германии?

— В разных странах были разные формы собственности. В Чехии, Польше тоже большую историческую роль играли кооперативы и объединения собственников. Они могли называться по-разному, но своей формой они напоминали немецкие организации. А вот в Прибалтике, как и в России, высока доля частных собственников.

— И всё же я считаю, что Россия не пойдёт по «немецкому» пути. Может быть, существует ещё какая-либо альтернатива кооперативам?

— В любом случае альтернатива — это создание условий для объединения собственников в какое-либо сообщество, выработка строгих нормативов этого объединения. За содержание дома может отвечать и управляющая компания, но она должна очень строго контролироваться условным советом дома. Также нужен контроль извне.


— В Германии государство контролирует такие кооперативы?




— В первую очередь их контролируют сами жители. На рынке у нас много кооперативов, и они борются друг с другом за право содержать дом. Но они понимают, что контроль со стороны жителей очень серьёзный. Не справляешься — тебя заменят другой компанией. Со стороны государства тоже есть контроль, но он скорее финансовый. Деятельность управляющих

компаний, кооперативов, муниципальных жилищных компаний регулярно мониторят проверяющие организации, в первую очередь с точки зрения расходования денег.

Поймите, в Германии жители просто обязаны пристально смотреть за домовым имуществом. Как члены кооперативов или объединений собственников они обязаны уплачивать взносы на ремонт, содержание и так далее. Если ты начинаешь уклоняться от этого, соседи скажут: «Может быть, тебе подумать о смене места жительства?» И в квартиру въедет человек, который способен уплачивать взносы.

Приведу ещё один пример разного отношения к городской среде и развитию городов: мы не застраиваем новые территории, а стараемся строить уже на застроенных. Мы не расширяем границы города новыми микрорайонами, как у вас, а улучшаем существующие территории и жилой фонд. Что касается России, то всё же главная проблема — психологическая. Надо по-другому смотреть на собственность и жить с соседями, понимая, что ваш дом — это не просто набор частных квартир, а общая ответственность. С ответственности за дом начинается ответственность за район, за город. Это один из принципов свободного общества — свобода человека должна быть связана с его ответственностью перед обществом, иначе это не работает.

 Подпишитесь на наш [Telegram-канал](#) и будьте в курсе главных новостей.

 Поделиться  Поделиться 2  Твитнуть

[ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС](#) [УРБАНИСТИКА](#) [ВЕТХОЕ ЖИЛЬЁ](#) [ИНФРАСТРУКТУРА](#) [ИНТЕРВЬЮ](#)