

Н.Р. КОРНЕВ

МАНСАРДНЫЙ КОНФЛИКТ

Один из заметных в Петербурге социальных конфликтов последних лет связан с реконструкцией чердаков многоквартирных домов в мансарды. В статье описано, как поэтапно развивался конфликт, изменялась его структура, характер противостояния сторон и т. д. По существу наше исследование представляет собой анализ социологического события. В нашу задачу не входила экспликация теоретических оснований анализа, поскольку между конфликтологической теорией и практикой конфликта на сегодняшний день сохраняется существенный разрыв. Интерпретируя смысл и динамику конфликтной ситуации, мы в первую очередь опирались на ее эмпирическую базу. Часть сведений получена «из первых рук», из интервью с участниками мансардного конфликта. В статье много ссылок на публикации о конфликте в петербургских газетах и журналах, которые стали вторым источником сведений об изучаемом событии. Разумеется, мы отдаем себе отчет, что их достоверность не могла быть одинаковой, однако любая информация, поступавшая в публичный обиход, становилась элементом событий и фактором, влиявшим на их развитие. Ссылаясь на статьи в средствах массовой информации, мы стремились предоставить читателю возможность проверить обоснованность представленной версии конфликта и, возможно, построить свою.

Корнев Николай Ростиславович — кандидат биологических наук, ведущий научный сотрудник Социологического института РАН. **Адрес:** 190005 Санкт-Петербург, ул. 7-я Красноармейская, д. 25/14. **Телефон:** (812) 316–32–95. **Факс:** (812) 316–29–29. **Электронная почта:** nikorn@nk4541.spb.edu

Работа выполнена в рамках программы «Социальная политика: реалии XXI века» Независимого института социальной политики при финансовой поддержке Фонда Форда (грант № SP–01–1–14).

Мансарды довольно часто строили в петербургских домах до 1917 г. В советский период их отнесли к низкокачественному жилью и при капитальном ремонте старых зданий обычно разбирали, не восстанавливая. Вновь интерес к мансардам возник в Петербурге лет десять назад, уже в условиях рынка недвижимости. Экономическая эффективность домов с мансардами выше, чем без них, а новые строительные материалы и технологии позволяют делать их высококомфортными. Замечательные виды на дворцы и парки, соборы, реки и каналы резко повышают рыночную стоимость такого жилья в центре Петербурга. Между тем, свободных мест для строительства там почти нет, а старые здания защищены статусом исторического центра, охраняемого как архитектурный ансамбль. Поэтому строительство мансард на жилых домах центра, одновременно решающее и проблему ремонта крыш за счет частных инвесторов, казалось бесспорно интересной технической инновацией. Почему же ее осуществление во многих случаях столкнулось с резким неприятием со стороны населения, привело к острым конфликтам? И каковы социальные последствия таких конфликтов?

Информационная база исследования. Для ответа на поставленные вопросы изучены восемь случаев мансардного конфликта, возможно, самых известных благодаря вниманию к ним СМИ. Основой для анализа в каждом случае стало глубинное интервью с ключевой фигурой протеста; нас интересовала история развития конфликта и мнение респондента о нем¹. В пяти случаях удалось получить для анализа архив документов, связанных с конфликтом (переписка с органами власти и др.). Сведения об отдельных случаях и о проблеме в целом найдены также в десятках газетных статей². Кроме этого, интервью по проблеме были получены у руководителя компании, строящей мансарды, и у двух адвокатов, работавших с рядом мансардных конфликтов. С постройкой мансард, как сопровождавшейся конфликтом, так и вполне мирной, мы встретились еще в нескольких домах исторического центра Петербурга³, получив менее полную, но полезную дополнительную информацию. В итоге в число респондентов

¹ Все интервью получены в конце 2001 г., во время локального мансардного конфликта или вскоре после его завершения.

² Приведем адреса изученных нами мансардных конфликтов со ссылками на публикации о них: 1-я Линия, 4 (случай 1) [1–6]; 2-я Линия, 15 (случай 2) [7–9]; 3-я Линия, 42 (случай 3) [5, 10]; Петровская наб., 8 (случай 4) [11–13]; Мытнинская наб., 9 (случай 5) [4, 14, 15]; наб. Карповки, 22 (случай 6) [16, 17]; наб. канала Грибоедова, 17 (случай 7) [18, 19]; ул. Воскова, 2 (случай 8) [20, 21].

³ Их адреса: Петровская наб., 4; наб. канала Грибоедова, 23; Мытнинская наб., 3; Дворцовая наб., 10; ул. Таврическая, 31–33; ул. Рентена, 6; ул. Ленина, 8; ул. Чайковского, 20.

вошли пять участников разрешения мансардного конфликта в Верховном суде РФ, представители ассоциаций «Строители мансард» и «Строительству мансард — законность». Несимметричное представительство сторон конфликта среди респондентов частично можно оправдать обратной асимметрией при освещении позиций этих сторон в СМИ.

Мы стремились получить разностороннее видение мансардного конфликта (ниже для краткости — МК), представление о его истоках и некоторых социальных последствиях.

Объекты МК в метрах и рублях. По данным администрации Петербурга, речь могла идти о реконструкции 26 тысяч чердаков, небольшая часть которых приходится на 6700 жилых строений в четырех центральных районах [22]. По оценке главного архитектора Петербурга, в центре строительство мансард может дать 2–3 млн. кв.м жилья [23], а во всем городе это уже десятки миллионов кв.м, которые могут быть построены с относительно небольшими затратами [24]. Доходность мансардного бизнеса в 1999–2000 гг. была высокой — себестоимость и рыночная цена квадратного метра мансарды относились в среднем как 1:2. Срок окупаемости вложений варьировался от полугода до двух лет [25]. В случаях особо удачного расположения дома (например, Мытнинская наб., д. 3) цена кв.м мансарды достигала рекордных для своего времени значений. При этом в городскую казну отчислялось \$10–15 с кв.м мансарды [26]. Примерно 30% от суммы мансардных инвестиций направлялись на ремонт фасада дома, подъезда, лифта, на благоустройство территории и т. п. Однако даже в печати отмечалось, что интерес городских чиновников определялся не столько этим, сколько взятками, сопровождающими строительство на этапах разрешения, согласований, приемки [23, 27–29]. Влиятельное лобби мансардного строительства образовали производители стройматериалов и комплектующих, прежде всего, датская компания «Velux», производящая окна для мансард, которая открыла в Петербурге презентационный центр [23] и продвигала вариант реконструкции «хрущовок» с постройкой мансард [30]. «Цена вопроса» исчислялась миллионами долларов, и это обусловило давление на население в разгоревшихся конфликтах со стороны коалиции бизнес-сообщества и городских органов управления.

