Жилищное товарищество Uferwerk, или Реализация социальной утопии

Я.О. Лепетюхина, М.А. Нерода

Яна Олеговна Лепетюхина, аспирантка, Институт политических наук, Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, Mies-van-der-Rohe-Straße 10. 52074 Aachen E-mail: politische.wissenschaft@ipw.rwth-aachen.de

Максим Андреевич Нерода, графический дизайнер; руководитель электромастерской в товариществе Uferwerk, Halle36 e.V., Luisenstr. 16, 14542 Werder (Havel) E-mail: info@maximneroda.com

В данном эссе рассматривается история создания, развития и практики функционирования немецкого жилищного кооперативного товарищества Uferwerk, расположенного в сельской местности в нескольких десятках километров от Берлина. На примере жилищного кооператива Uferwerk анализируется социальная структура, финансовые и юридические особенности современного жилищного товарищества, стремящегося к реконструкции традиционных, но одновременно и созданию новых гуманистических отношений человеческого общежития. Данное товарищество трансформировало и перестроило бывшие индустриальные территории металлургической мануфактуры в экологически привлекательное пространство для проживания сообщества, состоящего из девяноста взрослых и шестидесяти детей различных поколений. В статье особое внимание уделяется опыту успешного межпоколенческого взаимодействия участников жилищного товарищества. Также анализируется история поиска оптимальных юридических и организационно-финансовых форм функционирования этого уникального сообщества. Особо отмечается, что все участники жилищного проекта, начиная его, не обладали никакими особенными данными или навыками для создания кооператива, обустройства совместной жизни, реконструкции недвижимости, формулирования правил нового общежития. Становление сообщества происходило в рамках процессов внутреннего взаимного обучения, основанного на активном соучастии его членов в управлении и принятии решений, труде и отдыхе, стремлении к достижению старых утопических целей кооперативной солидарности в новых социальных условиях XXI века.

Ключевые слова: сообщество, семья, товарищество, кооператив, субурбанизация, недвижимость, экология, поколения, утопия

DOI: 10.22394/2500-1809-2020-5-2-141-150

В крупных городах Германии и их пригородах на смену классической аренде жилья или покупке недвижимости приходят альтернативные способы организации жилого пространства, среди которых наиболее распространены синдикаты и кооперативы (строительные и жилищные кооперативы — Bau— und Wohngenossenschaften).

Если в синдикатах помимо предоставления жилья важна совместная деятельность и малое производство, то в жилищных товариществах целью является доступное для нескольких поколений жилье. Каждое жилищное товарищество оформляется как юридическое лицо и функционирует согласно универсальному Уставу (die Satzung). Например, во втором параграфе Устава жилищного кооператива Uferwerk сказано, что цель создания товарищества — обеспечение постоянным и надежным жилым пространством не только каждого члена кооператива, но и последующие поколения. При этом немаловажную роль играют экологичные формы жилья и социальное разнообразие участников сообщества. На примере кооператива Uferwerk в Бранденбурге мы рассмотрим социальную структуру, финансовые и юридические особенности современного немецкого жилищного товарищества.

В тридцати шести километрах от Берлина, на берегу реки Хафель, неподалеку от потсдамского дворца и парка Сан-Суси, расположен Вердер, город, каждую весну привлекающий множество туристов своими цветущими и благоухающими деревьями, деревенской безмятежностью, копченой рыбой и домашним вином. Здесь на берегу озера в непосредственной близости от железнодорожного вокзала, откуда каждые полчаса отходят в Берлин удобные экспрессы, с остановками у Берлинского зоопарка, Рейхстага и Александерплатц, в 2015 году группа энтузиастов основала жилищное товарищество Uferwerk. Товарищество, или кооператив (die Genossenschaft), располагается на территории бывшей металлообрабатывающей мануфактуры, здания которой были отреставрированы и переделаны в просторные и уютные жилые помещения. Кооператив обеспечивает жильем около ста пятидесяти человек, среди них шестьдесят детей и девяносто взрослых разного возраста, что позволяет кооперативу быть юридически оформленному как социальный жилищный проект нескольких поколений.

