

А.А. КОЛОСОВСКАЯ
Н.Д. ПОТИЕНКО

ЭВОЛЮЦИЯ РАЗВИТИЯ ТИПОЛОГИЧЕСКОЙ СТРУКТУРЫ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ЗА РУБЕЖОМ

EVOLUTION OF TOPOLOGICAL STRUCTURE OF RENTAL HOUSING IN FOREIGN COUNTRIES

Статья посвящена истории строительства и изучению разнообразия типологической структуры арендного жилья с древнейших времен до наших дней в ряде зарубежных стран. Приведены примеры жилищной политики в области найма жилья. Изучены градостроительные, архитектурные, планировочные, конструктивные и стилистические приемы строительства и проектирования арендного жилья за рубежом. Рассмотрено в исторической ретроспективе влияние социально-экономических отношений в обществе на трансформацию типологической структуры арендного жилья, уровень комфорта, качество жилья, а также на изменение планировочной структуры городов. Отмечены современные тенденции и принципы развития съемного жилья и доходных домов за рубежом. Отмечена необходимость строительства арендного жилья в России для улучшения жилищных условий огромной доли россиян.

Ключевые слова: история жилья, доходный дом, арендное жилье

Необходимость строительства жилой недвижимости не только в собственность, но и в наём, доказывается мировым опытом. Ни в одной стране мира нет стопроцентной собственности на жильё. Изучение широкого круга тематических исследований и анализ зарубежного опыта проектирования и строительства арендного жилья позволяет: систематизировать типологию данного типа жилища, увидеть разнообразие планировочных решений и функционального назначения, проследить закономерности их формирования и определить тенденции дальнейшего развития.

История архитектуры жилища, сдаваемого внаём, тесно связана с гостиничной индустрией. Первым прототипом гостиниц был «караван-сарай», возникший в Ассирии во II тысячелетии до н.э. [1]. Одними из первых типов зданий для временного пребывания путешественников и широко распространенных в странах Востока были арабские

The article is devoted to the history of the construction and study of the diversity of rental housing typological structure from ancient times to the present day in some foreign countries. Examples of housing policy in the field of tenancy are presented. Urban planning, architectural, planning, design and stylistic methods of design and construction of rental housing abroad are studied. The impact of socio-economic relations in the society, the transformation of the typological structure of rental housing, the level of comfort, quality accommodation, as well as a change in the planning structure of cities are considered in historical perspective. The current trends and the principles of rental housing and apartment buildings abroad are marked. The need for the construction of rental housing in Russia to improve the living conditions of a vast proportion of Russians is justified.

Keywords: history of housing, tenement building, rental housing

«ханы». В состав комплекса входили парадный павильон из камня, бассейн, ванная, углубленная камера подземного источника. Помещение ванной с подогревом воды располагалось между подземным источником и бассейном, а помещения для ночлега размещались на втором этаже.

В Древней Греции были распространены три типа гостиниц: «катагогии» – частные заезжие дворы; «пандокеи» – государственные заезжие дворы; «таверны» – для путешественников [2].

В Древнем Риме большая часть местного населения жила в съёмных квартирах (cenacula). Только немногие привилегированные граждане могли позволить себе односемейные жилища. Почти все непривилегированные жители вынуждены были жить в зданиях, которыми они не владели, и платить непомерно высокую арендную плату. Тем не менее, не все классы арендаторов были равны. Условия размещения в арендных квартирах городского населения

были весьма разнообразны. Описание рынка аренды Рима может быть восстановлено из трёх видов источников: литературные источники описывали арендаторов, типы аренды описываются в юридических текстах, а археологические остатки помогают понять планировочную структуру жилых домов [3]. В период республиканского Рима массовое жильё состояло из «домусов» и жилых домов, в которых хозяин дома занимался ремесленной и торговой деятельностью, а другую часть жилых комнат сдавал внаём.