Нормативные рамки и фазы МК. Доходность и возможности строительства мансард определялись действующим законодательством и порядком предоставления чердаков инвесторам для реконструкции. При этом нормативные рамки менялись, что дает основания для выделения трех фаз мансардных конфликтов:

- с февраля 1996 г. по декабрь 1998 г. (фаза-1): латентная конфликтность, редкие МК;

- с декабря 1998 г. по январь 2001 г. (фаза-2): интенсивные МК, пик конфликтности;

- с января 2001 г. (фаза-3): снижение числа, остроты МК; появление новых практик и проектов изменения нормативных рамок для строительства мансард.

Подчеркнем, что это фазы многоочагового конфликтного процесса в целом. Стадии конкретных МК, от начала до завершения, имели разные временные рамки. Начало пяти из восьми подробно рассмотренных конфликтов приходится на фазу-2; в трех случаях (4, 7, 8) МК начались еще в фазе-1.

Порядок передачи инвесторам чердачных помещений под реконструкцию в мансарды сначала был задан в Петербурге распоряжением мэра (09.02.1996), которое не противоречило ст. 290 Гражданского кодекса РФ. Согласие всех собственников квартир в доме было определено как необходимое условие получения права на строительство мансарды. Практика показала, что это трудновыполнимо. По данным одной из фирм, строивших мансарды, получение согласия даже при участии специалистов по переговорам занимало до 1,5 лет, но со всеми договориться удавалось редко [26]. К тому же покупка согласия собственников снижала доходность мансардного бизнеса. Тем не менее мансарды строились, а администрация районного и городского уровня «не замечала» нарушений строителями нормативно установленного порядка.

Проблемы мансардного бизнеса были разрешены распоряжением губернатора (11.12.1998) просто, но не бесспорно: необходимость согласия собственников квартир на строительство мансарды была отменена. Несмотря на возникшее расхождение норм двух уровней, РФ и Петербурга, бизнес-сообщество с энтузиазмом приняло новую свободу действий. Мансардная активность в фазе-2 резко возросла: за 10 месяцев 1999 г. в городе было согласовано 486 мансардных заявок, тогда как за весь 1998 г. — 288 [24]. На ярмарке-презентации инвестиционных проектов «Весь спектр частной инициативы» (05.2000) лауреатом стало бизнес-предложение более 200 адресов для постройки мансард. Там же были и другие сходные проекты [23].

Праздник «частной мансардной инициативы» закончился 25.12.2000, когда Верховный суд (ВС) РФ подтвердил [31] решение Городского суда (ГС) Петербурга (от 13.09.2000) по объединенному иску нескольких граждан [32]. Они требовали, во-первых, признать распоряжение губернатора от 11.12.1998 противоречащим Гражданскому кодексу РФ и не порождающим правовых последствий, если строительство мансарды производилось без согласия собственников квартир; во-вторых, запретить оформление мансард в частную собственность. Решение ВС РФ было ответом на апелляцию губернатора после решения ГС.

Вот некоторые заголовки газет тех дней: «На арендаторов “обрушились” мансарды» [33], «“Дело о мансардах” грозит взорвать рынок жилья» [34], «Мансардам крышка» [26]. Началась фаза-3.

Участники/стороны МК. Во всех случаях жителям дома, избранного для сооружения мансарды, противостояла коалиция, включающая инвесторов, строителей и администрацию районного и городского уровней. Первый ход в МК всегда был за коалицией — инвестиционное предложение и распоряжение главы районной администрации. Спустя какое-то время, часто с началом стройки, о нем узнавали жители избранного дома. Второй ход — их: запросы в различные инстанции о законности строительства, о проекте, о наличии необходимых экспертиз и т. д. Далее для краткости будем называть эти стороны МК «*первые*» и «*вторые*». Правовая сомнительность действий *первых* в фазе-2 становилась ясна *вторым* довольно быстро — есть ст. 290 ГК. Запросы *вторых* быстро перерастали в протест.

Среди наших респондентов, активистов-лидеров *вторых*, примерно равное число мужчин и женщин. Возраст — в основном, за пятьдесят, лишь в 2-х—3-х случаях меньше, в 4-х случаях — около семидесяти лет. Почти все (за исключением одного) имеют высшее образование. Все — собственники квартир, в большинстве случаев расположенных на последнем, «подмансардном» этаже. В советское время их можно было бы отнести к среднему классу, но в последние годы у большинства благосостояние и социальный статус снизились.

По-видимому, очень существенным в развитии МК был фактор места. Примерно половина из изученных нами конфликтов происходила в «видовых» домах, на набережных. После распоряжения губернатора 1998 г., отменившего согласование мансардных проектов с собственниками квартир, мансардами стали надстраивать в первую очередь самые привлекательные дома в центре Петербурга, где можно было ожидать наиболее быстрого возврата средств и высокого дохода. Но именно там, как правило, уже жили люди с социальным капиталом, позволившим им ранее занять лучшее место в городском пространстве. Пример — дом 8 на Петровской наб., напротив Летнего сада, известный как «дворянское гнездо». В нем живут бывшие (в советское время) высшие руководители города, известные деятели искусств. В этом же доме в коммунальных квартирах жили «простые семьи», которых в последние годы постепенно заменили «новые хозяева жизни» (так их определили в одной из газет [16]). Несколько «новых» и предприняли попытку заполучить большой чердак для строительства мансарды. Этот проект активисты-жители при участии влиятельных соседей из старой элиты смогли остановить уже после того, как чердак был продан городским Фондом имущества. Немало «непростых» людей было и в доме 22 на наб. Карповки — лауреаты государственных премий, заслуженные строители, архитекторы. И

здесь «мансардная интервенция» столкнулась с хорошо организованным отпором.