Именно присутствие разных поколений оказывается первым, на что обращаешь внимание, попадая впервые в Uferwerk. Повсюду слышны детские голоса, дети строят дома из песка, поют песни, забравшись на деревья, везде валяются их велосипеды, самокаты, игрушки, обувь и одежда (большинство детей здесь — творческие и любознательные ученики вальдорфской школы, расположенной по соседству). Помимо свободно гуляющих повсюду детей мелькают седые головы — кто-то сажает цветы или деревья, кто-то что-то чинит, отдыхает на солнце или читает в тени. Все знают друг друга по именам. Пенсионеры приглядывают за детьми, дети уважают и слегка остерегаются старших, стараясь не попадаться им лишний раз на глаза. Работающие взрослые могут быть спокойны за детей: ведь всегда можно договориться с соседями о том, чтобы ребенок был под присмотром. Пенсионеры, в свою очередь, предпочитают быть полезными, поэтому активно участвуют в жизни сообщества.



Участие — неотъемлемая часть жизни в товариществе. Начиная с момента регистрации кооператива, последующего поиска подходящего места, реставрации и обустройства, и заканчивая совместным принятием решения о квоте на количество кошек и собак (в кооперативе может проживать не более семи кошек и двух собак одновременно), требовалось постоянное присутствие и участие в собраниях, пленумах, тематических встречах. Именно это постоянное общение и способность вести дискуссию, приводить аргументы, взвешенно спорить и идти на уступки являются ядром жизни в товариществе. Кроме того, само активное участие в жизни товарищества — долг и обязанность каждого участника, что также прописано в Уставе. Поэтому решение жилищного вопроса подобным образом подразумевает желание и готовность жить сообща, быть активной частью сообщества.

Структура товарищества

В Уставе сказано, что все члены товарищества обладают равными правами и именно собрание всех членов товарищества является центральным органом управления. Два раза в месяц проводятся пленарные заседания членов кооператива, все решения принимаются путем голосования. Каждый член товарищества обладает одним голосом и должен проголосовать лично, хотя возможна и письменная передача одного голоса другому члену товарищества. Результат голосования в случае наименее дискуссионных вопросов зависит от решения большинства, но при особенно спорных вопросах результат зависит от меньшинства: если двадцать

пять процентов проголосовавших от общего числа присутствующих на пленуме выступили против, то поддерживается их решение, таким образом, в подобной системе голосования меньшинство способно влиять на результат. Так, например, в течение полугода активно обсуждался вопрос, стоит ли автовладельцам платить за парковку, если парковка уже и так находится на кооперативной земле. Дискуссия шла очень долго и окончательное решение было принято в пользу того самого меньшинства, парковка осталась бесплатной, потому что двадцать пять процентов из всех присутствующих были против. Стоит добавить, что сами автовладельцы предлагали платить аренду, но их оппоненты были против самой возможности такого прецедента, так как иначе платным мог оказаться любой клочок земли в кооперативе. На каждом пленуме выбирается председатель, ведущий протокол, в который вносятся обсуждаемые проблемы, количество присутствующих, способы голосования, принятые решения. Кстати, в Германии имеется специальное государственное ведомство (die Prüfungsverband), контролирующее функционирование кооперативов, проводящее ежегодные проверки протоколов пленумов и наблюдающее за соответствием Уставу совместной деятельности членов товарищества.

Помимо обсуждения насущных вопросов и принятия решений на пленумах избираются председатели правления и члены наблюдательного совета. В каждом товариществе есть наблюдательный совет (der Aufsichtsrat) и собственно правление (der Vorstand). В Uferwerk у председателей правления многочисленные задачи и полномочия: решение социальных вопросов внутри товарищества, строительство и ремонт, финансы. Председатель правления избирается путем прямого голосования на два года, для избрания кандидату достаточно более половины голосов. Деятельность председателей добровольная и занимает много времени, поэтому ими часто становятся пенсионеры. Основными задачами правления является реализация целей товарищества и его дальнейшее развитие. Например, в финансовые задачи входит наблюдение за своевременно оплаченными счетами за коммунальные услуги и аренду, в строительные — реконструкция помещений, строительство, ремонт. Социальные вопросы следующие: контакты товарищества с соседями, различными организациями города (например, решение о совместном использовании пляжа с соседями из расположенных поблизости домов или привлечение беженцев для участия в мероприятиях внутри кооператива). Председатель, ответственный за социальные вопросы, занимается решением внутренних проблем, связанных, например, с невозможностью кого-то из членов кооператива оплатить текущие счета аренды, поэтому на такие случаи организован фонд, в котором можно взять деньги в долг. Или же во время коронавирусной эпидемии социальное правление придумывает новые способы использования общих помещений, организует пленумы в виде видеоконференций