В III в. до н.э. появляется первый отдельно стоящий многоэтажный жилой дом, предназначенный для сдачи квартир внаём – «инсулы». «Инсулы» управлялись рабом (*servus insularis*), взимавшим арендную плату. Вначале строятся целые кварталы «инсул» для плебса: без удобств, с очень низкими и маленькими полутёмными помещениями. Многие из таких «инсул» были организованы по коридорной системе, верхние этажи были, как правило, деревянными.

После пожара в 64 г. до н.э. состоятельные владельцы «домусов» не стали их вновь отстраивать, а предпочли снимать квартиры во вновь построенных каменных «инсулах», ориентированных своей планировкой и уровнем комфорта на разные социальные слои. На нижних этажах, стены которых были каменно- или кирпично-бетонные, размещались «таберны», различные торговые лавки, общественные туалеты, постирочные. Так как водопровод отсутствовал, то воду набирали из общественных фонтанов, а мылись жители «инсул» в термах. На вторых, третьих этажах «инсул» размещались многокомнатные квартиры с высокими потолками, балконами и роскошной отделкой, предназначенные для богатых квартиросъёмщиков. На верхних этажах, для бедняков, уменьшались высота этажа, площадь квартир, ухудшалось качество отделки. «Инсулы» располагались по периметру жилого квартала плотной фронтальной застройкой. Из-за соображений пожарной безопасности высота «инсул» была ограничена сначала до 20,79 м (70 античных футов), а затем до 17,83 м (60 античных футов) – это 6–7 этажей [4].

Во время правления Октавиана Августа (27 г. до н.э. – 14 г. н.э.) после принятия закона о регулярном почтовом сообщении в Древнем Риме массовое распространение получают «заезжие» и «постоялые дворы». Вдоль всех римских дорог на расстоянии одного конного перегона (70–100 км) было построено множество ночлежек для гонцов [5]. Также была разработана классификация гостиниц. Существовало два типа гостиниц: для патрициев – «мансионес» и

для плебеев – «стабулярии». Римская гостиница состояла из комплекса помещений, имеющих большое функциональное разнообразие: комнаты для отдыха путешественников, бани, массажные, прачечные, складские помещения, конюшни, лавки, мастерские и др. Гостиницы строились из камня и обогревались в зимнее время. Некоторые гостиницы обслуживали только официальных лиц по специальным документам, выданным государственными властями. Эта традиция сохранилась до настоящего времени в форме специальных помещений для особо важных персон в аэропортах, вокзалах. Постоялые дворы обязаны были вести список гостей и бухгалтерию [6].

В эпоху Раннего Средневековья множество людей совершали паломничество к святым местам. Монастыри и аббатства, по указу церкви, предоставляли паломникам и пилигримам ночлег и еду. Таким образом, сдерживалось развитие частных предприятий размещения путешественников [7]. Крестовые походы, начавшиеся в 1096 г., помогли организовать торговлю, что привело к подъёму среднего класса и способствовало возрождению постоянных дворов. Гильдии содержателей дворов устанавливали правила и уставы.

Глобальные изменения в Европе XVI в., связанные с техническим прогрессом и географическими открытиями, повлияли на развитие торговли с зарубежными странами и стимулировали строительство частных постоянных дворов и «таверн» [7]. В Англии в 1530-х гг. король Генрих VIII перевел церковную собственность в светскую. Странствующие были вынуждены останавливаться на частных постоянных дворах. Появились «австерики» и «геберги» – прототипы гостиниц «Кровать и завтрак», которые предоставляли номер с завтраком.