Оппозиция *первых* и *вторых* обрела символический смысл: хозяева мансард — и те, кто оказался под ними, у кого даже не спрашивали разрешения, отбирая их долю в общем имуществе дома. *Первые* против *вторых*, бывших первыми. Наиболее острым и известным МК стал там, где среди *вторых* оказались люди активные, способные организовать протестные действия и имеющие необходимые для борьбы ресурсы: связи, позволяющие получить малодоступные сведения о состоянии дома, грунтов под ним; опыт отношений с разными государственными органами; умение быстро анализировать сложную ситуацию и действенным образом реагировать на нее. Все эти слагаемые успешности протеста были, как правило, невидимыми для стороннего наблюдателя МК, как и часто негласное участие на стороне *вторых* квалифицированных юристов, быстро выяснивших все слабые места в правовой позиции *первых*. Пример еще одной формы негласного участия: богатый человек, отнесенный ситуацией в своем доме ко *вторым*, оперативно финансировал немалые расходы соседней-активистов «на оборону».

Но оппозиция «строительный бизнес + власти» — «жители» дает слишком упрощенное представление о сторонах МК. В ряде случаев среди жителей тихо переживал бурю МК инициатор-инвестор строительства мансарды. Иногда его роль в конфликтной ситуации так и оставалась неизвестной соседям. Иногда он был известен, как в случаях 4, 7, 8. Таким образом, раздел на *первых-вторых* проходил и внутри жителей.

Не по одну сторону в конфликте оказывались и разные субъекты власти. Позиция Комитета по градостроительству и архитектуре, ссылавшегося в выступлениях в СМИ и в письмах-ответах гражданам на ГК РФ как правовую основу отношений [10], отличалась от позиции Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ), Юридического комитета и Управления юстиции. Последние категорично заявляли (тоже в письмах-ответах, в СМИ) [26, 35], что чердаки принадлежат одному собственнику — городу, за исключением лишь тех случаев, когда в доме образовано Товарищество собственников жилья (ТСЖ)⁴. Кроме того, в информационно-аналитическом издании «Недвижимость Петербурга» в 2000 г. утверждалось, что «чиновники в ряде районов по-прежнему требуют предъявить письменное согласие соседей» (где именно, не уточнялось) [24]. Но в центре, в Петроградском, Центральном и более всего Василеостровском районах, администрация, а также

⁴ Ссылки в СМИ на защищенность домов с ТСЖ от строительства мансард были столь частыми, что возникало впечатление — мансардная история использована как стимулятор объединения граждан в ТСЖ.

суды и прокуратура (за редким исключением) всячески содействовали мансардному строительству. Поддерживали *вторых* в МК на муниципальном уровне (случаи 4–6). Один из наших респондентов-активистов считал, что поражение председателя его муниципального совета на очередных выборах стало результатом поддержки им позиции граждан в МК, из-за чего недовольная районная администрация выступила против него. Поддерживали *вторых* также несколько депутатов Законодательного собрания города и Государственной думы РФ, которые пересылали обращения граждан различным инстанциям, помогая хотя бы более оперативно получить ответ. Таким образом, в реальности мансардный конфликт выявил позиционные расхождения не только среди жителей, но и в структурах власти.

Действия сторон в МК: репертуар, динамика. Рациональное и эмоциональное. Стартовый импульс МК давало неожиданное для *вторых* начало строительных работ. Возможно, планируемое строительство мансард сознательно держалось *первыми* в секрете до момента выхода на объект — эффект внезапности позволял строителям продвинуться довольно далеко до начала активного противодействия *вторых*. Такое начало могло быть также следствием того, что право голоса в мансардном вопросе за жителями *первые* просто не признавали, приходя в обитаемый дом, как на пустырь. МК разгорался и в другой ситуации: проводился сбор подписей согласных на «ремонт крыши», который затем превращался в строительство мансарды (случаи 6, 8). Начальная массовость обращений в органы власти определялась практически всеобщим беспокойством *вторых*, вызванным возможными осложнениями и рисками, связанными со стройкой. Заметим, на этом этапе МК в протесте участвовали жители как приватизированных, так и неприватизированных квартир. Так, в доме 22 на наб. Карповки первые письма в органы власти подписаны жителями 220 из 229 квартир. Приведем выдержку из листовки инициативной группы, распространявшейся в доме в самом начале МК:

«...Пока будет длиться строительство, нас ожидает огромное количество неудобств, неприятностей и беспокойств: шум, грохот, отключение воды, тепла, света, газа, лифтов и многое другое, что сейчас и не предугадать ...А если ДОМ РУХНЕТ?! Или ЧАСТЬ СТЕН ДЕФОРМИРУЕТСЯ?! Кто нам заплатит или обеспечит жилье?!»⁵

Эти опасения были не безосновательны. Живущие в доме специалисты квалифицированно указали риски, связанные со слабым грунтом, наличием в доме трещин и другими факторами⁶. В случаях 1

⁵ Выделение слов — как в оригинале текста.

⁶ Из письма-ответа КГА: «Учитывая Ваши неоднократные обращения в адрес КГА, а также приводимые профессиональные доводы (курсив

и 4 риск при постройке мансарды оценивался строителями, когда-то руководившими капитальным ремонтом этого дома и живущими в нем. Конкретная аргументация рискованности постройки мансарды была и в других случаях (за единственным исключением).

Как правило, в самом начале МК *вторые* старались найти дома, где мансарду уже построили, и узнать — были ли там какие-либо аварии, осложнения. Этот разумный подход часто лишь добавлял тревожности. Узнавали о треснувшем под мансардой доме на Мытнинской наб., 3; о квартире, испорченной сильной протечкой горячей воды во время строительства мансарды (ул. Воскова, 2); о других случаях, когда пострадавшим при строительстве мансарды не удавалось найти исчезнувших строителей.

МК усиливался, когда выяснялось, что строительство ведется без утвержденного проекта, без технического надзора (случаи 2, 5, 6, 8). К тому же часто оказывалось, что на стройке заняты рабочие-мигранты низкой квалификации, а застройщиком является общество с ограниченной ответственностью и уставным капиталом в несколько тысяч рублей, зарегистрированное совсем недавно. Факт использования таких «фирм на раз» специально для ухода от ответственности в случае аварии нам подтвердил респондент, относящийся к *первым*. Таким образом, протестные действия *вторых* в МК имели рациональную основу.

