

Мельников Михаил Васильевич

кандидат социологических наук,
доцент кафедры социологии
Новосибирского государственного
технического университета

**ОТНОШЕНИЕ ЖИТЕЛЕЙ
НОВОСТРОЕК К РАЗЛИЧНЫМ
ФОРМАМ ПРИВАТИЗАЦИИ
ОБЩЕГО ПРОСТРАНСТВА ДОМОВ**

Аннотация:

Статья посвящена сравнительному анализу отношения жителей новостроек в некоторых российских городах к предложениям и попыткам ограничения свободного доступа к общему пространству вокруг дома и в доме. Процесс этого изменения определяется как приватизация общего пространства. Доказывается, что отношение жителей новых домов к приватизации общего пространства зависит от того, учитываются или игнорируются интересы всех или большинства собственников жилья, пришедших к согласию по поводу содержания необходимых изменений.

Ключевые слова:

общее пространство, новостройка, собственники жилья, нежелательное присутствие, приватизация общего пространства, огораживание, захват, отношение к приватизации общего пространства, контент-анализ, сравнительный анализ, форум.

Melnikov Mikhail Vasilyevich

PhD in Social Science,
Assistant Professor,
Social Science Department,
Novosibirsk State Technical University

**THE ATTITUDE OF NEW BUILDINGS
RESIDENTS TO VARIOUS FORMS OF
PRIVATIZATION OF THE COMMON
SPACE OF THEIR HOUSES**

Summary:

The article carries out comparative analysis of the attitude of new buildings residents in some Russian cities to proposals and attempts to limit free access to common space around the house and in the house. The process of this change is defined as privatization of the common space. It is proved that the attitude of new buildings residents to the privatization of the common space depends on if the common interests of all or the majority of homeowners who have come to the agreement on the content of the necessary changes are taken into account or ignored.

Keywords:

common space, new buildings, homeowners, unwanted presence, privatization of common space, fencing, seizure, attitude to privatization of common space, content analysis, comparative analysis, forum.

В последние годы в России и других странах мира растет количество окружающих жилища заборов, стен и ограждений. Как правило, их сооружением занимаются люди, имеющие высокие доходы. Однако частым становится и появление если не заборов, то шлагбаумов, преграждающих въезд машин во двор дома, где, судя по его внешнему виду, проживают люди со средними доходами. Рост числа этих огораживаний становится объектом исследований социологов разных стран [1; 2; 3; 4]. Объектом исследования настоящей статьи является приватизация общего пространства новых многоквартирных домов. Предметом исследования является отношение жителей новостроек, в том числе на стадии незавершенного строительства, к четырем формам приватизации общего пространства:

1. Ограждения, частично ограничивающие доступ на территорию.
2. Ограждения, полностью ограничивающие доступ на территорию.
3. Парковки личного автомобиля во дворе многоквартирного дома в неприемлемом для других его жильцов месте.
4. Складирование и хранение в общих коридорах личных вещей.

Необходимо пояснить значение термина «приватизация общего пространства». Сутью изменения порядка доступа к общему пространству является ограничение свободного доступа на все или часть этого пространства. «Приватизация» представляется автору подходящим термином для того, чтобы обозначить суть изменений, производимых над общим пространством многоквартирного дома с помощью разных средств. Применительно к изменению открытости пространства вокруг дома и в доме приватизация означает направление изменения открытости пространства, при котором снижается возможность его доступности для людей, чье присутствие может рассматриваться собственниками жилья как нежелательное. Поскольку для изменения доступности пространства вокруг дома, достигаемого посредством установки шлагбаума или забора, требуется согласие большинства собственников, между ними должна осуществляться коммуникация. В случае с новостройкой речь идет о попытках не знакомых друг с другом людей найти общий язык.

Источниками информации для исследования стали форумы сайта «Вдолёвке.Ру» (vdolevke.ru). Этот сайт был создан для дольщиков российских новостроек. Структура сайта позволяет пользователям отслеживать дискуссии, которые ведутся в рамках одного застройщика и города, и присоединяться к ним. Благодаря открытым обсуждениям дольщики знакомятся друг с другом как с будущими соседями и образуют виртуальные сообщества людей, которым придется принимать согласованные решения по общему управлению своим домом. В списке обсуждений сначала был выбран подраздел «Общение по городам», затем «Обсуждения в домах», а далее рубрика «Эксплуатация / ТСЖ».