В Европе практика строительства многоквартирных арендных домов возродилась в середине XVII в. Для этого периода сложно выделить характерный тип арендного жилища. Во многом это обусловлено тем, что отдельные квартиры – так называемые «апартаменты» (*apartment*) – выделялись для сдачи в аренду в границах одного дома-особняка, превращая индивидуальное жилище в доходный дом [7–9]. Планировочные решения квартир осуществлялись по принципу рациональной организации свободного пространства с выделением функциональных зон. Сначала, как и в «инсулах» в Древнем Риме, в одном доме, но на разных этажах селились люди разного социального уровня. На первых этажах были «забегаловки», магазины и лавки, на вторых и третьих этажах – богатые квартиры, предлагавшие все атрибуты

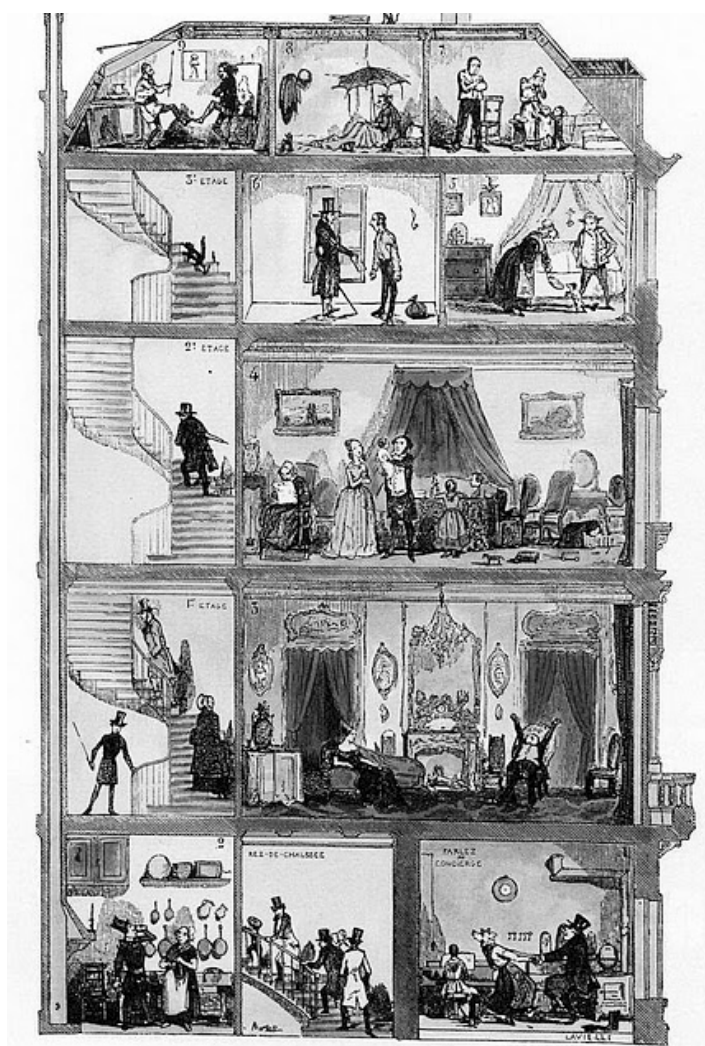


Рис. 1. Разрез парижского здания с бытовыми сценами, иллюстрирующими богатство и бедность (Bertall (Charles Albert d'Arnoux))

«стильной жизни» и аристократического богатства, роскошная и торжественная обстановка, предназначенная для приёмов: люстры, мраморный камин, предметы коллекционирования, роскошные шторы перед большими окнами, обилие красивой мебели и высокие потолки. На третьих и четвертых этажах жили ростовщики и торговцы. Самые верхние этажи, под крышей, предназначались для рабочих, бедных жильцов и прислуги. Стоимость аренды падала с повышением этажа [7–9] (рис. 1).

Богатые арендаторы не хотели селиться с бедняками в одном доме, поэтому постепенно происходит ранжирование доходных домов по уровню достатка: для высокооплачиваемых арендаторов – дома располагались в центре и других престижных районах города, среднего дохода и низкооплачиваемых слоёв общества – на периферии и в промышленных

районах. Особую роль при выборе местоположения доходных домов в системе застройки зарубежных полисов играла городская среда (наличие рек, парков и пр.). Дома размещались как протяжённым фасадом вдоль улицы (фронтальный тип), так и торцевым, развивая объём вглубь участка.