Обращения в органы власти начинались обычно с уровня районной администрации и по мере выяснения их безрезультатности направлялись все выше: органы технадзора за строительством и пожарной инспекция, Комитеты по содержанию жилищного фонда, по градостроительству и архитектуре, по охране памятников, КУГИ, прокуратура, Законодательное собрание и т. д. Наконец, адресатами *вторых* становились губернатор, Уполномоченный по правам человека РФ и, с середины 2000 г., представитель президента РФ по Северо-Западному округу. Иногда обращение посылали президенту РФ. Лишь перечисление адресатов не может дать представление о работе, требовавшейся в каждом случае от активистов МК для ведения этой переписки, поиска обоснования своих требований, документирования событий МК. Архив каждого случая — это десятки документов, за которыми стоят огромные затраты времени и нервов.

При установленном для ответов на обращения сроке (обычно — один месяц) переписка редко влияла на строительство мансарды (там, где оно было начато). Остановить строителей удавалось лишь обращением в суд о наложении ареста на спорное имущество — чердак —

мой. — *Н.К.*) о невозможности увеличения этажности дома, Комитет разделяет Ваше беспокойство в вопросе о техническом состоянии несущих конструкций здания».

или прямым противодействием граждан строителям (случаи 1–3, 5), которые, в свою очередь, призывали на помощь милицию. В д. 4 на 1 Линии (случай 1) дело дошло до сооружения жителями баррикады. В д. 15 на 2 Линии (случай 2) милиция силой смела пикет, закрывавший путь строителям. Такой накал противостояния был чрезвычайным для Петербурга и, помимо иных причин, объяснялся отказом суда принять иск граждан.

Из интервью:

«Судья заявила нам при приеме документов, что она ни при каких обстоятельствах не возьмет у нас документы, потому что у нее дети и она боится. Это было сказано мне в присутствии адвоката, с которым я ходил подавать заявление».

На этой стадии противостояния были и прямые угрозы *вторым*. В изложении лидера МК:

«Руководство нашего района заявило, что мы на вас бомжей спустим, они вам там всю арматуру [систем отопления и водопровода на чердаке] разнесут в доме. После этого я им в глаза сказал: Вы что, бандиты? Я не понимаю, мы с кем разговариваем?»

Первые стремились продвинуть строительство мансарды до такого состояния, когда прекращение работ становилась уже опасным для *вторых* — при снятой крыше. И в случае 5 жители пошли в суде на мировое соглашение со строителями — дожди и мороз стали союзником *первых*. Но в случае 2 верх взяло упорство *вторых*, выдержавших зиму под полиэтиленовой пленкой вместо крыши. В конце концов в результате многомесячной борьбы в суде частично построенная мансарда была разобрана, и крыша восстановлена, причем силами районного жилищного агентства, а не фирмой-застройщиком.

В процессе затяжного конфликта (иногда даже на годы) круг участвующих в нем жителей дома сокращался. Если в начале МК подписи под письмами в администрацию ставили большинство живущих в доме, то далее их численность убывала до нескольких человек. Участников пикета у дома (более острая форма протестного действия) было меньше, чем «подписантов». И наконец, в суд (с иском об аресте спорного чердака, об отмене распоряжения о строительстве мансарды) обращались уже лишь один–два самых упорных активиста МК. Все респонденты, имевшие дело с районными судами, рассказывали нам о «потерянных» в суде жалобах, о многократных переносах заседаний суда из-за неявки ответчиков (на два месяца, еще на два и т. д.). И в суде, и в переписке с администрацией тактика борьбы *первых* со *вторыми*, как и при начале строительства, была сходной с военной: измотать «противника» (*вторых*) долгими «позиционными боями».

Не удивительно, что в интервью нередко звучали эмоциональные оценки. Анализ интервью, текстов листовок, материалов статей о МК

в СМИ позволяет также утверждать, что в рассматриваемом конфликте выплеснулось наружу латентное, накопленное социальное напряжение. Цитата из письма *вторых* к губернатору:

«Не годится допускать, чтобы люди, живущие в этом доме со дня его заселения, многие из которых являются ветеранами войны и труда, прошедшие очень нелегкую жизнь и продолжающие отдавать свои силы, знания и талант не только на дело процветания нашего города, но и всего государства, терпели такой произвол, чувствуя себя совершенно незащищенными от посягательства молодых, богатых, напористых и беспринципных “новых”. Разве люди не заслуживают покоя и уважения?»

Отрывок интервью с респондентом из *первых*:

«Есть такая очень социально настроенная группа, против так называемых “буржуев”. Люмпены, которые просто не приемлют появления богатых людей. ...Как правило, это или социально незащищенные слои населения, или вот пожилая часть — пенсионеры, которые прожили здесь все время и понимают, что дом в принципе интересен, место в принципе интересное, но хотели бы остаток своей жизни здесь дожить. И наше появление воспринимают как возможность и реальную опасность того, что они отсюда будут выжиты. ...Да, мы идем сейчас к тому, что из хороших мест, из престижных домов, да, будут выживаться несостоявшиеся люди».

Заметим, что респонденты из числа *вторых*, как правило, чутко реагировали и друг на друга, сторонясь того, чей «градус» эмоций, по их мнению, «зашкаливал».

Освещение МК в СМИ. Одним из ключевых факторов разрастания МК стало его освещение в СМИ. Городские газеты изобиловали такими определениями *вторых*, как «алчные» и «любители слупить по легкому» [33] (мотивация протеста — жадность), «непредсказуемые» [36] и «капризные» [24] (мотивация иррациональна). Подчеркивалось преобладание у конфликтующих жителей эмоций над доводами разума. В то же время разумность позиции другой стороны обосновывалась общей выгодой мансардного строительства, подкреплялась цифрами. Такое освещение проблемы вызывало возмущение *вторых* и приводило к поляризации сторон.

