

УДК 728.1:728.27

В.П. ГЕНЕРАЛОВ

Е.М. ГЕНЕРАЛОВА

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ МАССОВОГО ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

PROBLEMS OF LARGE-SCALE HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA

В статье рассматривается этапность развития массового жилья на территории России до 1990-х гг. и возникший в последние десятилетия застой, вызванный отсутствием общей стратегии решения комфортной жилой среды. Раскрываются проблемы в разработке новых стандартов доступного жилья, анализируется существующая нормативная база. В связи с этим приводится опыт Гонконга в обеспечение государственным жильем массового потребителя.

Ключевые слова: социальное жилье, доступное жилье, жилье экономкласса, высотные жилые комплексы, государственное жилье в Гонконге, комфортность жилой среды.

В последние годы в России на уровне государственных федеральных программ много говорится о необходимости поиска новых проектных решений и внедрении новых технологий для массового доступного жилья. При этом планировочные решения, применяемые во вновь строящихся комплексах, нельзя назвать новаторскими или инновационными. Проводя сравнительный анализ типовых планировок квартир государственного жилья советского периода (1960-1990-е гг.), можно проследить явные прогрессивные тенденции: увеличивались площади жилых комнат и вспомогательных помещений (кухня, прихожая); происходил отказ от проходных комнат; проводился поиск в направлении типизации и стандартизации элементов и конструкций, что было экономически целесообразно, и т.п. Если же сравнивать планировки типовых жилых серий советского периода и современного жилья экономкласса, то, к сожалению, можно увидеть лишь деградацию планировочных решений, неумелое копирование старых планировок без адаптации к новым социально-экономическим условиям и технологиям

In this article stage-by-stage development of large-scale housing in the territory of Russia before 1990 and stagnation in the last ten years caused by absence of general strategy of living environment amenities is viewed. Problems of elaboration of affordable housing new standards are explored, existing regulatory documents are analyzed. In that context Hong Kong experience in large-scale public housing is given as an example.

Key words: public welfare homes, affordable housing, low-income housing, high-rise apartment complexes, public housing in Hong Kong, living environment amenities.

строительства или же попытки «изобрести велосипед» там, где уже существуют надежные и проверенные решения как из опыта российского, так и зарубежного строительства (рис. 1).

Отчасти проблемы в разработке новых стандартов жилья экономкласса связаны с устаревшей нормативной базой, несмотря на то, что ее обновление произошло относительно недавно. В 2011 г. появилась актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в виде СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», где дается структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта на 4 типа, в том числе с выделением социального (муниципального) жилья с нормой площади в квартире на одного человека 20 м² и массового жилья экономкласса с нормой площади 30 м².

Еще один, действующий на сегодняшний день норматив – СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003). По своей сути этот документ один из самых ключевых в системе нормативов, регламенти-

