

ТУРАК-ЖАЙ КООПЕРАТИВИ: БАТИР МАСЕЛЕСИН ЧЕЧҮҮ ҮЧҮН ӨЗ АРА БИРИГҮҮ

ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ: САМООРГАНИЗАЦИЯ ДЛЯ РЕШЕНИЯ КВАРТИРНОГО ВОПРОСА

ВАРИАНТОВ ВЫБОРА У ЧЕЛОВЕКА, ЖЕЛАЮЩЕГО УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, В КЫРГЫЗСТАНЕ НЕМНОГО. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ НОВОГО ЖИЛЬЯ НА НАШЕМ РЫНКЕ УЖЕ МНОГИЕ ГОДЫ ОДНОТИПНЫ, И ПОЧТИ ВСЕ ЗАСТРОЙЩИКИ – ЧАСТНЫЕ ФИРМЫ, КОТОРЫЕ ПРЕДЛАГАЮТ ПОКУПАТЕЛЯМ СТАТЬ ДОЛЬЩИКАМИ ЕЩЕ НЕЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОГОРЧАЕТ И ТО, ЧТО В ПОГОНЕ ЗА ВЫГОДОЙ ЗАСТРОЙЩИКИ ЭКОНОМЯТ НЕ ТОЛЬКО НА КАЧЕСТВЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, НО И НА БЛАГОУСТРОЙСТВЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ И УСЛУГ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ ДОМА.

ВАРИАНТОВ ВЫБОРА У ЧЕЛОВЕКА, ЖЕЛАЮЩЕГО УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, В КЫРГЫЗСТАНЕ НЕМНОГО. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ НОВОГО ЖИЛЬЯ НА НАШЕМ РЫНКЕ УЖЕ МНОГИЕ ГОДЫ ОДНОТИПНЫ, И ПОЧТИ ВСЕ ЗАСТРОЙЩИКИ – ЧАСТНЫЕ ФИРМЫ, КОТОРЫЕ ПРЕДЛАГАЮТ ПОКУПАТЕЛЯМ СТАТЬ ДОЛЬЩИКАМИ ЕЩЕ НЕЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОГОРЧАЕТ И ТО, ЧТО В ПОГОНЕ ЗА ВЫГОДОЙ ЗАСТРОЙЩИКИ ЭКОНОМЯТ НЕ ТОЛЬКО НА КАЧЕСТВЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, НО И НА БЛАГОУСТРОЙСТВЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ И УСЛУГ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ ДОМА.

Кыргызстанда турак жай шарттарын жакшыртууну каалаган адамда тандоо варианттарын көп эмес. Жаңы турак жайды сатуу тууралуу сунуштар биздин рынокто бир түрдүү жана алардын дээрлик баары куруучулар – жеке фирмалардан. Бул фирмалар сатып алуучуларга бүтө элек курулуштун үлүшкөрү болууну сунушташат. Мындан тышкары пайданын артынан түшкөн куруучулар курулуш материалынын сапатынан гана эмес, ошондой эле инфраструктураны көрктөндүрүүдөн, коомдук мейкиндиктен жана үй жашоочулары үчүн кызмат көрсөтүүлөрдөн да үнөмдөп калууга аракет жасап жатканы жан кейитет. Мындай үйлөрдүн

Во дворах таких домов монтируют маленькие детские площадки (а часто нет и таких), небольшие газоны (как будто для видимости «озеленения»), все остальное место занято машинами. Случается, что даже подъезды и лестничные пролеты проектируются без соблюдения стандартов. И жителям придется иметь дело уже с тем, что есть. Поэтому вопросы самоорганизации и строительства кооперативного жилья как никогда актуальны сейчас для городов Кыргызстана.