Более взвешенными были публикации о МК в центральных газетах «Известия» и «Комсомольская правда», а также в «Петербургском часе пик». Последняя даже предоставила как-то место для изложения событий МК его участнику из *вторых* [7] без интерпретации журналиста. Однозначно на стороне *вторых* в МК выступала газета «Новый Петербург», играющая, по нашим наблюдениям, особую роль в управлении социальным протестом. Однако ее одиозный национализм и резкая оппозиционность почти ко всему в российских реформах создали

ей репутацию аутсайдера среди не склонных к радикализму читателей. Респонденты-*вторые* публикации в этой газете упоминали редакцию в этой газете упоминали редко, подчеркивая при этом дистанцированность от нее.

Новый этап в развитии мансардного конфликта был обозначен в середине июня 2000 г. беспрецедентно резкой по тону и обращенной непосредственно к губернатору Петербурга статьей в «Петербургском часе пик» («Конституцию России — в петербургскую жизнь!» [14]). Значение этой акции не понять, если не знать, что «Петербургский час пик» был инструментом В. Черкесова, представителя президента РФ по Северо-Западу с мая 2000 г. Как когда-то «Правда», газета ставила в конфликте точки над «i»:

«Мы полагаем, что интересы коммерсантов и чиновников не могут стоять выше интересов простых горожан, добросовестных приобретателей городского жилья. Мы также думаем, что законы Российской Федерации должны выполняться даже в городе трех революций, если только этот город и впрямь не является криминальной столицей России. А если губернатор считает иначе, пусть отдаст свой чердак под мансардное строительство. Мы там построим юридическую консультацию — для чиновников Смольного консультации будут бесплатными».

Это был окрик хозяина, проявление власти, стоящей над Смольным. От чьего имени говорилось «мы», могли понять информированные *первые*, но вряд ли — *вторые*. Немногим было известно, что с 15 августа 2000 г. вступили в силу поправки к Гражданскому процессуальному кодексу, дающие городским судам право рассматривать дела об обжаловании решений органов исполнительной власти. Включение в МК третьей силы-тяжеловеса, решавшей задачу укрепления вертикали власти, определило дальнейший ход конфликта.

Рассмотрение в Городском суде в сентябре 2000 г. объединенного иска граждан по мансардному делу, примечательное уже самим фактом объединения отдельных исков, было поразительно быстрым. И представитель ответчика сразу явился, и судья не говорила, что боится. Впрочем, появление нового взгляда на известные нормы права было подготовлено тем, что в августе 2000 г. Верховный суд оставил в силе решение Петербургского городского суда о признании незаконным распоряжения губернатора «О городских платных парковках». Новой позиции суда в МК способствовала и целая серия статей все в том же «Петербургском часе пик». В одной из них работникам прокуратуры объяснили, что можно и место потерять, если бездействовать при нарушении федерального закона [37]. А неделей раньше сообщалось, что представитель президента займется «приведением в соответствие с федеральным законодательством нормативной базы регионов Северо-Запада» и что «на Северо-Западе будут отрабатываться новые управленческие технологии» [38].

Через неделю после сентябрьского решения Городского суда по мансардам в «Петербургском часе пик» появилась большая статья, в которой МК впервые получил глубокую социально-политическую трактовку. Вот выдержка из нее:

«Видя и любя только крупного инвестора, наш город только раздражается по поводу заявлений мелких частников о своих правах. ...Видимо, в этом и есть главная стратегическая ошибка не только правовой реформы в сфере недвижимости, но также и в экономике» [39].

Статья заканчивается призывом «дать людям почувствовать себя настоящими собственниками» и «объединить их в заботе и ответственности за свою собственность». Эти события вокруг МК летом-осенью 2000 г. можно было воспринять как послание обществу: защита права рядового гражданина в суде возможна, даже если нарушитель — лицо самое влиятельное в городе, в регионе; российский закон обязателен для всех граждан России; суд — эффективный институт разрешения конфликтов.

Если первоначально СМИ создавали представление, что в «мансардном деле» против мощного союза городской администрации и бизнеса выступали в суде «пенсионерка и два студента юрфака СПбГУ» [3], то через несколько месяцев появляется намек на косвенную связь этих событий с новыми подходами к управлению:

«...Многие события носят полускрытый характер: внешне ничего особенного, но последствия для бизнеса получаются значительные и долгоиграющие. Деловой мир приноравливается к специфическим манерам президента» [40]

Этими словами в «Петербургской недвижимости и строительстве» начался обзор наиболее заметных событий 2001 г. в сфере недвижимости, куда были включены основные решения судов по МК. Хотя цитируемые слова прямо не отнесены к мансардному конфликту, показательно само ощущение стиля политики.

Разделение СМИ на два лагеря в МК лишь на основе того, какие слова использовались в отношении *вторых*, также создает упрощенную картину. Если прочитать внимательнее, например, статью «Долой с нашей крыши?» в «Санкт-Петербургских ведомостях» [16], то, несмотря на обидные для *вторых* интонации, эпитеты и проч., она содержит и полезную информацию: о ст. 289, 290 ГК РФ; о позиции Комитета по градостроительству и архитектуре, где проект мансарды не подпишут без согласия жильцов (несмотря на слова, что «чаще всего мы полностью на стороне застройщика»); о подписях под письмом против строительства мансарды 150 жителей дома, «среди которых есть высоко профессиональные, заслуженные строители». Есть и адрес дома, где не допустили строительство мансарды. Иначе можно

увидеть и содержание целой страницы в «Недвижимости и строительстве Петербурга» [17] с материалами сразу о трех случаях МК и их адресами. В ней есть и конкретная аргументация против строительства мансард; и почти подсказка, что могли бы сделать протестующие, и комментарий к проблеме автора, спустя несколько месяцев опубликовавшего самую сильную статью о МК в «Петербургском часе пик» [39]. Обнаруживается немало других примеров неочевидности позиции газет, имевших в МК у *вторых* репутацию прогубернаторских. Что это, низкий профессионализм журналистов или «новые управленческие технологии»? Однако высокий профессионализм, по крайней мере, журналистов «Недвижимости и строительства Петербурга» сомнений не вызывает. Вопрос «Что это?» для интерпретации всей истории МК, по меньшей мере, интересен. Но при любом ответе было важно, что на страницы газет попадали адреса МК, помогая *вторым* находить друг друга.