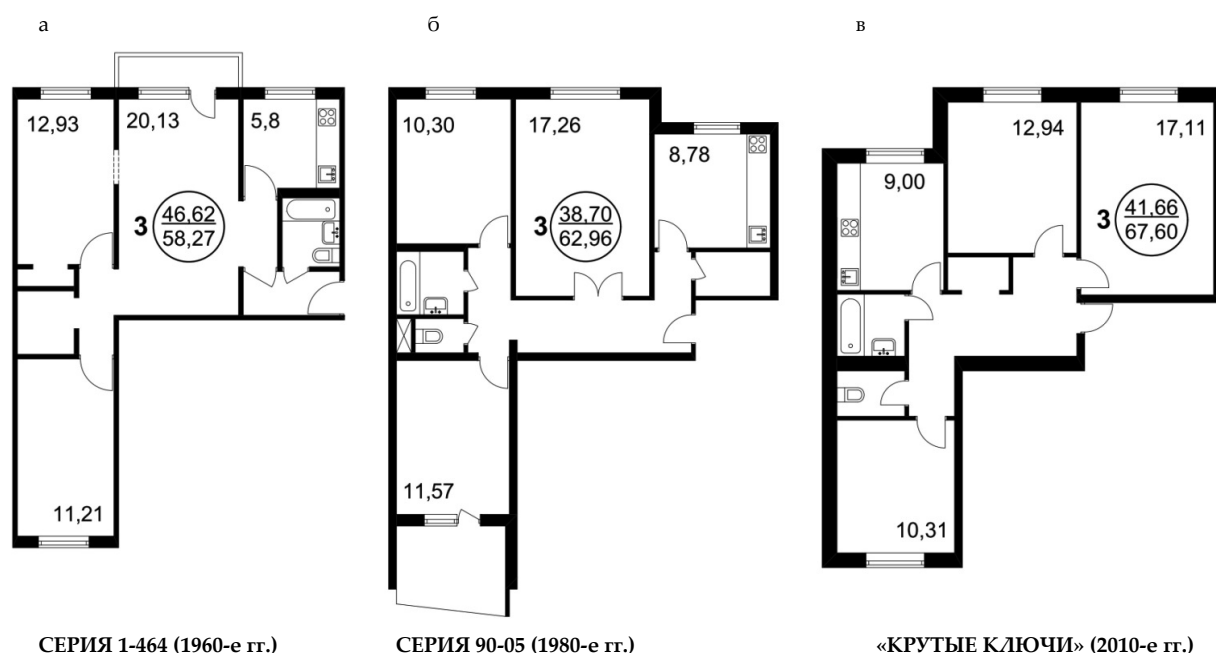


Рис. 1. Планировки 3-комнатных квартир: а – типовая серия 1-464 (1960-е годы), панельный жилой дом, 5 этажей, без лифта; б – типовая серия 90-05 (1980-е гг.), панельный жилой дом, 9 этажей с лифтом; в – «КОШЕЛЕВ-проект» 2010-2014-е гг. (микрорайон «КРУТЫЕ КЛЮЧИ» в Красноглинском районе г. Самары)

рующих проектирование жилых зданий, он должен отражать самые современные тенденции и быть при этом достаточно гибким для того, чтобы реагировать на их изменение. На деле же он оказывается помехой в поиске новых подходов к проектированию комфортного и при этом доступного и экономичного жилья. Вызывают сомнения следующие пункты, отражающие ограничения в планировке квартир в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов: общие жилые комнаты в 2, 3 и 4-комнатных квартирах следует проектировать **непроходными**; устройство **совмещенного санузла**, оборудованного ванной (или душем), умывальником и унитазом, допускается в однокомнатных квартирах; **кухни-ниши** площадью не менее 5 м² допускается проектировать только в однокомнатных квартирах; кухни (кроме кухонь-ниш) должны иметь **естественное освещение**.

В действующей нормативной базе «не забыты» и маломобильные группы населения, существует актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 в виде СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». В этом нормативном документе имеется исчерпывающая информация о требованиях к благоустройству территории для создания безбарьерной комфортной среды. Однако все эти требования совершенно не увязаны

с нашими климатическими особенностями. В зимний период все жизненно необходимые элементы доступной среды становятся опасными (например, покрытые льдом пандусы и тротуары) или просто бесполезными (например, изменение фактуры наземного покрытия для слабовидящих с использованием тактильной плитки в сочетании со слоем снега и льда не работает). Для того чтобы данный свод правил реально действовал, он должен содержать достаточно четкие и жесткие требования, учитывающие климатические факторы, при этом фразы о том, что «необходимость устройства подогрева пандуса, площадок под навесом, укрытием устанавливается заданием на проектирование» явно недостаточно.

Учитывая чрезвычайно сложную ситуацию в России, сложившуюся с обеспеченностью социальным жильем и развитием рынка доступного жилья экономкласса, необходимо пересмотреть стартовые позиции, взвесить реальные возможности государства и муниципалитетов, отработать в чем-то более гибкий, а где-то наоборот более жесткий подход к нормативам и не брать обязательств, которые на сегодняшний день не выполнимы.

Немалую пользу в данном случае может принести изучение зарубежного опыта стран, решающих подобные проблемы. Большой интерес представляет анализ достижений, имеющихся в Гонконге именно в

государственном секторе жилья, где проживает свыше 30 % всего населения и история которого насчитывает более 60 лет. Это был сложный путь поиска градостроительных, архитектурно-планировочных, конструктивных и технологических решений, в результате которого на сегодняшний день создана модель доступного жилья, отвечающая современным потребностям общества и при этом находящаяся в процессе непрерывного совершенствования [1].

Если говорить о планировочных особенностях квартир в государственном секторе, то они за всю свою историю развития претерпели значительные изменения. **Первые блоки государственного жилья, построенные в 1954 г.**, представляли собой 6-7-этажные здания, по форме плана напоминающие букву «Н». Два жилых корпуса с квартирами и лестничными клетками были соединены перемышкой, которая выполняла не только функцию перехода между корпусами, но являлась местом размещения коммунальных санузлов для всех жильцов. В каждом корпусе квартиры были сгруппированы в два ряда, с доступом из открытой галереи, расположенной по периметру всего здания. Так как каждая квартирочка была с трех сторон окружена «соседями», доступ естественного света был возможен только через небольшое окно, расположенное рядом с дверью, выходящей в галерею. Для улучшения вентиляции в перегородках в задней части каждой квартиры были сделаны отверстия. Водопровода, канализации и электричества в квартирах не было, можно было пользоваться только коммунальными туалетами и ванными, расположенными на каждом этаже в перемышке между жилыми корпусами. Большинство квартир было площадью 11,15 м² и предназначалось для размещения пяти взрослых человек, а это означало, что на каждого жильца приходилось всего 2,23 м², при этом следует учитывать, что в реальности в них проживало гораздо больше пяти человек (рис. 2).

