

**Жилой дом на Новослободской ул.  
Пректирская –  
мастерская №1 • Моспроект-2.**  
Residential house on Novoslobodskaya Street.  
Designer – a workshop №1 "Mosproekt-2".

Боком кондиционеры, появившиеся на фасаде «алемного» жилого дома сразу после его сдачи в эксплуатацию, выглядят вполне карикатурно на этом образце средовой архитектуры второй половины 1990-х гг. Но, безусловно, главное украство – по-медвежью застроенная терраса.



Дмитрий Фесенко  
Алла Павликова

## Юзеры и современная архитектура: ландшафт после битвы

Архитекторы привыкли к тому, что на стадии проектирования и строительства объекта они вынуждены то и дело улавливать корректирующие импульсы, исходящие от инвесторов. Нередко тому что-то удешевляющее нашптыкает подрядчик. Приходится оглядываться и на власть в лице городских согласующих инстанций. Наконец, нельзя недооценивать роль конечных потребителей, или юзеров, способных иногда отредизайнить проект по мере предыдущих «соусустинок». Пример – жилой дом в М. Суваревском переулке, построенный по проекту В. Юдинцева, которому сподячи жильцов грозит полная замена облицовки – штукатурки на керамогранит. Хотя, разумеется, в основном юзеры подталкиваются на стадии эксплуатации построенного и заселенного объекта. Обозначим основные направления приложения их усилий, которые можно разделить на эстерьерные, как правило, чреватые вторжением в облик города, и интерьерные, которые тоже могут иметь весьма далекие последствия – например, в случае выезда из общественного пользования, фактически – привнесения публичных пространств, к примеру, пожарных лестниц. Среди эстерьерных эксплуатационных вмешательств наиболее распространены самостоятельное остекление балконов и лоджий и вывешивание кондиционеров и «тарелок», в том числе на главном фасаде. Страдает и верх зданий – общим местом является достройка и дооборудование пентхаузов в жилых домах и кровель в прочих объектах. Низ тоже вовлекается в процесс промышленной активности юзеров: появляются всевозможные встройки и пристройки, имеющиеся встроенно-пристроенные помещения расширяются и «облагораживаются». В интерьере перечень интервенций не менее представительный – застраиваются рекреации, под личные нужды приспосабливаются технические помещения, пытаются и на инженерные системы зданий – вплоть до несанкционированной реконструкции лифтовых шахт, как это имеет место в высотном доме на Котельнической набережной. Нельзя сказать, что способов противодействия волеизъявлению юзеров нет. Прежде всего,

необходимо совершенствовать городское законодательство и правоприменительную практику. Профессия мало-помалу вырабатывает собственные иммунные механизмы, направленные, в основном, на предупреждение самоуправства. Речь идет о превентивном остеклении балконов и лоджий в процессе реализации и устройстве боков под кондиционеры на фасаде рядом с оконными проемами. Помимо запретительного и превентивного существует иная подос, совуный даосистскому взгляду на мир, в частности, принципу у-вай – «недеяния, а именно» – проектирование с учетом последующей партиципации будущих жильцов, предполагающее и даже приглашающее их к сотворчеству. Широко известным примером может служить общежитие Л. Кролла в Брюсселе, построенное еще в 1980-е гг. Эта разновидность профессиональной идеологии имеет сторонников и у нас. А Скопан, пытающийся разгадать в деятельности юзеров позитивные черты, апеллирует к концепции «толстой стены» К. Александра, приветствующей и стимулирующей потребительскую инициативу в границах специально отведенного для этой цели межкомнатного – между эстерьером и интерьером – пространства. Он приводит еще один пример творческого вклада юзеров – граффити «Bonjour, tristesse!» (название романа Ф. Саран) на жилом доме А. Сизы в Берлине, давшее ему наркешко приставшее имя собственное. Возможно, либерализм, в том числе в профессиональной сфере, где-то оказывается приемлемым и даже входит в резонанс с местными традициями, обычаями, образом жизни и мыслями. Россия определено не в этом ряду – по крайней мере, пока. У нас, как известно, и постановка объекта на охрану нередко не спасет его от последующих перестроек и даже сноса. В ходе же 40-летней выдержки с ним тем намечается произойти все что угодно. Что делать? – с этим вопросом мы обратились к ведущим московским архитекторам, регулярно сталкивающимся с данной проблемой – в том числе в собственной практике. Иллюстративным рядом мы также во многом обязаны авторам, сопроводившим представленные фото своими комментариями.