В XVIII в. появляются отели. Отелем было названо многоэтажное здание во Франции, где квартиры сдавались в аренду на определённый срок от одного дня до года [7–9]. Постепенно все постоялые дворы переименовали в отели.

Трансформационные процессы в общественно-политическом укладе отразились и на планировочной структуре крупнейших городов Европы XVIII–XIX вв., включивших новые функции. Появляются доходные дома – здания, специально построенные или перепланированные для сдачи квартир внаём на

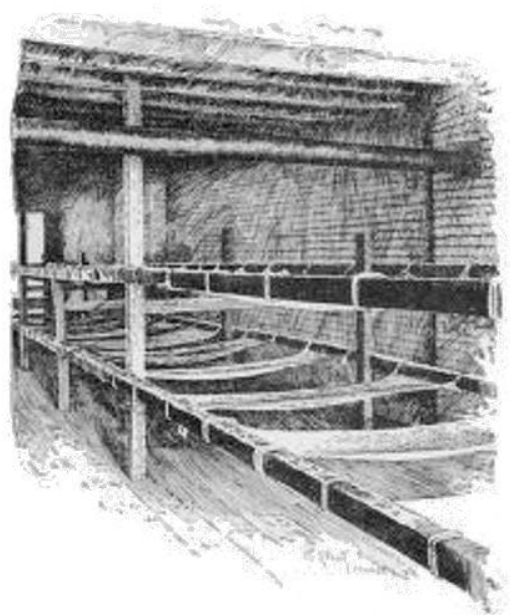


Рис. 2. Кровати в меблированном доме на улице PELL в Нью-Йорке

длительный срок. Эти квартиры качественно отличались от обычных квартир. Клиентам предлагался набор дополнительных услуг: уборка помещений, консьерж и многое другое. Расширение видов деятельности способствовало увеличению численности городского населения, создавшего неизбежные жилищные проблемы. Происходит достаточно активное развитие рынка арендного жилья, так как работники начинают арендовать недвижимость в городах, чтобы быть ближе к месту работы.

Крупные компании строят общины для работников своих фабрик. Появляется новый тип жилого дома – «доходный дом для рабочих» (англ. «Tenement»), возникший как жильё для рабочих при фабриках в промышленных районах в конце XVIII – начале XIX в. [7–11].

Интересен опыт строительства многоквартирных домов для бедняков в Нью-Йорке XIX в. Типовой этаж многоквартирных домов был 7–10 м в ширину и примерно 30 м в длину. Средняя высота составляла шесть этажей. В здании проживало 20–30 семей, средняя площадь квартиры составляла 30 м², жилые комнаты (12 м²) имели естественное освещение, а спальни (по 4 м²) не освещались. Кухонь, ванных комнат и туалета не было. Еду готовили на очаге в жилых комнатах, воду для готовки и мытья носили в ведрах с заднего двора, где была общественная колонка. Туалеты были там же или в подвале здания. Нечистоты сбрасывались в выгребную яму. Также

была распространена сдача койко-места за 7 центов. В этих «меблированных домах» кровати представляли собой брезент, натянутый между грубым каркасом из пиломатериалов [12] (рис. 2).