Органы управления
Uferwerk eG

Собрание членов товарищества
(Mitgliederversammlung)

Пленум

Наблюдательный совет
(Aufsichtsrat)

Правление
(Vorstand)

или на улице вокруг кооперативного очага, следит за дистанцией между участниками и дезинфекцией общих пространств. Помимо этого в социальные задачи входит организация семинаров, направленных на улучшение взаимопонимания членов сообщества и урегулирование конфликтов, на тренировку умения ясно выражать позицию и вести дискуссию. Также регулярно проходит социальный форум, куда может прийти каждый член кооператива и рассказать о том, что именно его не устраивает в текущем положении дел в товариществе. В обязанности председателя, ответственного за социальные вопросы, помимо прочего входит решение таких задач, как обеспечение беспрепятственного доступа для людей, передвигающихся на колясках, по всей территории кооператива. За корректной работой членов правления и законностью принимаемых ими решений следит орган наблюдательного совета, который к тому же проверяет годовой отчет.

Образование кооператива

В 2015 году инициативная группа берлинцев юридически оформила товарищество, при этом обязательным условием вступления в кооператив был денежный взнос в размере 3100 евро. На начальном этапе в товарищество принимали всех желающих, но, когда количество подавших заявку стало стремительно расти, применили процедуру отбора новых членов. Таким образом

было сформировано нынешнее товарищество, в котором большинство участников оказались людьми социально-привилегированными: с высшим образованием, учеными степенями и творческими профессиями.

После того, как кооператив получил статус юридического лица, начался поиск подходящей недвижимости. Поиски были продолжительными — нужны были подходящие объекты в Берлине или его пригороде, в непосредственной близости от железнодорожных путей сообщения (большинство работают и учатся в Берлине и развитая железнодорожная сеть позволяет легко добираться в любые части города). После того, как объект был найден, был произведен расчет стоимости ремонта старых зданий бывшей мануфактуры и строительства новых, и на основании этих данных принято решение о том, что каждый член кооператива обязан внести минимум 500 евро за квадратный метр своей будущей квартиры. И именно в зависимости от внесенных средств происходила планировка жилого пространства. Характерной особенностью является то, что в собственность члена кооператива жилое пространство никогда не переходит, собственником всегда остается кооператив. Если же член товарищества принимает решение о выходе из кооператива, то взнос полностью возвращается.

Помимо обязательного взноса можно было внести дополнительный — до 1500 евро за квадратный метр, тем самым уменьшив размер кредита, взятый кооперативом у банка, и сократив стоимость собственной аренды. В результате только личными вкладами членов кооператива было собрано более трех миллионов евро (3 464 000 евро). Но запланированная стоимость проекта на момент строительства составляла 12,6 миллиона евро, поэтому многие члены кооператива получили отдельные специальные частные кредиты на строительство и приобретение жилья (KfW кредит) на общую сумму около трех миллионов евро. Помимо этого товарищество как юридическое лицо получило кредит от банка GLS на сумму свыше пяти миллионов евро (5 182 000 евро), тем самым была покрыта большая часть стоимости проекта, а недостающую сумму кооператив нашел у частных инвесторов. В процессе строительства выяснилось, что проект оказался дороже, поэтому непосредственно в период строительства была предпринята вторая попытка поиска денежных средств у частных инвесторов (собрано около миллиона евро). Часть инвесторов вложила деньги под 2,5% бессрочно, другая часть лишь на ограниченный срок. Доход товарищества за счет сдачи в аренду жилых и рабочих пространств своим членам и внешним арендаторам (около 4900 кв. м — жилого пространства и около 500 кв. м — рабочего) составляет в год 520 000 евро, благодаря чему кооператив успешно выплачивает кредиты. Несмотря на то что на начальном этапе каждый внес сумму, соответствующую выбранной жилой площади, аренду жилья все равно приходится оплачивать, чтобы погашать кредиты. Стоимость аренды состав-

ляет 11,5 евро за 1 кв. м, включая все коммунальные услуги, кроме электричества. В будущем после выплаты всех кредитов планируется снижение арендной платы, что обеспечит доступное жилье последующим поколениям членов товарищества.