**Административное здание на ул. Щепкина.  
Проектирование – МэксАдам Архитект.**  
An office building on Shephkinska Street.  
Designer – MchAdAm Architects.

Редкий пример позитивного влияния юзеров на архитектуру в городе. Торцевой фасад офисного здания, построенного в конце 1990-х гг., обретает живость благодаря абстрактно-геометрической композиции, образуемой строчками вынесенных блоков сплит-систем.

**Жилой дом на ул. Хачатуряна.****Проектировщик – ООО «АРТЭ+» и АТМ архитектора Шабунина.**

Residential house on Khachaturlan Street.

Designer – ООО «ARTE +».

За этот дом в 2001 г. авторы получили премию «Хрустальный Дедал», а затем и Государственную премию России.

За переделки жители влезли еще до сдачи дома. Наши защитные меры были заведомо жидкими. Через заказчика и агентство недвижимости каждому владельцу давалась схема размещения наружных вентустановок, памятка о переделках, которые опасны или невозможны без согласования с соответствующими переделками у соседей. Были и многочисленные письма в жилищинспекцию и местные органы власти – никакого эффекта.

Помимо вешивания кондиционеров, тарелок и остекления лоджий половина владельцев включила пожарные лоджии в теплую контуру без утепления перекрытий, отчего по дому пошел конденсат; возникли веранды на промежуточных этажах, но коронный номер – это перекрытие звукоизоляционных лестниц решетками с замками, «чтобы не ходили», а это уже не эстетика или протекли, но безопасность. Народ, конечно, бесстрашный, но при, не дай Бог, пожаре закрытые лестницы и неприкасаемые для пожарных лоджии означают одну-единственную проблему.

А мотив, который к этому толкает – жлобство. Можно понять советского бедняка, прирезающего себе лоджии, чтобы было где покурить или уложить гостя, но наши жильцы – люди состоятельные и частью работающие во властных структурах. Ну купи ты себе квартиру побольше – здесь или в другом доме, если хочешь еще 3,5 м, но такое под силу немногим – сдвигом ценовой планки. Люди, которые приходят с перепланировкой на согласование, обычно никак не более 10% всех квартир. Из них – тех, что сознательно не поспешат на лоджии, сдвинут их, как разрыв, повывесть в люди. Гораздо больше переделываю в лице архитекторов, прирезающих пожарные лоджии к спальням, а те и к санузлам, лишая своих работников шансов на спасение. Но подавляющее большинство жильцов делают ремонт втихую, и там рамки дозволенного беспределны – вплоть до переделки фасада своей квартиры с террасного уступа в провольный цвет.

**Жилой дом в М. Сухаревском пер.****Проектировщик – ООО «АРТЭ+».**

Residential house in M. Sukharevsky Lane.

Designer – ООО «ARTE +».

Это особый случай. ТСЖ после сдачи дома и окончания всех ремонтов решило переделать фасад. Повод был. Подручник сильно скалтурили и, выполняя классическую штукатурку по сетке, применили на деревянных фасадах плохо гашеную известь и нештатную сетку. На фасадах появились трещины и воронки от микровывбросов негашеной извести. Дело неприятное, но поправимое.

Как пластика, так и цветовой решение дома рассчитаны на штукатурку. Материал стен – пеноблоки низкой плотности, по расчетам поддоустраюцию вентфасада не держат. Тем не менее, ТСЖ заказывает и начинает выполнять новый плиточный фасад поверх всего существующего пирога, да еще с дополнительным утеплением толщиной в 15 см. И это на улице фасад с запащими и сколами. Уже не говоря об ожидаемой глубине остекления. Это будет другой фасад, много хуже.