Структурирование *первых* и *вторых* в МК. Установившийся в Петербурге после распоряжения губернатора от 11.12.1998 порядок строительства мансард был источником проблем не только для *вторых*, но часто и для *первых*, создавая высокий уровень риска для инвесторов и строителей. Поэтому в изменении положения были заинтересованы обе стороны, хотя у каждой было свое представление о том, каким должно быть изменение к лучшему. МК, особенно в его фазе-2, стал активатором структурирования и тех, и других.

Действия *вторых* довольно быстро обрели характер общественного движения (ОД), с типичной для ОД и многократно описанной в социологической литературе структурой, со своим репертуаром действий и жизненным циклом, фазами развития [41]. Образование мансардного ОД в масштабах города стало результатом множественности одновременных локальных МК, несмотря на некоторые их различия по фазам жизненного цикла. Между локальными ОД возникал обмен опытом борьбы — об этом говорили в интервью многие наши респонденты. Например, по образовавшейся сети активистов локальных МК распространялась информация, что следует сначала подавать иск в суд для остановки работ, а уж затем заниматься оценкой состояния дома, условиями инвестиционного договора на строительство мансарды и др. А в прокуратуру в начале МК обращаться бесполезно. И от депутата такого-то помощь будет, а от такого-то — нет.

Помимо обращений в органы власти по отдельным случаям МК, появились коллективные обращения от инициативных групп нескольких домов, в том числе из разных районов⁷. Городская сеть активистов

⁷ Например, обращение к представителю президента РФ в Северо-Западном округе В.В. Черкесову от 12.02.2001 подписано жителями

МК не была формализована в какой-либо комитет или совет, в ней не решался вопрос о том, кто «главный координатор». Но при этом в СМИ появились ссылки на организацию с названием «Нет мансардам!» [35], позже — на ассоциацию «Строительству мансард — законность» [42]. По-видимому, речь шла об одной организации. Ее лидер, как сообщала газета «Новый Петербург», был приглашен в ноябре 2001 г. на «Гражданский форум» в Москве. В интервью автору этой статьи он уточнил, что приглашение исходило из представительства президента РФ на Северо-Западе. У ассоциации, в отличие от сети активистов МК, был грамотно составленный устав с датой проведения учредительного собрания (20.08.2001), однако ни состав учредителей, ни состав членов организации нам точно установить не удалось. Попытки объединить *вторых* в организацию с заранее определенным руководителем, собрать в домах с МК деньги на оргтехнику для *его* организации не увенчались успехом. В итоге все свелось к участию активиста МК, объявленного «Новым Петербургом» лидером ассоциации, в двух судебных процессах осенью 2000 г. (в ГС и ВС РФ).

Структурами, реально инициированными МК, были домкомы и товарищества собственников жилья. Несмотря на малое число изученных нами случаев, домком был образован в трех, и еще в трех мы застали начальный этап создания товарищества. Как проявление самоопределения *вторых* в политическом пространстве можно рассматривать их обращения за поддержкой (которая была оказана) к депутатам в Государственной думе от партии «Яблоко».

Другой стороной МК в начале 2000 г. была организована ассоциация «Строители мансард». В нее вошли около 30 организаций (ООО «Мансарды Петербурга», «Velux», «ЛенжилНИИпроект» и др.). Инициатор ассоциации, ставший ее вице-президентом, неоднократно выступал на страницах газет, обосновывая планы изменений в подходе к строительству мансард. Например, так:

«Нужно идти не по пути судебных разбирательств, а по пути установления новых, разумных правил игры на рынке мансардного строительства. Надо сформировать перечень обязательных работ при строительстве мансард⁸,... регламент общественных обсуждений, который позволил бы удовлетворить пожелания жильцов при реализации проекта» [36].

Декларировалось также, что цель ассоциации — вытеснение с рынка «недобросовестных строителей». Мансардное бизнес-

четыре домов Василеостровского р-на и трех — Петроградского. В нем содержался развернутый анализ МК, его причин.

⁸ В числе таких работ назывались «направленные на ремонт дома, кровли, замену всех инженерных сетей» — всего 16 видов.

сообщество тоже обозначило свою опорную в политическом пространстве партию, обратившись в 2001 г. к депутату Госдумы от «Союза правых сил» с поправками к ГК РФ, которые должны были изменить правовую ситуацию с чердаками/мансардами [15]. Проект был подготовлен юристами ассоциации «Строители мансард».

В целом, по нашему мнению, структурное развитие *первых* в МК было и заметнее, и устойчивее, чем *вторых*.

Фаза-3: разнонаправленные изменения. В фазе-3, продолжающейся с 2001 г., городское общественное движение, вызванное МК, постепенно снова распалось на отдельные очаги конфликта. Локальные МК фазы-3 — это и часть продолжающихся конфликтов, начавшихся еще в фазе-2, и возникающие новые. Проблемная ситуация вокруг строительства мансард сохранилась — нормативный контекст после решения Верховного суда (12.2000) остался прежним⁹, хотя *первые* и стремились добиться изменений в своих интересах. В их действиях в фазе-3 просматриваются два социально-политические направления.

Одно (нормативное) — это усилия за счет изменений в законодательстве вернуть ситуацию к полному доминированию, но уже на легитимной основе. Администрация Петербурга подготовила и в ноябре 2001 г. внесла в городское Законодательное собрание проект закона «О реконструкции мансардных и подвальных помещений на инвестиционных условиях», в котором слово «чердак» отсутствовало, а речь шла только о «мансарде», зарегистрированной как самостоятельный объект недвижимости [42, 43]. В обсуждении законопроекта в Законодательном собрании (2002 г.) участвовали несколько активистов МК, и проект не стал законом. Ассоциация «Строители мансард» предпринимала в Думе усилия для изменения Гражданского кодекса, исключения чердака из перечня общего имущества дома. Но и это до настоящего времени тоже не привело *первых* к цели.

Другое направление усилий *первых* (практическое) — выстраивание новых подходов к ведению мансардных проектов. Оно включает поиск баланса интересов со *вторыми* в каждом случае, но также и развитие манипулятивных техник предупреждения и разрешения локальных МК. Учет интересов *вторых* внес в мансардный бизнес элементы социальной политики. Одновременно современным вариантом доминирования становилось использование манипулятивных технологий. Соразмерить вклады этих разнонаправленных подходов в практику крайне сложно.