В дальнейшем был разработан и применялся целый ряд типовых планировочных решений жилых блоков. Некоторые уже устарели и встречаются лишь в старом жилом фонде, а некоторые актуальны до сих пор, получают современные модификации и активно используются в новом строительстве. Выделяют 4 наиболее характерных периода, когда происходили изменения в планировке квартир и норме распределения жилья:

1950-1960-е гг. Средняя площадь квартиры – 11,5 м². Средняя жилая площадь на одного человека – 2,23 м².

1970-е гг. Средняя площадь квартиры – 36,0-44,0 м². Средняя жилая площадь на одного человека – 3,25 м².

1980-е гг. Средняя площадь квартиры – 28,0-55,0 м². Средняя жилая площадь на одного человека – 4,25 м².

1990-е гг. по сегодняшний день. Средняя площадь квартиры – 17,0-52,0 м². Средняя жилая площадь на одного человека – 7,0-10,0 м².

Первые планировки имели целый ряд особенностей, которые впоследствии подвергались критике и устранялись на следующих этапах развития: длинные общие коридоры, с большим количеством выходящих в них квартир; квартиры, состоящие из одной узкой комнаты с плохим освещением и вентиляцией; отсутствие в квартирах личных ванных комнат и кухонь компенсировалось коммунальными удобствами на этаже; при устройстве в квартире туалета, его выносили на балкон, занимая часть светового фронта; разнообразие квартир в жилом блоке ограничивалось одним типом.

В 1990-е гг. было выбрано направление стандартизации планировочных решений. Настоящим прорывом можно считать разработку и внедрение типа жилого блока «Гармония» (*Harmony Blocks*). Здесь активно использовались сборные унифицированные элементы – железобетонные лестницы, железобетонные фасадные панели, дверные и оконные блоки, сантехническое оборудование и т.п. Длинные коридоры, которые уже давно критиковались в государственном жилье, были сокращены до минимума. На этаже располагалось чаще всего 16 квартир. Освещение получили все комнаты, в том числе ванная комната и кухня. Впервые жильцам разрешалось переносить или возводить перегородки в соответствии с индивидуальными потребностями семьи. В 2000 г. был внедрен новый типовой блок – «Новая Гармония 1» (*New Harmony 1*) – 40 этажей, 16-20 квартир на этаже, всего до 800 квартир в одном здании, в год строится примерно 20 блоков, что составляет 15000 квартир (рис. 3).

В государственном массовом жилищном строительстве в Гонконге на сегодняшний день запрещено строить здания ниже 40 этажей, активно используются полносборные строительные технологии, требующие унификации, типизации и стандартизации строительных изделий и конструкций. При возведении жилых зданий используются сборные крупноразмерные элементы, произведенные в заводских условиях, за счет чего повышается механи-