С мастерской никто не согласовывал, все делалось тихо, обнаружилось случайно. Послали жалобу в ИГАСН. Реакция нет. Заказчик говорит, что ордер на работы открыл фирмой-исполнителем по представлению «ЭНЛАКОМ-а». Если это так, то дела наши плохи.

В краске фасада завалы в лесу, повинуясь общей игре в «эскизы». Так и стоят. Пуля проважик: не упадет ли чего? Это смешно, но при заселении дома часто употреблялось определение «затылок».

**Жилой комплекс на ул. Врубеля.****Проектировщик – АБ «Остоженка».**

The residential complex on Vrublei Street.

Designer – АБ Ostozhenka.

Построенная на крыше без авторского благословения круглая стекляшка выглядит почти как предумышленная проектом – несчастливый случай. Крупномасштабные членения здания помогают ему абсорбировать эзерекие дополнения – разномасштабное остекление лоджий, спутниковые тарелки и вешенные блоки кондиционеров, что мы принимали в расчет при проектировании.

Тогда не было еще закона об изменении остекления лоджий, и тем более никто не слышал о мульти-сплит-системах, когда дан блок, установленный, например, на переходном балконе лестничной клетки, может обслужить несколько помещений квартир.







**Жилой дом НКВД на Садово-Триумфальной ул.**  
 Архит. И.Голозов.

Residential house NKVD on Sadovo-Triumfal'naya Street.  
 Architect: I.Golozov.

Детальность по исполнению авторских решений – дело древнее. В жилом доме НКВД и лоджии застеклены вразнобой, и большой карниз накрыт «тарничкой архитектурой», и 5-этажная арка застроена с другим размером окон – здание изуродовано по максимуму. И это дом всемирно признанного мэтра советской архитектуры. Смешно жаловаться нам, грешным. И всё-таки до конца соковая хозяйственная активность дом убить не смогла. Он выразителем, хотя и замусорен отчаянно. Возможно, Голозов подкашивает одно из возможных направлений борьбы с изюмами: крупная и рельефная фасадная пластика. Здесь ленточное остекление с глубокими запядами, большой вынос карниза, широкий аттик технического этажа могут за себя постоять. Против ожидания крупная разделительная арка с этим не справилась. Пример этого дома учит: сильная архитектура изюмам не по зубам и легко вернется в исходное состояние, когда изменятся социальные условия.



**Жилой дом на Смоленской.**  
 Архит. И.В.Жолтовский.

Residential house in Smolenskaya street.  
 Architects: I.Zholtovsky.

Без комментариев.



**Административное здание на Пречистинской набережной.**  
 Проектировщик – АБ «Остоженка».  
 Administration building on Prechistskaya embankment.  
 Designer – AB Ostozhenka.

Отключив бранда, нарушившую любимую архитектурными властями террасу, и пара заметных воздуховодов в открытой прокладке по фасаду демонстрируют уверенность владельцев здания в сегодняшнем и завтрашнем дне.



Вариант фасада административного здания на Пречистинской набережной без открытых террас, отвергнутый Градостоветом.

Variant facade of the office building on the Prechistskaya embankment without open terraces rejected by Gradsovet.

**Жилой комплекс на Ломоносовском проспекте.**  
 Проектировщик – АМ «Сергей Киселев и Партнеры».  
 Residential complex on the Lomonosov prospect.  
 Designer – AM «Sergei Kiselev & Partners».

Проектом не были предусмотрены ни остекление лоджий и террас на перепадах силуэта, ни места размещения наружных блоков сплит-систем. В итоге жильцы доделывали эти недоработки кто во что горазд.





Русскому человеку сложно научиться уважать и исполнять законы — читая любую бумажку, он думает, как бы вывернуться, объехать государство. И на это его часто толкает само государство.

А.Воронцов

к соседям и праву собственности, мы получили в наследство от советской эпохи. Это и породило такие протестные проявления. Но речь уже не о озедах, а о стихийных протестах, вандалах, особой категории людей, которые носят чувствительный, видимый врод городу. На все эти вызовы, не являющиеся чисто российскими, мир ответил, с одной стороны, программами участия жителей в принятии решений, а с другой — жесткими требованиями градостроительной дисциплины.