Существуют две формы жилищных кооперативов, названия которых очень схожи, но юридически и по формам оплаты – это два суще-

САЙКАЛ ЖУНУШОВА,
АРХИТЕКТОР,
ШВЕЙЦАРИЯДА ЖАНА
КЫРГЫЗСТАНДА
ИШТЕЙТ, ШВЕЙЦАРИЯ
АРХИТЕКТОРЛОР СОЮЗУНУН
МҮЧӨСҮ

САЙКАЛ ЖУНУШОВА,
АРХИТЕКТОР, РАБОТАЕТ
В ШВЕЙЦАРИИ
И КЫРГЫЗСТАНЕ, ЧЛЕН
СОЮЗА ШВЕЙЦАРСКИХ
АРХИТЕКТОРОВ

короолорунда чакан балдар аянтчасын орнотмуш этишет (адатта бул да жок), көзгө илинер-илинбес көк майсан бар (“жашылдандыруу” деп айтыш үчүн), калган орундун баарын машинелер ээлеп алган. Атүгүл подъездер жана тепкичтик ачык жерлер стандарттарды сактабастан долбоорлот. Мына ошондой кырдаалда жашоочулар колдо болгонду өзгөрткөндөн башка айласы калбай калат. Ошондуктан өзүн өзү уюштуруу жана кооператив турак жайынын курулушу бүгүнкү күндө Кыргызстандын шаарлары үчүн өзгөчө актуалдуу болуп турган кез.

Турак жай кооперативдеринин эки түрү бар, алардын аталыштары өтө окшош, бирок юридикалык жана төлөө формасы жагынан алып караганда батир маселесин чечүүдө алар бири биринен олуттуу түрдө айырмаланышат. Тактоо үчүн: бул макала ТУРАК ЖАЙ КООПЕРАТИВИНЕ гана арналат жана теманы өтө кыска түрүндө гана ачып берет.

Турак жай-топтолмо кооперативи – бул коммерциялык эмес бирикме, анын мүчөлөрү даяр кыймылсыз мүлктү сатып алышат¹ жана долбоорго таасир этүү мүмкүнчүлүгү болбойт. Анын негизинде пирамида принциби жатат – биринчи сатып алуучунун карызын экинчи сатып алуучу төлөйт жана буга ылайык экинчинин карызын төлөш үчүн сөзсүз түрдө үчүнчү сатып алуучу керек. Швейцарияда пирамидалык принципке мыйзам менен тыюу салынган.

Турак жай-курулуш же турак жай кооперативи – бул адамдардын коммерциялык эмес бирикмеси. Алар өз долбоорунун тапшырыкчылары болуп эсептелишет жана долбоорлоо баскычында архитектуралык долбооруна таасирин тийгизе алышат. Мындай кооперативдин катышуучулары кыймылсыз мүлктү сатуудан пайда алуу максатын көздөшпөйт, алар көз карандысыз жана кооперативдин катышуучуларынын туруктуу өсүшүнө кызыкдар эмес. Уставды жана максаттарын биргелешип иштеп чыгышат.

Турак жай рыногунун акылга сыярлык түзүмүндө кеминде үчтөн бирин сөзсүз түрдө кооперативдик турак жай түзүшү керек. Себеби турак жай кооперативдери бир катар социалдык маселелерди чечишет. Бул курулуштун финансылык жактан бекем, прогрессивдүү жана туруктуу моделдеринин бири. Коммерциялык курулушка салыштырмалуу, турак жай кооперативдери курган үйлөр курулуш материалдарынан баштап, үйдү андан кийин колдонууга байланышкан маселелерди чечүүгө чейин сапат жагынан айырмаланышат.

Курулушта кызмат мөөнөтү параметр өтө маанилүү – бул объекти эксплуатациялоого берген

КООПЕРАЦИЯ – ЭКИ ЖЕ АНДАН КӨП ЖАКТАРДЫН, АДАМДАРДЫН, ЖЕ СИСТЕМАЛАРДЫН ЖАЛПЫ МАКСАТКА ЖЕТҮҮ МАКСАТЫНДАГЫ КЫЗМАТТАШТЫГЫ, КОШО КАТЫШУУСУ ЖАНА МАКСАТТУУ ӨЗ АРА АРАКЕТИ (ВИКИПЕДИЯ).

КООПЕРАЦИЯ – СОТРУДНИЧЕСТВО, СОУЧАСТИЕ, ЦЕЛЕНАПРАВЛЕННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДВУХ ИЛИ МНОЖЕСТВА СУЩЕСТВ, ЛЮДЕЙ ИЛИ СИСТЕМ, В ЦЕЛЯХ ДОСТИЖЕНИЯ ОБЩЕЙ ЦЕЛИ (ИЗ ВИКИПЕДИИ).