Хотя член кооператива не становится собственником жилого пространства, за ним остается право на пожизненное использование жилья и возможность передать свое право наследникам. Из кооператива можно выйти добровольно, тем самым получив все внесенные на первоначальном этапе средства (те самые 500 евро за кв. м и 3000 евро в качестве первоначального взноса); в случае смерти члена кооператива все его права и деньги переходят наследникам и до конца календарного года они должны решить, вступают ли они в кооператив (если еще не являются его членами) и используют жилое пространство дальше, или же забирают денежные средства, тем самым лишаясь права использования жилья. Кроме того, можно быть членом кооператива и участвовать в пленумах, в различных мероприятиях и совместной деятельности, арендовать рабочие пространства, но не проживать в кооперативе.

Причины, повлиявшие на вступление в товарищество

Причины вступления в товарищество были у каждого свои, но было и много общего. Например, у семей, не обладающих собственной недвижимостью, присутствовала постоянная неуверенность в будущем, поскольку арендная плата с каждым годом возрастала. Кроме того, в последнее десятилетие многие районы Берлина оказались подвержены процессу джентрификации: новые хозяева многоквартирных домов повсеместно проводят капитальный ремонт и поднимают арендную плату, вследствие чего жильцы с низкими доходами оказываются не в состоянии позволить себе снимать квартиры в прежнем доме. Аренда жилья в кооперативе защищает от спекуляций на рынке недвижимости, и, несмотря на высокие кооперативные взносы, покупка собственной квартиры все равно оказывается на порядок дороже, что просто не по карману многим молодым семьям.

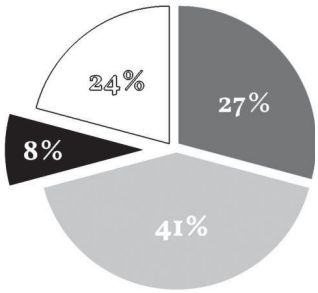
Во время многочисленных бесед с жильцами кооператива стало понятно, что все они подчеркивают некапиталистический способ решения жилищного вопроса: важно не просто обеспечить себя жильем, но и поучаствовать в проекте совместной реконструкции зданий мануфактуры и образовании товарищества. Но на первый план выходит не столько архитектурный вклад двух основательниц кооператива, Ирене Мор и Карин Винтерер, совместная реконструкция зданий, постройка новых экологических домов из соломенных блоков на территории мануфактурных бараков, обустройство двора, сада и огорода, мастерских и общих помеще-

Вложения членов товарищества	3.464.000 €
Частные кредиты	1.000.000 €
Ипотека (GLS-Bank)	5.182.000 €
Кредиты членов товарищества (KfW)	2.980.000 €

Стоимость проекта 12,6 миллионов евро

Общая площадь	17.200 qm
Жилая площадь	4871 qm
Общая и коммерческая площадь	770 qm

Все данные по состоянию на 2015 год.



ний, сколько сама социальная организация этого сообщества, которая и оказалась решающим фактором для вступления в кооператив большинства семей. Например, возможность постоянно разделять между соседями родительские задачи, вроде присмотра, помощи с домашними заданиями и организацией досуга. Среди пенсионеров и вовсе не стояла проблема решения жилищного вопроса, многие из них продали свою недвижимость, чтобы переехать жить в товарищество, где они не чувствуют себя одиноко, постоянно находятся во взаимодействии с другими, занимаясь совместной деятельностью. Кроме того, для большинства пенсионеров вступление в товарищество оказалось стимулом для получения новых знаний: всем пришлось овладеть навыками управления кооперативом и ведения строительства, реконструкции и ремонта, использования интернета, освоить популярные среди молодых немцев занятия, такие как йога и скалолазание.

Многие подчеркивают, что жизнь в товариществе — это постоянный процесс обучения совместной жизни. В кооперативе господствует принцип совместного использования многих вещей и пространств, кроме того, популярно обмениваться всевозможными вещами. Например, каждый член кооператива состоит в общем чате, куда приходят различные просьбы, предложения, вопросы и советы. Если кто-то едет в Берлин и ему нужен проездной, он пишет об этом в чат, другому одалживает прицеп, третий хочет отдать диван и кто-то его забирает, а кому-то не хватает ингредиента для выпечки и он тоже не спешит ехать в магазин. В кооперативе есть «лавка подарков» (der Geschenkladen), туда относят вещи, которые больше не нужны, но могут понадобиться другому, среди них книги, пластинки, диски, взрослая и детская одежда, обувь, техника, посуда и так далее. Кроме того, раз в месяц проходят общие встречи, посвященные совместному ремонту различной техники, туда приносят принтеры, компьютеры, телефоны, чайники и тостеры, и главные умельцы кооператива помогают их чинить.