#### А.Воронцов,

**ООО «Бюро Архитектора Воронцова»**  
Мой старинный друг Павел Андреев как-то предложил мне прочитать пару страниц в одной книге. Там говорилось о том, что архитектором в России быть плохо, подрачки — воры, заказчики — хамы, публики — безграмотна, чиновники — взяточники, и в целом страна нецивилизованная, грубая и непристойная для нормальной жизни и работы. Оказалось, что эти слова на склоне лет написал Первый архитектор Российской Империи граф Ф.Ф. Растрелли, человек, имевший чрезвычайно широкие полномочия, приближенный к особе государя-императора. Что уж говорить о нас, простых смертных, тем более что такая картина жизни в России с тех пор практически не изменилась.

К.Куроква как-то сказал, что если вид жилого дома портит развешенное на его фасаде детское белье, то это не жильцы виноваты, а архитекторы. Но, естественно, он имел в виду цивилизованное общество, когда никто не надстраивает мансарды, не стелит лоджии, не перекрашивает по своему вкусу стены.

В России законодательство в области архитектуры и вообще — авторских прав недостаточно развито. 18 лет мы пытаемся строить цивилизованное, социально ориентированное государство, но за такой короткий срок сделать это невозможно. Законы до сих пор не охватывают все аспекты современной жизни, не говоря о том, что правоприменительная практика сильно хромает. Русскому человеку сложно научиться уважать и исполнять законы — читая любую бумажку, он

По большому счету управлять процессом вмешательства потребителем может только власть. Жалкие попытки архитектора отстоять свое авторское право, к сожалению, редко приводят к успеху.

С.Киселев

думает, как бы вывернуться, объехать государство. И на это его часто толкает само государство. Юридическая база не всегда позволяет вести разговор на должном уровне. Как правило, сильно запутаны хозяйственные отношения. Но самая главная проблема — низкий уровень культуры общества. И едва ли эту ситуацию можно изменить в ближайшей перспективе — наша страна отстает от Запада на сотни лет. Вероятно, нужна просветительская деятельность, в том числе эти люди должны заниматься и архитекторы. Если говорить о своих объектах, то владельцы большинства из них ведут себя более или менее адекватно, хотя были случаи наплевательского отношения к авторскому праву. Например, без нашего ведома один из владельцев квартиры в стене жилого дома прорубил дополнительное окно. Бюрократическая система в этом случае сработала, потребовав согласования с автором и, тем самым, создав реальные проблемы самовольщику. Сегодня это единственный реальный способ борьбы с нецивилизованными игроками — создание прецедента.

Другой пример. Заказчик отказался делать проект, имевший чрезвычайно широкую лицензию, специально запроектировали лоджии и балконы, где можно было бы разместить кондиционеры. Но некоторые юзеры все равно вынесли их на фасад, не желая занимать лоджии. Теперь я должен для наведения порядка на объекте обратиться в административно-техническую инспекцию, в Москомархитектуру, но на это ведь нужны время и нервы, тогда как результат отнюдь не гарантирован.

#### С.Киселев,

**ООО «Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и Партнеры»**

Проблема эта не нова и, скорее всего, отражает общий уровень культуры населения. Если вы бывали в Норвегии или Голландии, и видели выщипанные до блеска улицы и стерильные фасады жилых домов, а если вам довелось посетить, к примеру, Сирию, то там можно было наблюдать уже другую крайность. Россия находится где-то посередине между Сирией и Норвегией, и то если говорить о центральном регионе. В других

же городах дело обстоит еще хуже. На юге стало модно не только стеклить балконы, но и расширять жилплощадь, пристраивая одно-двухэтажные сооружения к существующим плитзаттам, прихватывая территорию дворов — общественную территорию. Где-нибудь на Дальнем Востоке можно увидеть домики и ахнут от его живописности, являющейся свидетельством тяжелой жизни в провинции. В Москве, кстати, тоже все далеко не безоблачно.