ственно отличающихся друг от друга решения квартирного вопроса. Для уточнения: данная статья посвящена исключительно ЖИЛИЩНОМУ КООПЕРАТИВУ и раскрывает тему в очень кратком виде.

Жилищно-накопительный кооператив – это некоммерческое объединение, члены которого покупают готовую недвижимость¹ и не имеют возможности влиять на проект. В основе лежит принцип пирамиды, когда долги первого покупателя оплачивает второй покупатель, и, соответственно, обязательно нужен третий, чтобы покрыть долги второго. В Швейцарии пирамидальный принцип преследуется законом.

Жилищно-строительный или жилищный кооператив – это некоммерческое объединение людей, которые сами являются заказчиками своего проекта и могут на стадии проектирования влиять на архитектурный проект. Участники такого кооператива не ориентированы на получение прибыли от последующей продажи недвижимости, они независимы и не заинтересованы в постоянном росте участников кооператива. Устав и цели разрабатываются сообща.

В разумной структуре рынка жилья не менее одной трети обязательно должно составлять кооперативное жилье, потому что жилищные кооперативы решают несколько социальных задач. Это одна из самых финансово здоровых, прогрессивных и стабильных моделей строительства. По сравнению с коммерческим строительством, дома, построенные жилищным кооперативом, отличаются качеством, начиная со строительных материалов и заканчивая решением вопросов, связанных с последующей эксплуатацией дома.

В строительстве важен такой параметр, как срок службы – это время от сдачи объекта в эксплуатацию до полного износа здания. В коммерческом строительстве срок службы устанавливается в 15 лет, а в жилищном кооперативном жилье этот срок составляет уже 25 лет. То есть, выбор материалов и приборов, конструктивные и эко-

¹ www.smfanton.ru

¹ www.smfanton.ru

учурдан тартып, имараттын толугу менен эскирип бүткөнүнө чейинки убакыт. Коммерциялык курулушта кызмат өтөө мөөнөтүн 15 жыл, ал эми турак жай кооперативдик турак жайда 25 жыл деп белгиленет. Башкача айтканда, материалдарды жана жабдууларды тандап алуу, конструктивдүү жана экологиялык чечимдер – булардын баары капиталдык ремонтко чейин 25 жыл бою имаратты эффективдүү эксплуатациялоосун камсыздашы керек. Швейцарияда, аны менен катар Цюрих облусунда турак жайдын кооперативдик фонду турак жай фондунун бүтүндөй көлөмүнөн 27% түзөт. Жер бөлүп берүү тууралуу маселени чечип жатканда мамлекет кооператив – бул курулуштун өзгөчө туруктуу формасы болгонун эске алуу менен, дал ушул кооперативдерге артыкчылык берет, участоктун баасын төмөндөтөт, же шаардагы жакшы камсыздалган райондордон жер бөлүп берет.

Кыргыз Республикасынын Турак жай кодекси менен турак үй куруу жана тейлөө менен жеке көмөкчү чарба жүргүзүү үчүн жер участогун менчикке акысыз алууга укугу бар КР жарандары үчүн турак жай курулуш кооперативдерин уюштуруунун тартиби белгиленген. (Турак жай кооперативдерин уюштуруунун жана аларга жер участкактун берүүнүн тартиби жөнүндө жободон). Бул жобого ылайык, Кыргызстанда турак жай кооперативдери мамлекеттен участкакторду акысыз алууга укугу бар. Бирок чындыгында кайсы бир мамлекет ушундай берешендик жасаганы тууралуу маалымат азырынча жок. Жер участогу – бул жаңыланбас ресурс, ал атүгүл турак жай-курулуш кооперативдерине да акысыз берилбеши керек.

САПАТТУУ ТУРАК ЖАЙ МЕЙКИНДИГИ

Эмне үчүн турак жай кооперативинин мүчөсү болуп, мындай үйдө жашаган жакшы? Себеби долбоорлоо процессинде өз муктаждыктарың тууралуу айтсаң болот (жана айтышың да керек), долбоордун курамына эмнени кошуш керектиги тууралуу чечим кабыл алынып жаткан талкууларга катыша аласың. Натыйжада балалуу үй-бүлөлөр, бойдоктор, жаш түгөйлөр жана кары-картаңдар үчүн жакшы турак жай шарттары түзүлгөн жеткиликтүү үй курулат. Үйдө же чатырда бассейндер, өзүнүн китепканалары, бала бакчалары, театр жана концерт залдары, үйдүн жашоочулары үчүн кафе, жабдууланган устакана, эне-балдар үчүн сауналар жана башка көптөгөн объекттер – булардын баарын кооперативдин мүчөлөрү долбоорду даярдагандар үчүн коюлган шарттарга кошо алышат.