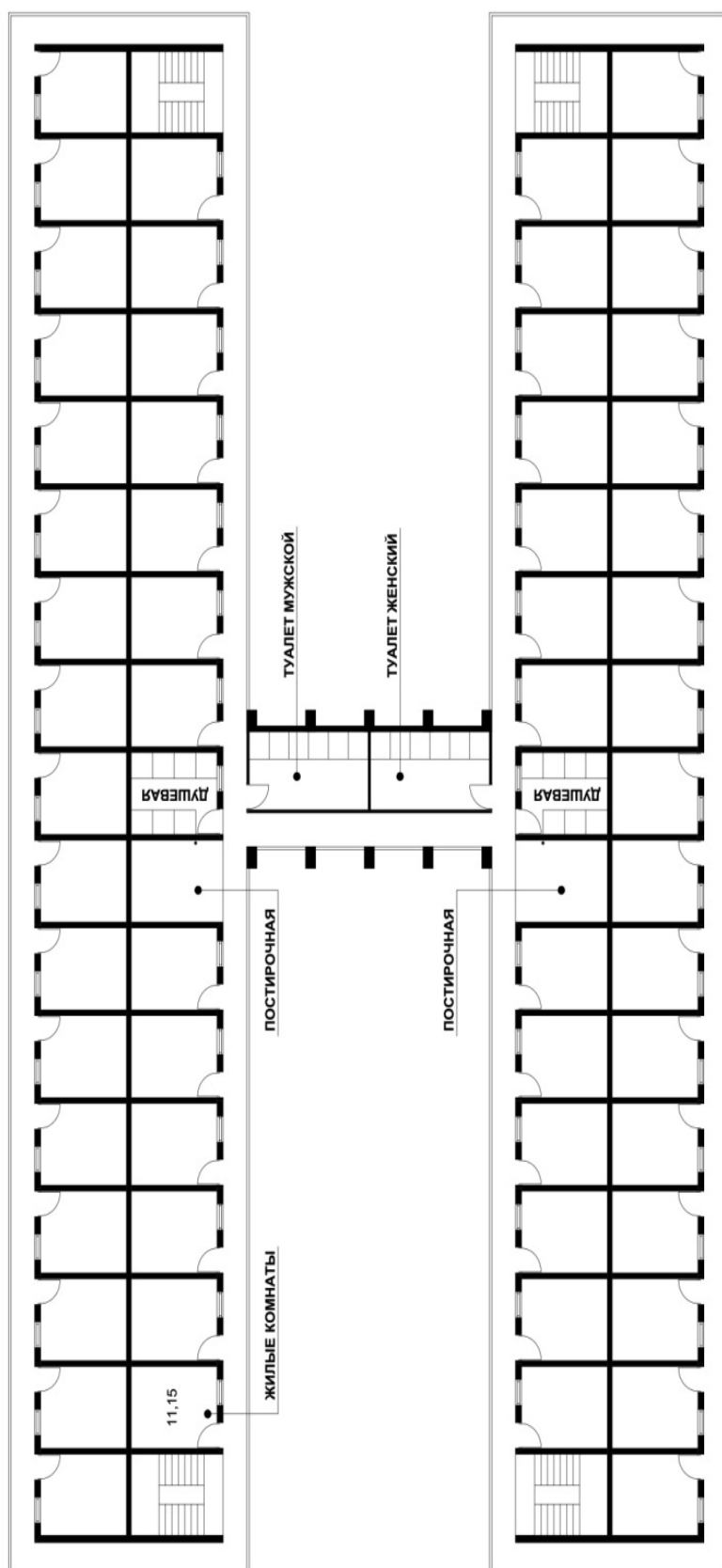


Рис. 2. Первое государственное жилье в Гонконге Марк I (Mark I blocks). Блок № 41 (Mei Ho House) в районе Шек Кип Мей (Shek Kip Mei)