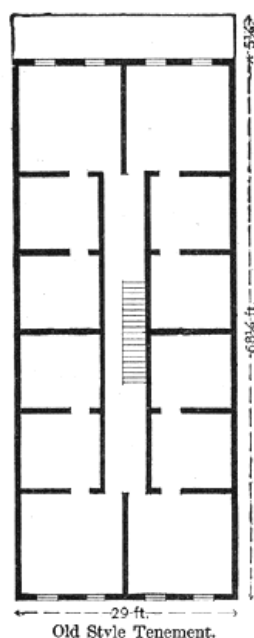
В 1879 г. Ассоциация жителей Нью-Йорка решила побороться с антисанитарией и добилась принятия закона, по которому в зданиях должна была быть проточная вода, а в жилых комнатах – окна. Но размеры окон и минимальное расстояние от них до стены соседнего дома не оговаривались. Поэтому домовладельцы стали ставить жилые секции торцом к улице, вплотную друг к другу, оставляя между ними «выгрызы», которые достигали 30 см в ширину и 180 см в длину. Дома в плане напоминали гантели и их стали назывались – «dumbbell» (рис. 3).

Через эти «вентиляционные» щели в комнаты должен был проникать свет и воздух, но жильцы использовали их в качестве мусоропроводов. Из-за этого окна не открывали и свежий воздух не попадал в квартиры.

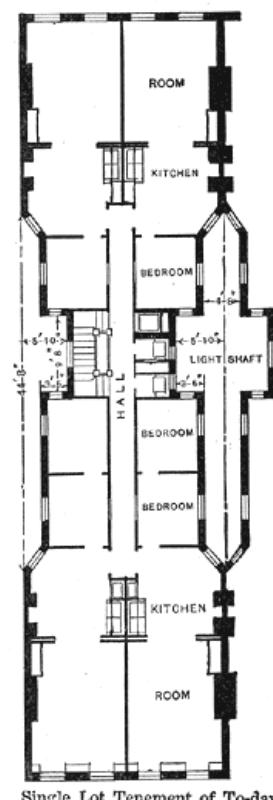
Журналист Якоба Риис в 1889 г. написал книгу о том, как живёт «другая половина» – «How the Other Half Lives», об ужасающих условиях жизни. Книга произвела фурор, и вскоре были приняты новые нормы проектирования – «New Law» (рис. 4). Замкнутые в плане вентиляционные щели должны были быть шириной не менее 7,3 м, а имеющие выход – не менее 3,2 м [13]. По планировке они отдалённо напоминают петербургские дома-колодцы, где



Рис.3. Аксонометрия «дома-гантели» в Америке



Old Style Tenement.



Single Lot Tenement of To-day.

Рис.4. Эволюция арендного многоквартирного дома в Америке

расстояние между стенами было в два раза больше и на сторону с колодцем выходили только нежилые помещения. «Дома-гантели» существуют и сейчас.

В XIX–XX вв. доходные дома строились страховыми и акционерными обществами. Здания строились в виде буквы «Т», квартиры получили сквозное проветривание, сократилось число темных комнат, улучшились формы секций и комнат. Дома имели лифты, электричество, системы парового отопления, холодильные камеры в подвалах, стоянки для экипажей и автомобилей [14].

В настоящее время современный частный доходный дом занимает прочное место среди городского жилья, его доля во многих городах развитых зарубежных стран достигает до 40 %, а в крупных городах – до 70 % (Нью-Йорк) и даже 82 % (Вена) [15–18]. Современное арендное жильё строится совместно с другими типами жилья и имеет огромное разнообразие планировочных структур и дополнительных функций [19–24]. Жилищные ассоциации обеспечивают разнообразный социальный состав жителей, привлекая жильцов с различным экономическим достатком, половозрастной структурой, национальностью [25]. Подобная политика предотвращает по-

явление социальных гетто и образование трущоб. Во временное жильё, кроме того, расселяют людей, пострадавших в стихийных бедствиях, в результате пожара, в период реконструкции жилых зданий или каких-либо других причин. Проектирование ведётся с учётом потребностей маломобильных групп населения. Мировое архитектурное сообщество активно нарабатывает новые строительные практики, ищет новые подходы, позволяющие бережно относиться к окружающей среде. Применяются устойчивые конструктивные решения зданий и сооружений, строительство ведётся из экологически безопасных или вторично переработанных строительных материалов, применяются устойчивые системы мусороудаления, очистки воздуха, почвы, воды. Значительное внимание уделяется ландшафту и озеленению придомовых территорий, фасадов, крыш, балконов, освоению подземного пространства, развитию сети велодорожек и парковок для них, тротуаров, качественному благоустройству территорий, детских и спортивных площадок [26–30].