Новаций на «практическом» направлении в период фазы-3 МК было немало. Еще летом 2001 г. по распоряжению губернатора в четырех районах центра началась «инвентаризация» чердаков с присвоением

⁹ Статья написана в июле 2004 г.

им в ГБР (Городском бюро регистрации) кадастрового номера. В результате этой неафишируемой кампании чердаки становились не общей долевой собственностью, а собственностью города. В инвестиционном договоре в качестве объекта инвестиций теперь указывалась мансарда, а в старые договоры, где было еще «чердачное помещение», включался пункт о получении согласия на реконструкцию от собственников квартир. Это формально устраняло противоречия с Гражданским кодексом РФ и отчасти нейтрализовало решение Верховного суда. Строительное бизнес-сообщество, естественно, не возражало, но понимало, что риск спора в суде в каждом случае все же остается [22, 43, 44]. Как видим, и Администрация Петербурга в фазе-3 МК использовала свою власть для защиты групповых интересов посредством определения названий и процедур.

Судебной ветви власти хватило указанных новаций городского уровня, чтобы в конкретных случаях уже «не замечать» нарушения федерального законодательства по существу. Так произошло при рассмотрении судами исков, поданных из д. 31–33 по ул. Таврической (Центральный р-н) [19] и д. 1 по 2-й Линии (Василеостровский р-н) [45]. Однако в последнем случае *вторые* зарегистрировали в доме товарищество собственников жилья, и *первым* пришлось искать следующий ход в этом «сеансе одновременной игры на многих досках». Он был найден в виде предложения инвестором товариществу доли прибыли от продажи мансарды. О еще более продвинутом варианте компромисса сторон локального МК нам рассказали в интервью. За согласие на мансарду товариществу предлагалась часть построенных в ней квартир для сдачи в аренду. Такой вариант представлял для товарищества больший интерес, чем разовая выплата «стоимости согласия». Таким образом, МК в фазе-3 продвигал *вторых* к участию в управлении домом, к объединению в ТСЖ.

Учитывая влияние на МК сведений об авариях при постройке первых мансард, бизнес-сообщество решило сделать из случая 5 (см. выше) положительный образец. О выполненных в образцовом доме разнообразных улучшениях, заменах и ремонтах за пределами мансарды сообщалось в прессе [15], об идее образца нам говорили в интервью. Эта идея и ряд публикаций в СМИ стали новой PR-составляющей мансардного строительства. Для грамотной работы над имиджем своего бизнеса ассоциация «Строители мансард» создала в середине 2001 г. «социальный отдел». Он стал участвовать в подготовке и сопровождении конкретных проектов. «Социальная статья» стала частью проектного бюджета. Из интервью со строителем мансард:

«Я в любом случае деньги трачу — или я трачу на приведение дома в порядок, или я эти деньги трачу на юридические разные проблемы. Я содержу в результате армию юристов, социологов

и так далее. Да, людям нужно зарабатывать, питаться, но напрямую, конкретно — жильцам это ничего не дает».

Видно, что значение социальной новации, родившейся из практики и стремления бизнеса снизить свои риски, еще мало понятно самому новатору. Но тем не менее шаг из «дикого капитализма» к «чему-то с человеческим лицом» сделан, пусть и на малом участке — в скромном бизнесе мансардного строительства.

Логика прагматизма давала дорогу для развития всех вариантов социальных технологий. Таких, например, как разрушение общности *вторых* «покупкой» лидера локального протеста, столкновение *вторых* между собой. Из интервью:

«Тот, кому заплатили две-три тысячи долларов, перестает возражать. ...Нужно иметь в виду, что, разумеется, всем заплатить невозможно. ...Ясно, что это — самый активный. И тогда при условии соблюдения строжайшей тайны заключается мировое соглашение [в суде], и человек получает деньги».

С чем вышли из МК его ключевые участники? В фазе-3 двое из триумфаторов процесса о мансардах в Верховном суде (случаи 7, 8) спустя некоторое время проиграли в местном суде, где они добивались исполнения решения ВС РФ в своем доме. Реванш был замечен СМИ лишь в одном случае [19], но никакой поддержки *вторым* со стороны федеральной власти, видимо, потерявшей интерес к МК после решения своей задачи, оказано не было. Строительство мансард в части случаев по-прежнему ведется без согласия собственников квартир. Нарушители федерального законодательства (в острой фазе-2) — губернатор, председатель КУГИ и главы двух районов, где были многие МК, — заметно продвинулись вверх в иерархии властных структур. Почему — снова вопрос без ответа.

Социальная инновативность МК: движение к гражданскому обществу? Конфликт, разгоревшийся в Петербурге вокруг реконструкции чердаков жилых многоквартирных домов, был вызван стилем внедрения, «социальным дизайном» инновации, который в результате подвергся корректировке. МК вызвал структурирование затронутой конфликтом части населения, казалось бы, продвинув его в направлении гражданского общества. Отношения в сфере недвижимости, где продолжается процесс перераспределения, сместились от доминирования к партнерству, к большему учету интересов всех сторон. Государство в рассматриваемой сфере стало чуть ближе к его определению в Конституции РФ как социального. Вместо жалоб в органы управления (элемент раздаточной системы) [46, 47] в практику внедрялось разрешение конфликтов через суд (элемент рыночно-демократической системы). Демонстрация верховенства федерального закона была для *первых* показательным уроком не только в Петербурге, но и во множестве других российских городов, где велось и

ведется строительство мансард¹⁰. Есть и другие следствия МК, которые при соотнесении с декларируемыми целями общественного развития могут быть оценены как позитивные.

На этой мажорной ноте и закончить бы статью. Но... Можно ли по нескольким изученным нами случаям судить о социальных итогах МК? О чем мы не узнали, по традиции обращаясь лишь к лидерам, группа поддержки которых по мере развития МК таяла? Какие уроки извлекло для себя все множество *вторых* участников МК — побуждение к гражданской активности в будущем или к пассивному конформизму? Даже от активистов МК мы слышали такие выводы: «Мы потратили массу сил и времени на все это, чего безумно жалко в результате», «Опыт с мансардой нас убеждает в том, что государство — это не мы». А каковы социальные уроки мансардного строительства в целом, в том числе и там, где конфликтов не было?

