

УДК 728.03:72.011

Т.В. КАРАКОВА**Е.В. РЫЖИКОВА**

АКТУАЛЬНОСТЬ РЕКОНСТРУКЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ЖИЛИЩА 60-х гг. В РОССИИ

THE RELEVANCE OF THE RECONSTRUCTION THAT CHOOSES INDUSTRIAL DWELLINGS OF THE 60-IES IN RUSSIA

В России на сегодняшний день от 60 до 80 % составляют жилые здания индустриальной застройки 60-х гг., получившие в народе название «хрущёвки», - довольно простые массовые сооружения, служащие уютными домами для тысяч людей. Но высокая степень морального и физического износа зданий, отсутствие бюджетных средств на замену их новым комфортабельным жильем становятся причиной повышенного внимания архитекторов и дизайнеров к проблеме реконструкции индустриального жилья. Сегодня, благодаря современным технологиям и материалам, появляется возможность провести реконструкционные мероприятия с целью продлить жизнь жилым районам индустриальной застройки 60-х гг. и придать им новый облик.

Ключевые слова: «хрущёвки», современное строительство, жилая среда, реконструкция.

В современном мире «хрущёвки» - это здания относительно неплохого качества и могли бы еще несколько десятков лет прослужить жителям города. Но общий вид «хрущёвок» не особенно привлекает современных людей, особенно молодое поколение, так как предоставляет очень узкие возможности осуществить современный дизайн и воплотить оригинальные идеи, чтобы создать свое уникальное и современное жилье. Поэтому квартиры в домах «хрущёвках» теряют свою ценность с каждым годом и не имеют особого спроса у потребителей. Чтобы решить данную проблему, проводят расселение и снос «хрущёвок», на их месте планируют строительство новых домов. В крупных городах, например Санкт-Петербурге, Москве, проводят расселение и снос целых кварталов. В строй введены целые программы по реконструкции «хрущёвок». При правильном проведении капитального ремонта такие здания могут еще послужить, но их устаревшая

In Russia today, 60 to 80 % are residential buildings Industrial buildings 60's, received a popular name «Khrushchevka,» pretty simple massive structures that serve pretty houses for thousands of people. But the high degree of moral and physical deterioration of buildings, lack of budget funds to replace them with a new comfortable accommodation causes attention of architects and designers to the problem of reconstructing the industrial housing. Today, thanks to modern technology and materials, it is possible to carry out reconstruction activities in order to extend the life of residential areas of the industrial building 60's and give them a new look.

Key words: five-store apartment blocks, modern building, living environment reconstruction, modernization.

планировка и недостаток места, который постоянно испытывают жители, заставляет проводить их снос и замену (рис. 1) новыми, современными и удобными домами. Это действия, продиктованные острой необходимостью, а также современными тенденциями, желанием жителей находиться в более комфортных условиях, расширить жилое пространство.

Хотя «хрущёвки» и заменяются новыми домами, еще довольно большое количество людей остается жить в них. Квартиры в хрущёвке отличаются невероятной нехваткой места [1]. Поэтому рано или поздно возникает необходимость решения вопроса реконструкции в этих домах, который многие ремонтные фирмы определяют как призванный максимально возможно расширить пространство.

Реконструкция «хрущёвок» - это процесс, в котором в основном ориентируются на частичную или полную смену планировки, стремясь использовать визуальные приемы расширения пространства [3, 4].



Рис. 1. Общий вид домов-«хрущёвок»



Рис. 2. Реконструированные «хрущёвки»

Такими методами можно добиться потрясающих результатов, а жилой дом после ремонта будет выглядеть современно (рис. 2).

Правильно подобрав материалы, используя современные технологии, проведя перепланировку, можно добиться потрясающих успехов и даже «хрущёвку» превратить в современное и красивое жильё. Все делается для того, чтобы превратить простое жилище советского инженера в апартаменты вполне успешного делового человека [2, 3, 6].

Около 50 % жилого фонда в Самаре - это именно «хрущёвки», построенные полвека назад. Некоторые строительные компании предлагают их частично реконструировать: заменить инженерные коммуникации и окна, утеплить стены и надстроить одно-двухэтажные мансарды. Такое решение, по мнению компании, обойдется властям намного дешевле сноса и возведения новых зданий. Подобный проект уже был реализован в 2003 г. в г. Новокуйбышевске, Сергиевском и Красноярском районах.

Почему «хрущёвки» перестали пользоваться былым спросом? Ведь «хрущёвки» - один из самых дешевых типов самарского жилья. Давно известно, что самый ликвидный товар на рынке недвижимости - однокомнатная квартира в пятиэтажном панельном доме с совмещенным санузлом площадью 25 м². В Самаре сейчас насчитывается около 19 тыс. объектов жилой недвижимости «хрущёвского фонда». Это почти 1 млн м². По разным оценкам, эти объекты составляют около 30 % всего жилого приватизированного фонда города. Как прямое следствие, почти каждая третья сделка на рынке недвижимости в секторе вторичного жилья приходится на «хрущёвки».

Всего 16 % всех «хрущёвок» находят нового владельца в период до одного месяца; 21 % - от одного до двух месяцев. 13,16 % - до трех месяцев. Таким образом, почти каждая вторая квартира уходит из экспозиции за срок менее 90 дней, а каждая десятая (10,13 %) ищет покупателя около 4 месяцев. 8,89 % «хрущёвок» находятся в экспозиции до 5 месяцев.