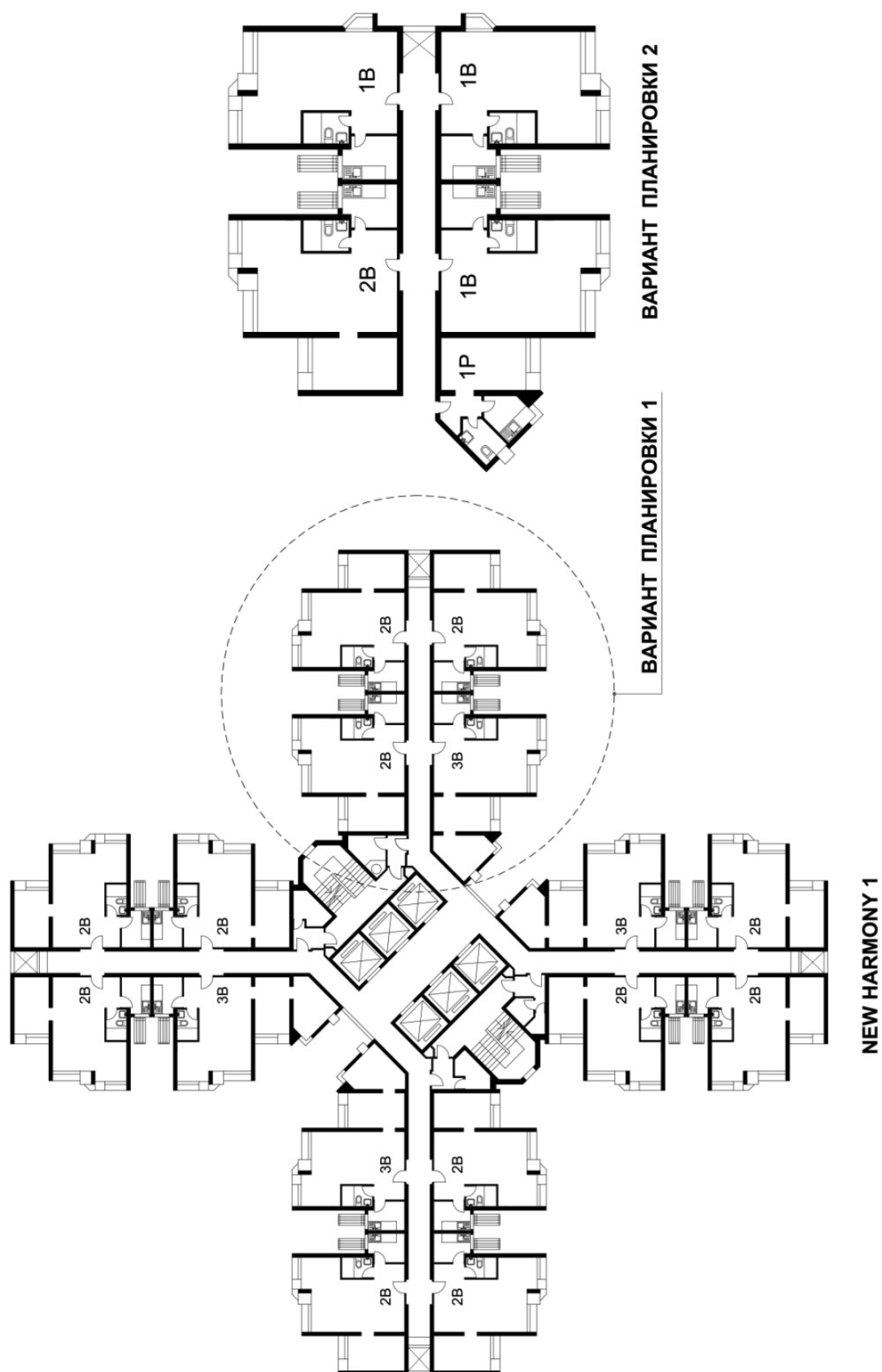
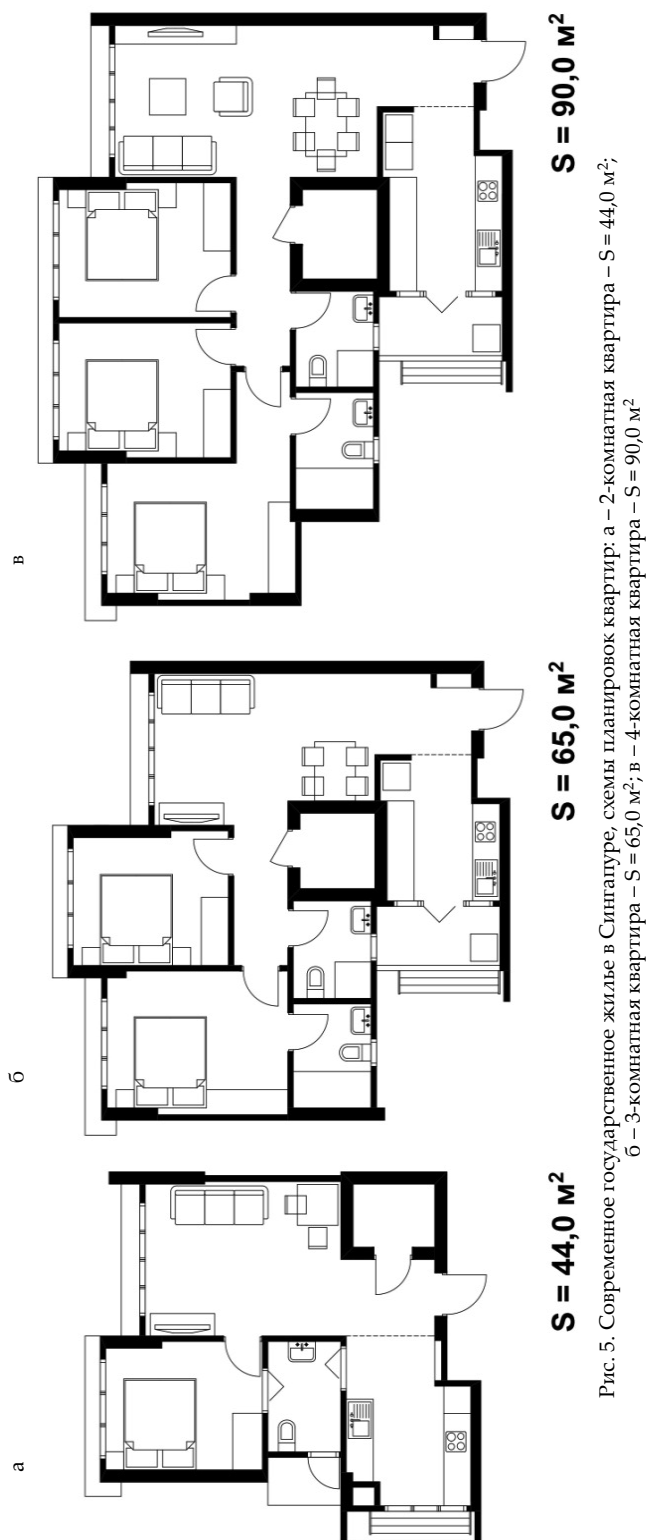