Турак жай кооперативдеринин долбоорлору адекваттуу мейкиндик түзөт. Долбоордо жашоочулар бош убактысын өткөрө ала турган рекреаци-

логические решения – все должно обеспечить эффективную эксплуатацию здания в течение 25 лет до капитального ремонта. В Швейцарии, в частности, в области Цюрих, кооперативный фонд жилья составляет 27% от всего объема жилого фонда. При решении вопросов о выделении земли государство, понимая, что кооператив – это наиболее устойчивая форма строительства, отдает приоритет именно кооперативам, снижая цену или предоставляя участки в хорошо обеспеченных районах города.

В соответствии с Жилищным кодексом Кыргызской Республики устанавливается порядок организации жилищно-строительных кооперативов для граждан КР, имеющих право на безвозмездное получение земельного участка в собственность для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства (из Положения о порядке организации жилищно-строительных кооперативов КР). Согласно этому положению, жилищные кооперативы в Кыргызстане имеют право получать участки от государства бесплатно. Но на самом деле это большая роскошь, и пока нет данных о том, что какое-либо государство смогло себе такое позволить. Земельный участок – это невозобновляемый ресурс, который не должен бесплатно выдаваться даже жилищно-строительным кооперативам.

КАЧЕСТВЕННОЕ ЖИЛОЕ ПРОСТРАНСТВО

Почему быть членом жилищного кооператива и жить в таких домах хорошо? Потому что в процессе проектирования можно (и нужно) говорить о своих потребностях, принимать участие в обсуждениях, когда принимаются решения о том, что необходимо включить в состав проекта. В результате создается доступное жилье с хорошими жилищными условиями для семей с детьми, для холостых, для молодых и пожилых пар. Бассейны в доме или на крышах, свои библиотеки, детские ясли, театральные и концертные



ялык зоналар болууга тийиш. Жашыл жана жеткиликтүү мейкиндик түзүүгө өзгөчө көңүл бурулат (мисалы, короодо чакан чарбактар). Ошондой эле кооперативдик турак жайдын долбоорлору коопсуз жашоо же жакшы кошуналык мамилелер өңдүү баалуулуктарды да сунушташат.

Мындан тышкары кооперативдер туруктуу энергия жана энергияны үнөмдөө принциптери боюнча долбоорлорду талап кылышууда. Ошондой эле жашоочулар жолуга турган же кесилишүүгө “мажбур” болгон жалпы зоналарды түзүү долбоордун шарты болуп эсептелет. Мисалы, жамаат болуп чогулуп, көңүл ачуу иш-чараларын уюштуруш үчүн ар бир кабатта кеңири коридорлор бар.

Стандарттуу шарттардын бири – бул кийим жуучу бөлмө. Анда 6 батирге бир кийим жуугуч машина жана кийим-кечени кургатып, үтүктөш үчүн өзүнчө бөлмө болушу керек. Адатта мындай бөлмө биринчи кабатта, ички короону көрүп тургандай жайгашат. Сиз кийимдерди үтүктөп жатып, аянтта ойноп жаткан балдарыңызга да көз салып турсаңыз болот.

Ар бир турак жай кооперативи өзүнүн уставын түзөт. Айрым кооперативдер чакан мамлекет катары иш алып барышат. Кооперативдин мүчөлөрү өз ара милдеттерди бөлүшүп алышат жана жамааттын пайдасы үчүн канча бир саат иштеп бериши керек. Бул болсо подрядчыларды тартууга кеткен акчаны үнөмдөөгө жардам берип, жалпынын жыргалы үчүн иш жасап жатам деген сыймыктануу сезимин күчөтөт. Мындай милдеттердин ичинде балдар арасында концерттерди даярдоо жана уюштуруу, же кооперативдин финансылык эсебин жүргүзүү ж.б. бар. Мындай кооперативдер балалуу үй-бүлөлөр жана кары-картаңдар арасында өзгөчө ийгиликтүү болот. Үй-бүлөлөрдө алагды кылыш керек болгон балдары бар болсо, кары адамдарда убакыт кенен. Обочолонуп жашагысы келгендер үчүн мындай модель туура келбейт.