И, наконец, был ли МК отчасти сконструированным как элемент «новых управленческих технологий»? А если да, то с какой целью, где начало событий «предумышленных», оценивались ли потери, которые могут понести будущие участники конфликта?

ЛИТЕРАТУРА

1. *Роткевич Е.* В Питере началась война дельцов против жильцов? // Комсомольская правда. 2000. 21 января.
2. *Кузнецова Е.* Крепость против «Равелина» // Недвижимость и строительство Петербурга. 2000. 31 января.
3. *Синочкин Д., Зубова Е.* Город устал от чудаков-юристов // Недвижимость и строительство Петербурга. 2000. 17 апреля.
4. *Кузнецова Е.* До встречи в суде // Недвижимость и строительство Петербурга. 2000. 24 апреля.
5. *Поклонский А.* Снизу — пливун, сверху — чиновники // Новый Петербург. 2000. 18 мая.
6. *Анисимова А.* Тяжелая борьба за легкие мансарды // Санкт-Петербургские ведомости. 2000. 1 февраля.
7. *Воеводский К.* Индейцы под полиэтиленовой пленкой // Петербургский час пик. 2000. 4 октября.
8. *Бобров Д.* Мансардострой-2 // Автобус-пресс. 2002. 12 июня.
9. *Морозова А.* Свистать всех наверх // Известия. 2000. 18 октября.
10. Суд мансарду не одобрил // Петербургский час пик. 2000. 20 сентября.
11. *Кузнецова Е.* Военно-морской базе — двойное архитектурное «нет» // Недвижимость Петербурга. 1997. 3 ноября.
12. *Ясинская А.* Военные избавляются от крыши // Недвижимость и строительство Петербурга. 2000. 24 января.

¹⁰ Достаточно произвести в Интернете поиск на слово «мансарда», как выяснится, что этот вид жилья фигурирует на рынке недвижимости Москвы, Владивостока, Тольятти, Омска, Сургута, Нижнего Новгорода, Углича, Сыктывкара и других российских городов.

13. Ясинская А. Крыша под арестом // Недвижимость и строительство Петербурга. 2000. 24 апреля.
14. Зубарев Е. Конституцию России — в петербургскую жизнь! // Петербургский час пик. 2000. 14 июня.
15. Кузнецова Е. Девять судов на Мытнинской, 9 // Недвижимость и строительство Петербурга. 2001. 2 апреля.
16. Анисимова А. Долой с нашей крыши? // Санкт-Петербургские ведомости. 1999. 12 августа.
17. Синочкин Д. Карповка — рубеж обороны // Недвижимость и строительство Петербурга. 2000. 24 апреля.
18. Поклонский А. Тревога: надвигаются мансарды! // Новый Петербург. 2000. № 32.
19. Синочкин Д. Мансарды: борьба продолжается // Недвижимость и строительство Петербурга. 2002. 7 октября.
20. Ильичева С. Кому на Петроградской жить хорошо? // Новый Петербург. 1999. 14 октября.
21. Мацкевич О. Мир хижинам — война мансардам? // Петербургский час пик. 1999. 11 ноября.
22. Синочкин Д. Вершки и корешки закона // Недвижимость и строительство Петербурга. 2001. 20 августа.
23. Синочкин Д. На пороге мансардного бума // Дело. 1999. 1 ноября.
24. Недвижимость Петербурга'2000. СПб., 2000. С. 33.
25. Зубова Е. ГЦН присмотрелся к центру // Недвижимость и строительство Петербурга. 2000. 12 июня.
26. Невская А. Мансардам крышка // Коммерсантъ. 2000. 16 сентября.
27. Сколько стоит губернатор // Недвижимость и строительство Петербурга. 2001. 19 ноября.
28. Петербургский час пик. 2004. № 9. С. 6.
29. Воеводский К. Царица чердаков, или Отдай чужое // Пчела. 2002. № 4. С. 12.
30. Петербург пойдет другим путем // Недвижимость и строительство Петербурга. 2001. 18 июня.
31. Архив Верховного суда РФ. Дело № 78-Г00-61.
32. Архив Городского суда Санкт-Петербурга. Дело № 3-107/2000.
33. Юдина Е. На арендаторов «обрушились» мансарды // Предприниматель Петербурга. 2001. № 31.
34. Синочкин Д. «Дело о мансардах» грозит взорвать рынок жилья // Дело. 2000. 20 ноября.
35. Романюк Р. Мансарды растворяются в пространстве // Деловой Петербург. 2000. 23 ноября.
36. Невская А. Приватизация под угрозой // Коммерсантъ. 2000. 15 ноября.
37. Егоров С., Смелянский Е. Какая прокуратура нам нужна? // Петербургский час пик. 2000. 31 мая.
38. Архипов И. Президентский представитель уже в Петербурге // Петербургский час пик. 2000. 24 мая.
39. Никонов П. Чердаки и капуста // Петербургский час пик. 20.09.2000.
40. Здравомыслова Е.А. Парадигмы западной социологии общественных движений. СПб: Наука, 1993.

41. *Поклонский А., Андрущенко Н.* Мансарды и подвалы — наши! // Новый Петербург. 2001. 29 ноября.
42. *Ясинская А.* Чердаки обернутся мансардами // Недвижимость и строительство Петербурга. 2001. 29 октября.
43. *Кузнецова Е., Синочкин Д.* Соседи отдыхают // Недвижимость и строительство Петербурга. 2002. 21 января.
44. *Кузнецова Е.* Мансардам зажгли зеленый свет? // Недвижимость и строительство Петербурга. 2002. 22 апреля.
45. *Кирдина С.Г.* Институциональные матрицы и развитие России. М.: ТЕ-ИС, 2000. С. 73.
46. *Бессонова О.Э., Кирдина С.Г., О'Салливан Р.* Рыночный эксперимент в раздаточной экономике России. Новосибирск: Изд-во Новосибирского ун-та, 1996. С. 28.