По большому счету управлять процессом вмешательства потребителем может только власть. Жалкие попытки архитектора отстоять свое авторское право, к сожалению, редко приводят к успеху. Я думаю, что в прежние времена за этим следил городской. Если бы сегодня участковый милиционер контролировал действия пользователей по изменению облика зданий в своем районе, если бы власть проявляла определенную жесткость в виде штрафных санкций за несогласованное творчество на фасадах, то, наверное, это дало бы плоды. Но у власти, видимо, много других проблем, и до общественной простоты руки не доходит. Юрий Михайлович знает интервильную позицию капитально самостроев — это вызывает определенное удовлетворение. Если бы это распространялось еще и на самострой в части остекления балконов и прочего, то результат был бы налицо.

Есть и другой способ борьбы с пользователями — не давать возможности вмешаться. Почему у нас так часто нарушают правила уличного движения? Потому что легко нарушить — запросто пересечь двойную сплошную, прописанную на асфальтовой безбразной реке. Но если бы вместо двойной сплошной стояла раздельная полоса из стали, то и нарушать правила было бы проблематично. Тот же принцип надо использовать при строительстве зданий. В этом контексте правительственный документ о необходимости сдавать здание в эксплуатацию с уже остекленными балконами и лоджиями имеет безусловно позитивное значение. Жильцы, конечно, могут заменить рамы, но мы же говорим о комплектности мер. Если подрядчик сделал качественное остекление, то вероятность того,



**Жилой комплекс в 1-ом Труженниковом про.**  
Проектировщик —  
**AM «Сергей Киселев и партнеры».**  
Residential complex in the 1st Truzhennikov Lane.  
Designer — AM «Sergei Kiselev & Partners».

Жилой комплекс, законченный строительством много лет назад, до сих пор смотрится в неизменном виде. Любые даже минимальные вмешательства всегда согласовывались с авторами.



**Жилой комплекс во 2-ом Труженниковом про.**  
Проектировщик —  
**AM «Сергей Киселев и партнеры».**  
Residential complex in the 2nd Truzhennikov Lane.  
Designer — AM «Sergei Kiselev & Partners».

Изначально были предусмотрены места установки блоков сплит-систем на поэтажных площадках, а также остекление лоджий и балконов, благодаря чему удалось избежать последующих вмешательств жильцов.

Было бы проще, если бы и у нас в эксплуатацию сдавались здания в законченном виде, а не полуфабрикаты, в которых теряется суть персональной ответственности архитектора и строителя.

**Б.Левянт**

что народ станет вмешиваться, значительно уменьшится.

Многие архитекторы, в том числе и наша мастерская – например, в жилом комплексе на Ломоносовском проспекте – в начале 1990-х гг. наивно допускали и провоцировали жильцов на вмешательство. Теперь мы всеми силами стараемся это предупредить. В Москве существует целый ряд примеров качественной архитектуры, которую сложно испортить. Например, наш дом в 1-ом Труженниковом переулке, законченный строительством много лет назад, до сих пор сохраняется в неизменном виде. Может, просто повезло, но и заказчик оказался весьма интеллигентным, и жильцы, и ТСЖ – любые минимальные вмешательства согласовывались с нами. В нашем комплексе «Авангард» предусмотрены две эвакуационные лестницы и никакие балконы, дабы нечего было стеклить. Кондиционеры пришлось скрыть в специальных металлических корзинах, так как дом не дорогой, и охлаждать квартиры иным способом не предполагалось.

В чуть более дорогих проектах эта проблема решалась иначе. В комплексе во 2-ом Труженниковом переулке места установки блоков предусматривались на позатяжных площадках, были проекты, где они выносились на кровлю, в еще более дорогих домах использовалось центральное кондиционирование. Все это полноправный предмет заботы архитектора, так что многие нежелательные вмешательства можно предотвратить, пострашавшись учесть нужды пользователей.