Выводы. Изучение эволюции типологии арендного жилья показывает, что аренда жилья

зародилась очень давно. Арендное жильё проектировалось разного уровня комфорта и качества жилища, ориентировалось на различные слои населения и учитывало градостроительные, функциональные, композиционные, объёмно-планировочные, конструктивные, экономические, архитектурно-художественные факторы. Международный опыт развития типологической структуры арендного жилья может быть весьма поучителен и для России.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. <http://accord-personal.ru/stati/predposylki-vozniknoveniya-i-istoriya-razvitiya-mirovoj-gostinichnoj-industrii/> [Электронный ресурс] (дата обращения: 25.09.2015).
2. Зорин И.В., Каверина Т.П., Квартальнов В.А. Туризм как вид деятельности. М.: Финансы и статистика, 2005. Т. 288. С. 140–143.
3. Frier B.W. The rental market in early imperial Rome // The University of Michigan. Journal of Roman Studies. 1977. Т. 67. С. 27–37.
4. Гинзберг Л.А., Спешилова Е.С. История развития архитектуры жилища от неолита до эпохи возрождения / УГТУ–УПИ. Екатеринбург, 2009. С. 30–32.
5. Тарасова Ю.И. Архитектурно-пространственная композиция доходных домов в системе застройки крупных городов западной Сибири // МНКО. 2013. №6 (43).
6. <http://bibliofond.ru/view.aspx?id=587104> [Электронный ресурс] (дата обращения: 25.09.2015).
7. Сорокина А.В. Организация обслуживания в гостиницах и туристских комплексах. М.: Альфа-М, 2006. С. 8–9.
8. Якимова А.М. Термины и определения многоквартирного арендного жилища за рубежом // Архитектон: известия вузов. 2013. № 41. С.149–158.
9. <http://grial4.usal.es/MIN/parisBuildings/resource1.html> [Электронный ресурс] (дата обращения: 25.09.2015).
10. Гареев И.Ф., Матвеева Е.С. Эволюция становления рынка арендного жилья в мировой практике и возможные пути его становления в Российской Федерации // Российское предпринимательство. 2015. Т.16. № 2 (272). С.321–334.
11. Малинина К.В., Малинина Н.А., Тульева Е.В. Строительство арендного жилья. История развития и современные тенденции // Жилищное строительство. 2013. № 11. С.27–29.
12. Riis J. How the other half lives. New York, 1957.
13. <http://domusdecorus.blogspot.ru/2013/06/blog-post.html> [Электронный ресурс] (дата обращения: 25.09.2015).
14. Аксёнова И.В. Доходные дома вчера и сегодня // Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 10. С.15–19.
15. Глазунов С.Н., Самошин В.С. Жилищный вопрос в России. Проблемы и перспективы. М.: Дело, 2006.
16. Шомина Е.С. Современные домовладельцы в России и за рубежом // Экономические и социально-гуманитарные исследования. 2014. № 3–4 (3–4). С.133–144.
17. Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения Российской Федерации. 2013. № 8 (143). С.72–82.
18. Потиевко Н.Д. Арендное жильё. Исторический опыт и современные тенденции развития // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн [Электронный ресурс]: сборник статей / СГА-СУ. Самара, 2015. С. 122–128.
19. Николаева Е.Л. Социальное арендное жильё – новое направление жилищной политики в России // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2012. Вып. № 12. С. 3–7.
20. Маловичко Д.В. Муниципальное арендное жильё, как способ решения проблемы с качеством жилья // Наука и современность. 2012. №17. С.283–286.
21. Трухина Н.И. Арендное жильё – переходный этап от социального найма к приобретению жилья в собственность // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. 2004. №2. С.13–17.
22. Корчагин А.П., Казейкин В.С. Новое направление жилищной политики в России – социальное арендное жильё // Политика, государство и право. 2014. № 9 (33). С.53–57.
23. Хихлуха Л.В., Королева О.В. Основы архитектурной типологии и градостроительные факторы арендного жилья в структуре жилищного строительства // БСТ: Бюллетень строительной техники. 2015. № 1 (965). С.50–54.
24. Хихлуха Л.В. Доходные дома: ностальгия или практический шаг к стратегической цели // Жилищное строительство. 2010. № 4. С.2–8.
25. Вавилова Т.Я., Жданова И.В. Потребительские свойства архитектурных решений жилых домов и «зелёные» стандарты // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы 70-й юбилейной Всероссийской научно-технической конференции по итогам НИР / СГАСУ. Самара, 2013. С. 333–334.
26. 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.
27. Генералов В.П., Генералова Е.М. Высотные комплексы с системой размещения обслуживающих зон по вертикали // Научное обозрение. 2015. № 3. С.163–167.
28. Generalova E., Generalov V.P. Designing high-rise housing: the singapore experience // СТБН Journal. 2014. № 4. С. 40–45.
29. Петрухина Е.А., Чистякова Ю.А. Анализ зарубежного опыта реализации проектов строительства и эксплуатации арендного жилья // Известия высших учебных заведений. 2015. № 3 (25). С.105–109.
30. Банникова А.О. Энергоэффективный подход в строительстве современных многоквартирных домов // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре [Электронный ресурс]: материалы 71-й Всероссийской научно-технической конференции по итогам НИР / под ред. М.И. Бальзанникова, Н.Г. Чумаченко; СГАСУ. Самара, 2014. С. 374–375.