Турак жай кооперативинде жашоо кошуналарды диалогго түртүп, алар көйгөйлүү маселелерди чогуу талкуулап, кооперативдин калган мүчөлөрүнүн муктаждыктарын угууга милдеттендирет. Мисалы, короого отургуч орнотуш үчүн калган жашоочулар менен сөзсүз түрдө талкуулаш керек. Материалы, түсү, формасы, баасы жашоочулардын жалпы добуш берүүсү менен чечилет. Албетте бул көп убакытты жана күчтү талап кылат, бирок демократиялык процесстин баалуулугу талкууну уюштуруу кыйынчылыктарынан жогору турат эмеспи.

ВЕНАНЫН КООПЕРАТИВДИК ТУРАК ЖАЙЫ

Социалдык турак жай программасын чечүүнүн уникалдуу жана үлгүлүү мисалдарынын бири –

залы, кафе для жильцов домов, оборудованная мастерская, где можно поработать руками, сауна для мам с маленьким детьми и многие другие объекты и пространства, которые члены кооператива решили включить в условия для разработчиков проекта.

Проекты жилищных кооперативов создают адекватное пространство. В проекте должны быть рекреационные зоны, где жители могут проводить свободное время. Созданию зеленого и доступного внешнего пространства уделяется особое внимание (например, мини-огород во дворе). Также проекты кооперативного жилья предлагают такие ценности, как безопасное проживание или хорошее соседство.

Кроме того, жилищные кооперативы уже требуют проекты по принципам устойчивой энергии и энергоэффективности. Также условием проекта является создание общих зон, где жильцы встречаются или «вынужденно» пересекаются. Например, это широкие коридоры на каждом этаже, где можно организовать коллективный досуг.

Одно из стандартных условий - это стиральная комната из расчета: на 6 квартир одна стиральная машина и отдельная комната, где можно высушивать и гладить белье. Она обычно располагается на первом этаже с видом во внутренний двор, где, глядя вещи, можно следить за детьми на детской площадке.

Каждый жилищный кооператив составляет свой устав. Некоторые кооперативы действуют как мини-государства. Среди членов кооператива распределяются обязанности, и требуется проработать определенные часы на благо общины. Это помогает сэкономить деньги на привлечение подрядчиков и повышает чувство принадлежности. Среди таких обязанностей могут быть подготовка и организация концертов среди детей или ведение финансового учета кооператива и т. д. Такие кооперативы пользуются успехом среди семей с детьми и среди пожилых. У первых есть дети, которых надо занять, у пожилых - есть время. Тем, кто предпочитает более анонимный образ жизни, такая модель не подходит.

Проживание в жилищном кооперативе обязывает соседей вступать в диалог и совместно обсуждать наболевшие вопросы, прислушиваться к нуждам остальных членов кооператива. Чтобы поставить скамейку во дворе, например, требуется пройти обязательное обсуждение с остальными жильцами. Выбор материала, цвета, формы, цены решается на общем голосовании жильцов. Конечно, это отнимет много времени и сил, но ценность демократического процесса стоит выше сложностей организации обсуждения.

Вена. Өткөн кылымдын 20-жылдарында Австриянын борбору Вена дүйнө жүзү боюнча эң чоң турак жай программасын ишке киргизе алды. Ушул тапта үй кожолуктардын 62 пайызы субсидияланган батирлерде жашашат. Шаар өзү 220 000 турак үйдүн кожоюну болуп эсептелет, бул болсо бардык турак жай фондунун болжол менен 25 пайызын түзөт. Дагы 200 000 жеткиликтүү ижарага берилчү батирлер турак жайдын коммерциялык эмес ээлеринин менчигинде турат. Тооруктун инновациялык системасынын, мындайча айтканда турак жай ээлеринин конкурсунун жардамы менен турак жай стандарттары жана курулуш сапаты бара-бара оңолду.