Автором были проанализированы форумы дольщиков Самары, Москвы, Санкт-Петербурга и Казани. Форумы этих городов были выбраны потому, что, судя по количеству обсуждаемых тем и страниц (56, 45, 27 и 11 страниц соответственно), они являются самыми активными. Автором были просмотрены все обсуждения в указанной рубрике в период с 2010 по 2015 гг. и отобраны те, содержание которых подходило для изучения отношения жителей к указанным формам приватизации общего пространства. Подходящая информация содержится в 9 обсуждениях в Самаре, в 6 в Москве, в 5 в Санкт-Петербурге и в 4 в Казани. Количество проанализированных сообщений (134) превосходит число авторов сообщений (103), поскольку некоторые авторы помещали более одного сообщения от своего имени.

Отношение участников обсуждений к четырем формам приватизации общего пространства изучалось посредством количественного контент-анализа. Каждое из сообщений рассматривалось как текст, который освобождался от слов, не являющихся важными и значимыми для анализа той его части, которая содержит интересующий нас признак [5, с. 288]. Под признаком понимается отношение автора сообщения к объекту обсуждения – одной из четырех форм приватизации общего пространства. Это отношение определялось как положительное, если автор сообщения поддерживал предлагаемое или уже осуществленное изменение. Если автор не поддерживал предлагаемое или осуществленное изменение, его отношение к этому изменению определялось как отрицательное.

Применительно к нашей теме работа по формированию и изучению искусственного текста имела несколько особенностей. Во-первых, понятие, рассматриваемое как доминанта («приватизация общего пространства»), в исходном тексте отсутствует. Поэтому оно отсутствовало и в искусственном тексте. Но в исходном тексте присутствовали словосочетания, связанные по смыслу с понятием-доминантой. Это такие словосочетания, как «ведь мы все являемся собственниками, но почему-то некоторые решили захватить общую собственность». Формирование искусственного текста осуществлялось как отбор подобных словосочетаний. Во-вторых, нас интересовали аргументы за и против обсуждаемой формы приватизации общего пространства. Слова, использованные автором сообщения для пояснения своего отношения к приватизации, помогают лучше понять, какие стороны приватизации поддерживаются людьми и почему, а какие вызывают протест.

1. Отношение к установке ограждения, частично ограничивающего доступ к дому. Содержательная информация по этому вопросу находится в сообщениях 17 участников форумов. 14 человек высказываются за установку шлагбаума. Трое, не высказываясь прямо за установку шлагбаума, предлагают обсудить все за и против данного типа приватизации. Основной причиной необходимости шлагбаума называется ограничение количества автомобилей, оставляемых во дворе дома посторонними людьми. К ним в порядке частоты упоминания были отнесены: сотрудники и посетители учреждений, расположенных в соседних домах; строители, работающие в доме; гости проживающих в доме людей; персонал, деловые партнеры и посетители заведений, арендуемых помещения в доме; водители посторонних машин, проезжающих через двор по другим причинам; прочие посторонние; жители соседних домов. Еще одна причина, побуждающая участников форума поддержать предложение об установке шлагбаума, состоит в желании ограничить проход через двор и пребывание во дворе посторонних, по мнению авторов сообщений, людей. Эта причина была названа всего раз, причем в обоих случаях речь шла о чужих детях, идущих через двор в находящиеся рядом школы и гуляющих во дворе чужого дома. Присутствие во дворе посторонних машин и детей доставляет местным жителям следующие неудобства: дети вытаптывают цветы, машины разворачиваются на газонах, подолгу стоят под окнами с невыключенными моторами, несутся по двору, где гуляют «свои» дети, на высокой скорости, ломают ограждения.

2. Отношение к ограждению, полностью ограничивающему доступ к дому. Как и в случае со шлагбаумом, участники обсуждений (всего 31 человек) поддерживают предложение об огораживании двора и дома посредством установки металлического забора по периметру домов со шлагбаумами, охраной и видеокамерами. Сделать это необходимо для того, чтобы исключить возможность пребывания на придомовой территории и в доме людей, которым участники обсуждений дают отрицательные характеристики. Чаще всего упоминаются люди, распивающие спиртное в компании на территории чужого для них дома и ведущие себя некультурно. Пять раз в

качестве нежелательных посетителей упоминаются чужие подростки, а еще четыре раза – школьники и дети. Жители соседних домов тоже рассматриваются как люди, чье присутствие на территории, которую хотят огородить, нежелательно. Авторов обсуждений не устраивает, что «жители близлежащих домов с удовольствием выгуливают на территории М-парка своих собак»; пользуются чужими мусорными баками; ставят свои машины в чужом дворе; «мамы с детьми из других дворов ходят сюда, как к себе домой». Еще одна категория, поведение представителей которой вызывает у авторов сообщений раздражение, хотя их присутствие на территории оправданно, – гастарбайтеры. Авторы сообщений пишут прямым текстом или подразумевают, что они, переезжая в новый «элитный» дом, надеялись оказаться как можно дальше от чуждой им среды. Поэтому особое недовольство вызывает у них появление на придомовой территории всего, что рассматривается ими как враждебное, чужое, низкое, грязное.