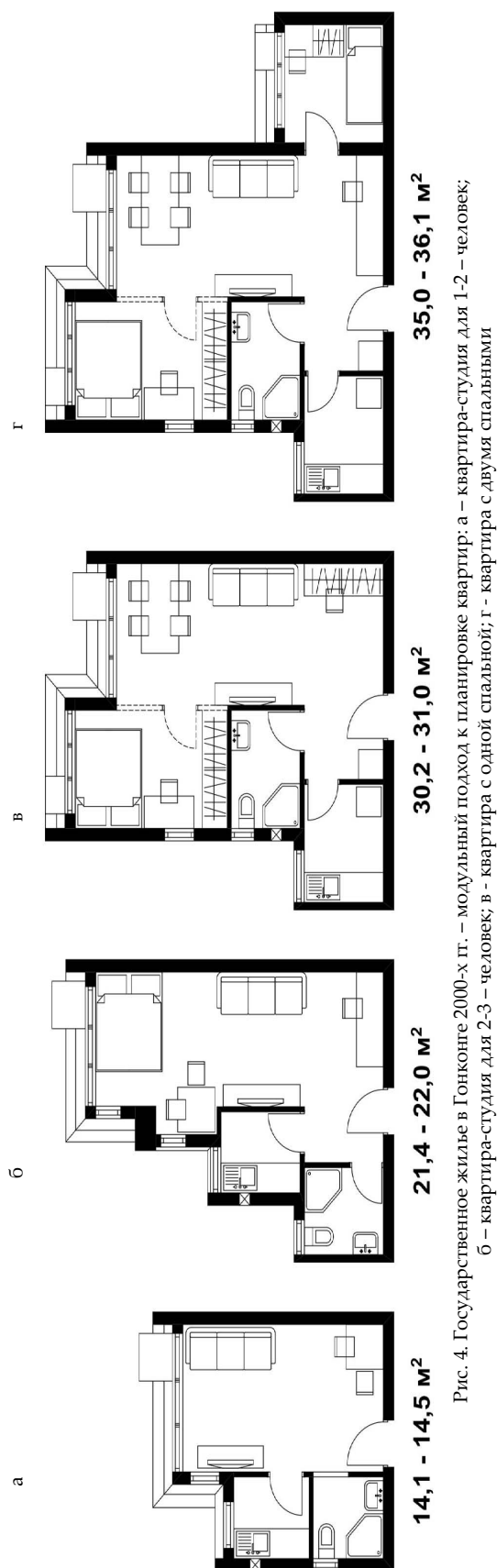