Рис. 3. Реконструкция «хрущёвки» в современном исполнении

По мнению аналитиков «Поволжского центра развития», «хрущёвки» перестали пользоваться спросом не сами по себе как отдельные единицы товара, а из-за макроэкономических причин, которые объединены термином «финансово-экономический кризис». Квартира «хрущёвской планировки» - это объект вторичного рынка, который чаще всего покупали на кредитные ресурсы. Однако сегодня, в условиях дефицита заемных средств, в этот сектор движение денег затруднительно.

Конечно, у «хрущёвки» есть недостатки, главный – малый метраж. Это следствие градостроительной политики 60-х гг. Аналитики прогнозируют, что

когда сократится предложение со стороны застройщиков в виде сданных новостроек и «долёвок», когда будет преодолена ситуация отложенного спроса, восстановится ипотечное кредитование вторичного жилья со стороны банков, спрос на «хрущёвки» вернется на докризисный уровень периода 2007-2008 гг. [6].

В Самаре к реконструкции «хрущёвок» планируется приступить в ближайшее время. Первыми на очереди стоят два дома - на ул. Гагарина, 41 и 47. Эти дома были введены в эксплуатацию в конце 60-х гг. и ни разу не подвергались капитальному ремонту. В ходе обследования в местах стыков панелей были обнаружены трещины.

Однако для того, чтобы начать работы по реконструкции домов, необходимо заручиться согласием 75 % жильцов. Пока же на реализацию пилотного проекта согласны 50 % жителей этих домов.

По итогам заседания комиссия поручила департаменту министерства строительства и министерства энергетики и ЖКХ Самарской области провести этим летом социальную работу с жильцами «хрущёвок», для того чтобы получить их согласие на проведение реконструкции. Планируется просчитать все технические вопросы и разработать предполагаемый вариант договора по участию в государственно-частном партнерстве.

Сама идея реконструкции «хрущёвок» (рис. 3) очень актуальна, важна и рассматривается не только в России, но и в других странах. Разобраться с проблемным жильем можно несколькими способами: реконструировать, модернизировать или провести капитальный ремонт. С капитальным ремонтом сталкивались многие: здание утепляют, «латают» швы, которые разошлись, ставят инженерное оборудование - счетчики воды, тепла. Устанавливаются стеклопакеты, утепляются балконы и лоджии. Тем самым удается значительно снизить теплопотери и сделать здание внешне презентабельным. Модернизация — более основательные изменения, предполагающие перепланировку квартир в пределах существующих границ.

Реконструкция зданий индустриальной застройки 60-х гг. в нашей стране еще только делает первые шаги, но уже есть отличные результаты, которые позволяют решить проблему жилищного сектора в городах, имеющих до 80 % застройки жилых кварталов «хрущёвками».

Об авторах:

КАРАКОВА Татьяна Владимировна

доктор архитектуры, профессор, заведующая кафедрой дизайна

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194,

тел. (846) 339-14-67

E-mail: dithain@mail.ru

РЫЖИКОВА Екатерина Владимировна

магистрант факультета дизайна

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194,

тел. (846) 339-14-67

E-mail: katrina_rock007@mail.ru

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Былинкин Н.П.* Прогрессивные черты в архитектуре массового жилищного строительства по типовым проектам // Труды II сессии Академии строительства и архитектуры СССР по вопросам жилищного строительства. М., 1958. С. 299-305; Всеобщая история архитектуры. В 12 т. М., 1975. Т. 12 (кн.1); Решения II сессии Академии строительства архитектуры // Труды II сессии Академии Строительства и Архитектуры СССР по вопросам жилищного строительства. М., 1958. С. 187-198; *Рубаненко В., Киселевич Л., Рабинович И.* Развитие жилищного строительства в СССР // Строительство в СССР. 1917-1957. М., 1958. С. 301-333.

2. *Каракова Т.В.* Дизайн среды как ресурс развития социо-культурного пространства города // Приволжский научный журнал / ННГАСУ. Н. Новгород, 2012. №3 (23). С. 296.

3. *Каракова Т.В.* Формообразование в дизайн-композиции // Известия Самарского научного центра Российской Академии Наук (РАН). 2009. Т. 11. № 4. С. 22-25.

4. *Каракова Т.В.* Видеоэкология: светодизайн городского пространства // Вестник гражданских инженеров. 2010. №4 (25). С. 10-14.

5. *Каракова Т.В., Рыжикова Е.В.* Влияние советского авангарда на современное развитие архитектуры // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура: научно-технический журнал / СГАСУ. Самара, 2012. Вып. №4(8). С. 22-25.

6. Развитие индустриальной застройки [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.pro-volga.ru> (дата обращения: 01.08.2012 г.).

© **Каракова Т.В., Рыжикова Е.В., 2014**

KARAKOVA Tatyana

Doctor of architecture, Professor, Head of the Design Chair

Samara State University of Architecture and Civil Engineering

443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194,

tel. (846) 339-14-67

E-mail: dithain@mail.ru

RYZHNIKOVA Ekaterina

candidate for a Master's Degree of the Design Faculty

Samara State University of Architecture and Civil Engineering

443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194,

tel. (846)339-14-67

E-mail: katrina_rock007@mail.ru

Для цитирования: *Каракова Т.В., Рыжикова Е.В.* Актуальность реконструкции индустриального жилища 60-х годов в России // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. Вып. № 1(14). С. 36-39.