3. Отношение к парковке личного автомобиля в неподходящем месте. В сообщениях, включенных в этот раздел, обсуждается парковка своего автомобиля жильцами дома на газоне, тротуаре, пешеходной дорожке или в непосредственной близости от дома. На тему парковки в неположенном и не согласованном с соседями месте высказались 37 участников обсуждений в нескольких городах. 26 из них осуждают эту практику, 8 считают важным найти компромисс, лишь в одном случае она оправдывается. Для выражения своего отношения к парковке на газоне, тротуаре и так далее участники обсуждений используют резкие слова и выражения. Парковка автомобиля в неположенном месте рассматривается как проявление неуважения его владельца к другим жильцам, эгоизм, угроза для гуляющих во дворе детей и мам с колясками, доставление другим жильцам дискомфорта. В некоторых сообщениях суть претензий к владельцам машин прямо увязывается с частным несогласованным использованием ими общей территории. Также подчеркивается, что даже отсутствие парковки или места на оной не мешает добросовестным жильцам ставить свою машину там, где она не будет мешать соседям. Участники форумов, приводящие аргументы в защиту тех, кто паркуется как попало, указывают на то, что люди делают это из-за отсутствия парковки или места на парковке, и предлагают заняться этим вопросом сообща.

4. Отношение к складированию и хранению на лестничных площадках и в холлах вещей, принадлежащих проживающим в доме людям. По этому вопросу высказалось 17 форумчан. 11 человек относятся к такой практике отрицательно, называют эту ситуацию «безобразием», «ужасом», «свалкой», «бардаком», «захламлением», подчеркивают, что выставленные вещи превращают коридор в общежитие или коммунальную квартиру, нарушают пожарную безопасность, доставляют неудобства. Среди выставленных на всеобщее обозрение вещей упоминаются велосипеды и детские вещи. О нежелательности их нахождения в общих местах пишут и люди, у которых тоже есть дети. Некоторые участники обсуждения используют для выражения своего отношения к складированию личных вещей в общих местах иронию и сарказм. Один участник обсуждения придерживается более умеренной оценки, высказывая аргументы за и против присутствия личных вещей в общественном пространстве. Двое участников форумов приводят аргументы в поддержку хранения личных вещей в общем коридоре. Другая форма приватизации общего пространства в доме – отгораживание части лестничной площадки жильцами двух и более квартир – вызвала у участников форума больше понимания и поддержки.

Общим в отношении к четырем рассмотренным формам приватизации общего пространства является то, что участники форумов высказываются за необходимость совместного обсуждения друг с другом, а иногда и с сотрудниками управляющих компаний и других организаций (арендаторов помещений в доме), их целесообразности. Во-вторых, независимо от того, поддерживается или нет дольщиками та или иная форма приватизации общего пространства, они признают, что всякая приватизация осуществляется людьми с целью повышения эффективности использования ими этого пространства в своих личных интересах. Для этого необходимо ограничить открытость и доступность пространства. Приватизация, по сути, закрытие пространства для тех, кого лицо, осуществляющее приватизацию, рассматривает как нежелательные в этом месте персоны, повышает у этого лица уверенность в том, что его личный или частный контроль над этим пространством принесет ему больше пользы.

Выражением желания согласовывать изменения в доступе к общему для всех дольщиков пространству можно объяснить и основные различия в отношении участников форума к двум первым и двум последним формам приватизации. Замысел приватизации общего пространства многоквартирного дома состоит отчасти в том, что посредством законного ограничения возможностей пользоваться этим пространством для одних людей возрастает положительная оценка возможностей пользоваться этим пространством другими людьми. Эта приватизация невыгодна для людей, не проживающих в доме, но, возможно, желающих беспрепятственно пользоваться в своих интересах придомовой территорией. Но она выгодна для тех, кто проживает в доме. По крайней мере, для большинства, давшего согласие на установку слагбаума и забора.

В случае с несогласованной парковкой и хранением личных вещей на лестничной площадке мы имеем дело с приватизацией части общего для всех собственников пространства одним из этих собственников. Такая приватизация почти во всех случаях выгодна только тем, кто ею занимается. Лицо, поставившее свой автомобиль на газон или тротуар, нарушило или проигнорировало существующее между жильцами дома негласное и неписаное правило относительно того, что является дозволенным для всех них, а что – нет. Резонно ожидать, что парковка автомобиля не «чужаком», а одним из «своих» жителей во дворе уже огороженного дома где-то на газоне, тротуаре и пр. будет рассматриваться его соседями как покушение на приватность, безопасность, удобство места, которое они общими усилиями создали для себя и своих детей, поставив вокруг него высокий забор.