Рис. 3. Государственное жилье в Гонконге 1990-х гг. – типовая планировка 40-этажного жилого блока «Новая Гармония 1» (New Harmony 1)



защита, качество и безопасность строительства, минимизируются строительные отходы, снижается шум и загрязнение воздуха на строительных площадках. Сконструированы и изготавливаются сборные элементы различной степени сложности: унифицированные фасадные панели, полусборные плиты перекрытий, объемные сборные элементы (кухонные блоки, ванные комнаты, мусоропроводы, лифтовые шахты) и др. Разработаны и применяются стандартные узлы для инженерных систем (газоснабжение, водоснабжение и водоотведение), прокладываемых снаружи дома по фасаду, придавая гонконгским жилым зданиям неповторимый вид. Отдельно хотелось бы отметить такую деталь - для установки наружного блока кондиционера в конструкции железобетонной фасадной панели предусматривается специальная небольшая консольная площадка. В результате кондиционеры становятся элементами дизайна фасада, не уродуя его, как это часто случается в российской практике.

Для того чтобы оптимизировать количество типовых конструктивных элементов, в последнее десятилетие стал применяться модульный подход к планировке квартир (*Modular Flat Design*). Модульность позволяет формировать планировку жилых блоков индивидуально для конкретных градостроительных условий. Это необходимо в тех случаях, когда типовые решения оказываются неприемлемыми. Разработано 4 типа модулей квартир (рис. 4):

1. Квартира с одной жилой комнатой, рассчитанная на проживание одного-двух человек. - 1P/2P (14,1-14,5 м²).
2. Квартира с одной жилой комнатой, рассчитанная на проживание двух-трех человек, - 2P/3P (21,4-22,0 м²).
3. Квартира с одной спальней комнатой - 1B (30,2-31,0 м²).
4. Квартира с двумя спальнями комнатами - 2B (35,0-36,1 м²) [2].

Приведенные данные говорят о том, что, несмотря на все прогрессивные изменения, произошедшие за 60 лет развития гонконгского государственного жилья, квартиры в этом секторе остаются одними из самых компактных в мире. Для сравнения можно привести опыт строительства государственного жилья в Сингапуре, где норма для 2-комнатной квартиры (с одной спальней) - 45,0 м², для 3-комнатной (с двумя спальнями) - 75,0 м² (рис. 5). При этом в последнее время в Сингапуре делается упор на квартиры с большим количеством спальных комнат -

4-комнатные площадью 90,0-95,0 м² и 5-комнатные площадью около 115,0 м² [3, 4].

В Гонконге типология в основном ограничивается 3-комнатными квартирами, к тому же такой элемент планировки, как отдельная ванная комната при главной спальней в государственном жилье совсем не используется. Встречаются и 4-комнатные квартиры, однако в них не только общая комната, но и одна из спальных являются проходными.

Небольшие размеры гонконгских квартир компенсируются инновационными методами проектирования и строительства, а особенно активным включением общественных функций в структуру жилых комплексов и в окружающую застройку. Существует определенный набор необходимых элементов: торговые центры, предприятия общественного питания, детские сады и школы, спортивные и культурно-бытовые объекты и т.п. Был взят курс на устойчивое развитие, подразумевающее применение экологически чистых конструкций и строительных материалов, создание здорового микроклимата с хорошим освещением и кондиционированием воздуха, проведение научных исследований по определению влияния планировочного решения на естественную вентиляцию, доступ солнечного света и энергоэффективность квартир и общественных пространств.

Ввиду старения населения Гонконга в последние годы была принята **концепция «универсального дизайна»** для государственного жилья, которая предполагает разработку зданий и в целом жилой среды с учетом потребностей людей на разных этапах их жизни. Основная задача - это формирование безбарьерной, безопасной и комфортной жилой среды на всех уровнях - от квартиры до благоустройства придомовой территории. Для проектировщиков было разработано руководство по «универсальному дизайну» для жилищного строительства в Гонконге (*Universal Design Guidebook For Residential Development in Hong Kong*). Безопасность и безбарьерность жилой среды в государственном жилье в Гонконге - это не пустой звук и красивые лозунги, а комплекс реально существующих и тщательно продуманных мероприятий. В жилые секции доступ контролируется специальными электронными устройствами, ведется видеонаблюдение и обеспечивается 24-часовая охрана. Первые этажи жилых секций организуются как достаточно развитые входные общественные зоны с бесплатным Wi-Fi, включающие в себя: лифтовой холл, стойку консьержа, место для отдыха и ожи-

дания, почтовые ящики и т.п. Во всех современных комплексах государственного жилья устанавливаются мультисенсорные устройства для удобства ориентации на территории и быстрого поиска нужного объекта; такие карты-схемы снабжены самыми необходимыми надписями и обозначениями, а самое главное – адаптированы для слабовидящих и слабослышающих людей [5-8].

Следует отметить, что Гонконг и Россия практически одновременно начали реализовывать программы по развитию государственного жилья в середине 1950-х гг. В нашей стране это была программа «О развитии жилищного строительства в СССР», в которой ставилась задача разработать проекты, позволяющие резко удешевить строительство жилья и сделать его доступным для трудящихся, чтобы каждая советская семья имела отдельную квартиру. При этом Советский Союз по темпам реализации этих задач в период с 1960-х по 1980-е гг. значительно опережал Гонконг. Так, например, размер нормы жилой площади на одного человека в Российской Федерации в 1960-е гг. составлял 9 м², а в 1980-е гг. – 12 м². Начиная с 1990-х, т.е. в течение более двадцати лет, мы только растрачивали завоеванные позиции и на сегодняшний день выглядим очень растерянно, продолжая брать завышенные обязательства, погружаясь при этом все глубже в пучину жилищного кризиса.