Есть различные мастерские: вело-, электро-, авто-, деревообрабатывающая и швейная. Определены специальные дни, когда мастерские открыты для внешних посетителей, каждый может прий-

ти и воспользоваться инструментами под присмотром руководителя мастерской. Практикуется совместное использование автомобилей: несколько семей делят одно и то же общее транспортное средство, для этого в календарях заранее бронируется время предстоящей поездки. В общем пользовании находятся часто парусные лодки, байдарки и грузовые велосипеды. Также часть семей организовала совместную закупку продуктов у местных фермеров: раз в неделю фермеры привозят молочные и мясные продукты, овощи и фрукты, а ответственные делят продукты между семьями. В кооперативе общая прачечная, стиральными и сушильными машинами пользуются сообща, тем самым освобождая пространство в квартирах. Есть гостевая комната, которую члены кооператива бронируют для своих знакомых по специальной низкой цене. Общая кухня служит для проведения совместных кулинарных вечеров и праздников. В совместном пользовании находится также зал для йоги со стеной для скалолазания, где два раза в неделю тренер проводит занятия для всех желающих. Йога проходит чаще, так как в кооперативе целых пять преподавателей йоги. Помимо физической активности там репетирует местный хор, а в соседнем строении есть место для местной панк-группы.

В кооперативе проживает много подростков, у которых проходят свои собственные пленумы, где они решают задачи по организации досуга и совместной деятельности.

Товарищество напоминает огромную семью, которая путем постоянной взаимовыручки и бескорыстной помощи претворяет в жизнь давние утопические проекты. При этом очевидно, что не всем совместная жизнь дается легко, но главное, чему за эти пять лет научились люди, проживающие здесь, это умение ясно выражать свое мнение и слышать другое, пусть и противоречащее их желаниям. Именно умение вести дискуссию оказалось главным и самым сложным навыком, которым всем членам товарищества пришлось овладеть. В то же время именно трудность и зачастую чрезмерная продолжительность обсуждения названа ключевым недостатком жизни в кооперативе. Люди устают от обсуждений множества мелочей, например, таких как выбор места под посадку нового дерева или установления улья на общем участке. Всегда кто-то оказывается против, и процесс принятия решения сильно затягивается. Но несмотря на этот главный, по их мнению, недостаток, никто не спешит покинуть товарищество.

В заключение стоит отметить, что проект был задуман и реализован людьми, у которых не было никакого опыта создания кооперативов, обустройства совместной жизни, реконструкции недвижимости. Но постепенное освоение навыков сознательного общежития, непрестанное обучение и самосовершенствование позволило людям создать рай на земле, правда такой рай, в котором очень много работы по преобразованию не только окружающей среды, но и внутреннего мира.



Uferwerk partnership, or implementation of social utopia

Yana O. Lepetyukhina, PhD Student, Institute of Political Sciences, Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule. Mies-van-der-Rohe-Straße, 10, 52074, Aachen. E-mail: politische.wissenschaft@ipw.rwth-aachen.de

Maxim A. Neroda, Graphic Designer; Head of the Electric Workshop at the Uferwerk Partnership. Halle 36 e.V., Luisenstr. 16, 14542 Werder (Havel). E-mail: info@maximneroda.com

The article considers the history and everyday practices of the German housing cooperative partnership Uferwerk located in the countryside not far from Berlin. On the example of the housing cooperative Uferwerk, the authors analyze the social structure, financial and legal features of the contemporary housing partnership that reconstructs traditional relations and at the same time creates new humanistic relations of the community. This partnership transformed and rebuilt the former industrial territory of the metallurgical manufactory into an environmentally attractive space for the community of ninety adults and sixty children of various generations. The article focuses on the successful intergenerational interaction of the members of this housing partnership; considers its search for optimal legal and organizational-financial forms. The authors emphasize that all members of this unique project did not have any special data or skills for creating a cooperative, arranging a joint life, reconstructing real estate or developing a set of rules for the partnership. Thus, the new community developed due to the internal mutual learning based on the active participation of its members in management and decision-making, work and leisure, and on their desire to achieve the old utopian goals of cooperative solidarity in the new social realities of the 21st century.

Key words: community, family, partnership, cooperative, suburbanization, real estate, ecology, generations, utopia