Отношение дольщиков к складированию личного имущества кем-то из них в общественных местах подъездов, а также к установке перегородок возле лифтов более снисходительное, чем к не согласованной с ними парковке. Во-первых, потому что складирование и хранение личных вещей жильцами многоквартирных домов в общественных местах было достаточно распространено еще в советское время, и к этому в целом относились снисходительно. Во-вторых, потому, что в большинстве примеров речь шла о детских вещах. В связи с тем что дети имеют статус высокой ценности, многие люди не решаются публично демонстрировать свое недовольство тем, что связано с заботой о детях. В-третьих, потому что парковка автомобиля, нередко дорогостоящего, на газоне рассматривается людьми как попытка его владельца претендовать на особый или более высокий, чем у соседей, статус, с чем они согласиться не могут и не хотят. Стоящая возле квартиры коляска не вызывает у них такого сильного раздражения. Еще больше отличий от парковки имеет установка перегородок, которая вообще невозможна, если не смогли прийти к согласию жильцы как минимум двух квартир.

В заключение хотелось бы обратить внимание на один тревожный факт. В высказываниях российских дольщиков в адрес тех, кто мешает им спокойно жить, достаточно много высокомерия, барской спеси и страха. С другой стороны, они содержат очень мало убедительных доказательств, что жителям, решившим огородить свои дома заборами, действительно угрожает какая-то серьезная опасность со стороны людей, которых они описывают с таким отвращением. Выскажем мысль, что установка шлагбаума, а тем более высокого забора происходит тогда, когда люди, решившие, что они в этом нуждаются, еще раньше построили в своем отношении к миру виртуальный забор между собой и похожими на себя (успешными, удачливыми, обеспеченными) и остальными людьми. Опасности и неудобства, о которых они пишут на форумах, существуют во многом в их живом воображении. Но уже проведенная граница будет проводиться снова и снова, даже если отсутствуют серьезные для этого основания. Не удовлетворив свое тщеславие шлагбаумами и заборами, люди продолжают приватизировать в своих частных интересах общее им пространство, демонстрируя презрение не к тем, кто остался перед забором, но к тем, кто, подобно им, укрывается за ним. Благодаря чему граница между ними и другими людьми, живущими по обе стороны забора, будет только укрепляться. Появление все новых и новых огороженных жилых комплексов и потребность, выраженная в словах одного из дольщиков на форуме: «хотелось бы изолироваться, конечно!», могут быть рассмотрены как один из признаков сильного отчуждения и недоверия людей друг к другу в современном обществе, а также сильного социального неравенства.

Установка шлагбаумов и заборов не решает ни одну из этих проблем. Серьезные негативные последствия широкого развития огораживания жилых комплексов для общества (прежде всего снижение доверия и солидарности между людьми) стали очевидными для американских ученых и гражданских активистов раньше, чем для их российских коллег. Американские эксперты призывают городские власти приложить усилия по возрождению активного сотрудничества горожан из разных социальных классов, направленного на решение общих городских проблем – снижение уровня преступности, бедности, безработицы. Реализация хотя бы части этих призывов может уменьшить желание богатых американцев отгородиться стеной от окружающего их мира.

Ссылки:

1. Kohn M. Brave New Neighborhoods: the Privatization of Public Space. New York ; London, 2005.
2. Architecture of Fear. New York, 1997.
3. Csizmadi A. Conflicts around Gated Communities [Электронный ресурс] // 23rd ENHR Conference. 5–8th July 2011. Toulouse, France. URL: http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper_csizmady_WS23.pdf (дата обращения: 20.08.2015).
4. Grant J., Mittelsteadt L. Types of Gated Communities // Environment and Planning B: Planning and Design. 2004. Vol. 31. P. 913–930.
5. Аверьянов Л.Я. Контент-анализ : учеб. пособие. М., 2009.

References:

1. Kohn, M 2005, *Brave New Neighborhoods: the Privatization of Public Space*, New York, London.
2. *Architecture of Fear* 1997, New York.
3. Csizmadi, A 2011, 'Conflicts around Gated Communities', *23rd ENHR Conference. 5–8th July 2011. Toulouse, France*, retrieved 20 August 2015, <http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper_csizmady_WS23.pdf>.
4. Grant, J & Mittelsteadt, L 2004, 'Types of Gated Communities', *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 31, p. 913–930.
5. Averyanov, LY 2009, *Content analysis: Textbook*, Moscow.