Бардык субсидияланган долбоорлорду курамына архитекторлор, ландшафт дизайнерлери, экологдор, экономисттер жана социологдор кирген калыстар тобу баалайт. Мындан улам чечим да төрт критерий боюнча кабыл алынат: архитектура, экономика, экология жана туруктуулук. Болгондо да көп жылдар бою дал ушул туруктуулук критерий артыкчылыктуу болуп эсептелинип келген.

Конкурстун максаты – архитектуралык, экологиялык жана социалдык сапаттарын бир долбоорго байлоо. Ушуну менен бирге турак жай баары үчүн жеткиликтүү болуп, ошол эле маалда бардык турак жай райондорунда социалдык көп түрдүүлүктү камсыздоого тийиш. Вена шаары жашоо сапаты боюнча эң жогорку көрсөткүчтөргө жете алганында дал ушул критерийлер боюнча турак жай маселеси маанилүү ролду ойноду. Шаар ыкчам өсүп жатканынан улам келечекте да негизги маселе – интеграция жана шаар иденттүүлүгү темалары. Болгондо да коомдук мейкиндиктеги искусство жаңы райондордун өнүгүүсүнө көмөктөшө алат.

Венада көпчүлүк шаардыктар жеке машиналарын баш тартып, унаа токтотмо жайларына кеткен чыгымдардын ордуна кооперативдер эми көрктөндүрүүгө инвестиция салып жатышат. Мисалы, балкондорду жашылдандыруу, чатырдын үстүндө бакчаларды жасоо. Мунун баары Венанын кооперативдик турак жайында стандартка айланып калды.

Вена шаары курулушту экологиялык багытта илгерилетүүгө умтулуп келет. Пластик терезелерден баш тартуу, энергияны үнөмдөө, “батирге караган” жеке эркин мейкиндик буга мисал боло алат. 20-кылымдын экинчи жарымында Венанын жашоочулары табиятка

ВЕНСКОЕ КООПЕРАТИВНОЕ ЖИЛЬЕ

Одним из уникальных и показательных примеров решения социальной жилищной программы стала Вена. С 20-х годов прошлого века австрийская столица воплотила одну из самых больших жилищных программ по всему миру. В настоящее время 62 процента домохозяйств проживает в субсидированных квартирах. Сам город является хозяином 220 000 жилых домов, это составляет примерно 25 процентов всего жилищного фонда. Еще 200 000 доступных съемных квартир находится в собственности некоммерческих владельцев жилья. Благодаря инновационной системе торгов, так называемому конкурсу владельцев жилья, постепенно улучшились жилищные стандарты и качество строительства.

Все субсидированные проекты оцениваются жюри, состоящим из архитекторов, ландшафтных архитекторов, экологов, экономистов и социологов. Соответственно, решение принимается по четырем критериям: архитектура, экономика, экология и устойчивость, причем долгие годы ранее именно устойчивость была приоритетным критерием.

Цель конкурса – связать в одном проекте архитектурное, экологическое и социальное качество, при этом жилье должно оставаться доступным для всех и в то же время обеспечивать во всех жилых районах социальное разнообразие. По этим критериям жилищный вопрос сыграл важную роль в том, что город Вена считается городом с наивысшим показателем качества жизни. Так как город продолжает быстро расти, основная задача и в будущем заключается в темах интеграции и городской идентичности, причем искусство в общественном пространстве может способствовать развитию новых районов.

В Вене многие горожане начали отказываться от личного автотранспорта, и вместо расходов на парковочные места и стоянки, кооперативы могут инвестировать в благоустройство, например, в озеленение балконов, в создание садов и террас на крыше, которые в венском кооперативном жилье уже считаются стандартом.