В современной России действующий федеральный стандарт социальной нормы предоставления жилья составляет 18 м² общей площади на одного проживающего (для семьи из трех и более человек), однако эта цифра не подкрепляется реально существующим фондом доступного жилья.

Опыт Гонконга интересен и полезен для широкого круга специалистов в России, включая законодательные и руководящие органы, архитекторов, проектировщиков, строителей и др. Особую ценность представляет поэтапность в решении поставленных задач, соизмеримых с реальными возможностями, умение реагировать на изменение ситуации в обществе, видеть ошибки и быстро их исправлять, используя комплексный подход к формированию модели современного доступного жилища на примере высотных общественно-жилых комплексов. Несмотря на ценность данного опыта, на него необходимо смотреть через призму наших специфических национальных, культурных, социально-экономических, климатических и других особенностей [9-17].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. <http://www.housingauthority.gov.hk/en/> - Official website The Hong Kong Housing Authority.
2. <http://www.legco.gov.hk>.
3. Генералов В.П., Генералова Е.М. Высотные жилые здания и комплексы. Сингапур. Опыт проектирования и строительства высотного жилья / СГАСУ. Самара, 2013. 400 с., ил.
4. Генералов В.П., Генералова Е.М. Высотные жилые дома-комплексы как элемент создания высококомфортной жилой среды // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2013. Вып. №2 (10). С. 12-16.
5. http://inta2012.org/ppt/ada_ppt.pdf. [Электронный ресурс] (дата обращения: 15.02.2014 г.).
6. Кузнецова А.А. Метод доформирования существующей системы дошкольных образовательных учреждений (на примере г. Самары) // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2012. Вып. №4 (8). С. 32-38.
7. Вавилова Т.Я. Ретроспективный обзор документов ООН по проблемам устойчивого развития среды жизнедеятельности // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. №1. С. 24-28.
8. Гниломедов А.С. Эволюция плотности и функциональной насыщенности городской сферы на примере центральной планировочной зоны города Самары // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. Вып. № 2(15). С. 16-20.
9. Генералова Е.М., Генералов В.П. Современные тенденции в архитектуре. Высотные жилые комплексы как форма массового доступного жилья (на примере Гонконга) // Известия Самарского центра Российской академии наук. 2014. Т. 16, №2 (2). С. 458-463.
10. Кузнецова А.А., Генералова Е.М. Основы формирования базовой классификации дошкольных образовательных учреждений в архитектурном проектировании // Известия Самарского центра Российской академии наук. 2014. Т. 16, №2. С. 226-230.
11. Жигулина А.Ю. Зарубежный и отечественный опыт проектирования энергоэффективных жилых домов // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. № 1. С. 29-30.
12. Жданова И.В. К вопросу о потребительских свойствах жилой ячейки // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. № 4. С. 6-10.
13. Генералов В.П. Проблемы классификации высотных зданий // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. №2. С. 12-14.
14. Лекарева Н.А. «Зеленые» стандарты и развитие «зеленого» строительства // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. № 1. С. 6-9.
15. Ахмедова Е.А. Особенности градостроительных трансформаций в Самаро-Тольяттинской агломерации с учетом ее приграничного положения // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. № 2. С. 5-9.

16. *Каракова Т.В.* Перфоманс перфорации в дизайне среды и в архитектуре // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. № 1. С. 41-43.

17. *Бальзанникова Е.М.* Градостроительное формирование Самары и развитие промышленного города в конце XIX – начале XX в. // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. Вып. № 1. С. 44-48.

© **Генералов В.П., Генералова Е.М., 2014**

Об авторах:

ГЕНЕРАЛОВ Виктор Павлович

кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой архитектуры жилых и общественных зданий Самарский государственный архитектурно-строительный университет
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194,
тел. (846) 339-14-42
E-mail: vp_generalov@mail.ru

GENERALOV Viktor P.

PhD in Architecture, Professor, Head of the Architecture of Residential and Public Buildings Chair
Samara State University of Architecture and Civil Engineering
443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194,
tel. (846) 339-14-42
E-mail: vp_generalov@mail.ru

ГЕНЕРАЛОВА Елена Михайловна

кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры жилых и общественных зданий
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194,
тел. (846) 339-14-42
E-mail: generalova-a@yandex.ru

GENERALOVA Elena M.

PhD in Architecture, Associate Professor of the Architecture of Residential and Public Buildings Chair Samara State University of Architecture and Civil Engineering
443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194,
tel. (846) 339-14-42
E-mail: generalova-a@yandex.ru

Для цитирования: *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Проблемы формирования массового доступного жилья в России // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. Вып. № 4(17). С. 10-18.