Об авторах:

КОЛОСОВСКАЯ Анастасия Александровна

бакалавр архитектуры

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

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

E-mail: ha92@mail.ru

KOLOSOVSKAIA Anastasia A.

Bachelor of Architecture (B.Arch.)

Samara State University of Architecture and Civil Engineering
443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194

E-mail: ha92@mail.ru

ПОТИЕНКО Наталья Дмитриевна

кандидат архитектуры, декан архитектурного факультета, доцент кафедры архитектуры жилых и общественных зданий

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

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

E-mail: natalia.potienko@mail.ru

POTIENKO Natalia D.

PhD in Architecture, Dean of the Architecture Faculty, 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

E-mail: natalia.potienko@mail.ru

Для цитирования: Колосовская А.А., Потиеенко Н.Д. Эволюция развития типологической структуры арендного жилья за рубежом // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2016. №3(24). С. 109-115. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.03.18.

For citation: Kolosovskaia A.A., Potienko N.D. Evolution of topological structure of rental housing in foreign countries // Vestnik SGASU. Town Planning and Architecture. 2016. №3(24). Pp. 109-115. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.03.18.

ПРИГЛАШАЕМ СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ (РЕКЛАМОДАТЕЛИ)!

ПРЕДЛАГАЕМ РАЗМЕСТИТЬ ИНФОРМАЦИОННЫЕ И РЕКЛАМНЫЕ МАТЕРИАЛЫ НА СТРАНИЦАХ
НАШЕГО ЖУРНАЛА «ВЕСТНИК СГАСУ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И АРХИТЕКТУРА».

ИНФОРМАЦИЯ О ВАШЕЙ КОМПАНИИ ОБЯЗАТЕЛЬНО НАЙДЕТ СВОИХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ СРЕДИ
НАШЕЙ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ.

ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ МАТЕРИАЛОВ ОБРАЩАТЬСЯ

В ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ОТДЕЛ, тел.: (846) 339-14-38