Город Вена стремится к продвижению строительства в экологическом направлении. К этому относится отказ от пласти-



умтулуп, эркин мейкиндик издеп шаардын четине машинелери жана коомдук транспорттор менен жетишчү. Мунун натыйжасында көчөлөрдө жол тыгындыра пайда болуп, бензиндин айынан абага зыяндуу газдар кетчү. Бул болсо шаардагы климаттын начарлашына алып келди. Турак жай кооперативдеринин долбоорлорунун арты менен жеткиликтүү сапаттуу рекреациялык зоналар, жашыл мейкиндиктер түзүлүп, апта соңунда шаардын сыртына барып эс алып келүүгө муктаждык деле болбой калды. Ошондой эле ойдогудай турак жай шарттарынын түзүлүшү жакшы киреше тапкан үй-бүлөлөрдү шаарда кармап калууга жардам берди. Ошентип шаардын четинде жашагысы келгендердин саны да азайды. Кооперативдик турак жайдын ичинде жашоочулардын ушундай көп түрдүүлүгү оң гетерогендүү коом түзүп жатат (из Das Wiener Modell/The Vienna Mode; Wolfgang Försrter, William Menking; ISBN 978-3-86859-434-8).

БИРГЕЛЕШҮҮ. ӨЗҮН ӨЗҮ УЮШТУРУУ. ТУРУКТУУЛУК. АЧЫКТЫК

Соңку бир нече жылдан бери Берлинге көчүп келгендердин саны, инвестициялардын көлөмү көбөйүп, турак жай таңсыктыгы пайда болуп жатат. Жылына Берлинге 40 000ге жакын киши көчүп келет. Ошол эле маалда Берлин жашоо үчүн жагымдуу шарттары бар шаар бойдон кала берүүдө. Бул шаарда жашоочулардын кошо катышуусу менен ишке ашкан ийгиликтүү долбоорлор өтө көп. Жашоочуларда өз чөйрөсүн өзү түзүү мүмкүнчүлүктөрү көп жана алар бул мүмкүнчүлүктөрдү кеңири колдонуп жатышат. Биргелешип куруу жана жашоочу үчүн арналган CoHousing Berlin (www.cohousing-berlin.de) порталында шаар боюнча катышууга мүмкүн болгон ишке ашырылган жана пландалып жаткан турак жай долбоорлору тууралуу маалыматтарды табууга болот. Мисалы, ошондой жарыялардын бири мындай: “Бизде шаарда участогуз бар. Биз курулуш үчүн дагы башка жашоочуларды издеп жатабыз. Участокто 55 чарчы метрден 130 м² чейин 6 батир курууга болот: төртөө үй-бүлөлүүлөр үчүн жана эки батир жаш түгөйлөр же бойдоктор үчүн. Үнөмдөө, экология жана социалдык туруктуулук принциптери боюнча батирлердин аянты чоң болбоого тийиш”.



ковых окон, высокая энергоэффективность и предоставление личного «относящегося к квартире» свободного пространства, что поддерживает удовлетворенность жилищными условиями. Во второй половине XX века жители Вены в поисках природы и свободного пространства выезжали за город на машинах и общественном транспорте, создавая пробки на дорогах, сжигая бензин и производя выхлопные газы. Это привело к ухудшению климата в городе. Благодаря проектам жилищных кооперативов, где уже создаются доступные качественные рекреационные зоны, зеленые пространства, нет необходимости каждые выходные выезжать за город. Также предоставление хороших жилищных условий помогло сохранить в городе семьи с хорошим доходом, которым уже не было необходимости покупать за городом частные особняки. Такое разнообразие жильцов внутри кооперативного жилья создает положительное гетерогенное общество (из Das Wiener Modell/The Vienna Mode; Wolfgang Försrter, William Menking; ISBN 978-3-86859-434-8).

СОВМЕСТНО. САМООРГАНИЗОВАННО. УСТОЙЧИВО. ОТКРЫТО

Берлин последние несколько лет переживает огромный приток населения, инвестиций и нехватки жилья. Приток населения насчитывает около 40 000 человек в год. Но в то же время Берлин остается городом с привлекательными условиями для проживания. Город с невероятно большим количеством успешных проектов соучастия. Жители имеют возможность и пользуются этой возможностью самим создавать свою среду. На Портале CoHousingBerlin (www.cohousing-berlin.de) для совместного строительства и проживания можно найти информацию о реализованных и намечающихся жилищных проектах по городу, в которых можно принять участие. Вот, например, одно из объявлений: «У нас есть участок в городе. Мы ищем еще жильцов для строительства. На участке можно реализовать 6 квартир от 55 м² до 130 м²: 4 семейных и 2 маленькие квартиры для молодой пары и холостяков. По принципу экономии, экологии и социальной устойчивости площади квартир не должны быть большими».