**Б.Левянт,  
AM «ABD architects»**

Есть здания, уникальные по своей структуре и идеологии – музеи, театры и другие сложные общественные объекты, которые обычно проектируются и строятся при личном жестком контроле архитектора, так как их заказчиком выступает, как правило, государство. Другое дело – коммерческое строительство, финансируемое частным девелопером. Здесь картина совершенно иная. Уже при строительстве архитектора всеми силами пытаются отвести в сторону, дабы не мешал «удешевлять, чистай – воровать». Любое офисное здание сдается в аренду и за-

частую – разным пользователям. Поэтому всевозможные изменения в нем неизбежны. Безусловно, влияние озер на архитектуру – и часто негативное – имеет место быть. Винить в этом можно и несовершенство законодательства, и бескультуры граждан, и качество архитектуры, наконец, самого архитектора. Но дело даже не в этом, проблема состоит в нигилистическом отношении к авторскому праву среди всех слоев нашего общества – начиная с высокопоставленных чиновников и заканчивая обычными озерниками. Это отношение засело в нас настолько глубоко, что борьба бессмысленна. Если кто-то что-то не устраивает, легче сменить страну, потому что у нас победить вандалов, безаканность и, в конечном итоге, наплеватьское отношение друг к другу, по крайней мере, в ближайшие десятилетия, не представляется возможным.

Наверное, надо бороться с озерниками. Наверное, можно предугадать действия пользователей и постараться избежать нежелательных вмешательств. К примеру, стеклянное здание рано или поздно начинает покрываться пленками, жалюзи и прочим мусором. Происходит это потому, что, как правило, в наших коммерческих зданиях, сдающихся в эксплуатацию, присутствуют только коммуникации и бетонные стены. В европейских странах это недопустимо, здание должно быть полностью достроено – и внутри, и снаружи. Довольно часто предусматриваются и системы солнцезащиты (например, наружные ламели) – в этом случае необходимости что-либо менять не возникает. Было бы проще, если бы и у нас в эксплуатацию сдавались здания в законченном виде, а не полуфабрикаты, в которых теряется суть персональной ответственности архитектора и строителя. Ввиду того, что рынок в России не устоялся и, при такой ментальности, вероятнее всего еще лет 20–30 не устоит, надо идти по пути жесткого контроля над реализацией согласованного проекта. Однако нынешнее градостроительное регулирование просто аннулирует архитектора как участника процесса. Разработав и согласовав проект, он уже никак не может повлиять на ход реализации и тем более эксплуатации своего объекта. Его планомерно заставляют отказаться от

своих авторских прав – во-первых, заказчик, который готов с тобой работать, только если ты ни на что не претендуешь, а во-вторых, государство, в частности, Градкодекс, в котором архитектура поставлена (условно) на 13-ое место между санитарическим и вентиляционным разделами, а архитектурно-планировочные решения введены в конструктивный раздел. Таким образом, власть архитектора просто не видят. Любый строитель воспринимается инспектором госорганов как человек сизидойский, архитектор же всем только мешает. Но если вдруг на объекте что-то не в порядке, то крайнего находят быстро, и претензии предъявляются архитектору, как в случае с «Метрополисом», где строители в ходе реализации «забыли» про инвалидов, притом что в согласованном Москомархитектуре и Мосгосэкспертизой проекте все это было учтено.

Пердустро заходит все дальше в тупик в отрицании сути архитектурного творчества, а мы тут с озерниками боремся. Скорее всего, проблемы с ними нет, есть проблема с государственной системой контроля за строительством, с организацией этого процесса. Возможно, ситуация изменит СПО, которые пытаются перевести архитекторов из нижечной общественной прослойки в более жесткой профессиональный институт, способный проявить законодательную инициативу.

**P5** Пока материал готовился к печати, правительство Москвы рекомендовало подготовить поправки к Градостроительному кодексу столицы, направленные на «сохранение единства архитектурного облика городов».

В существующем городском законодательстве до сих пор не было прямых законов, запрещающих самовольное вмешательство озер в облик здания. Сегодня чиновники приняли решение о необходимости законодательно регламентировать и согласовывать с властями любые изменения на фасадах домов. Благодаря этим поправкам, озеры уже не смогут несанкционированно застеклить балконы, установить на фасадах домов кондиционеры, спутниковые тарелки и т.д. Все нарушители будут облагаться штрафом.