

АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. ТВОРЧЕСКИЕ КОНЦЕПЦИИ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



УДК 728.1.012

DOI: 10.17673/Vestnik.2023.04.17

**В. П. ГЕНЕРАЛОВ
Е. М. ГЕНЕРАЛОВА**

ТИПЫ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА КЛАСС ЖИЛЬЯ И НА ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

TYPES OF RESIDENTIAL BUILDINGS AND THEIR INFLUENCE
ON THE CLASS OF HOUSING AND ON THE FORMATION OF A COMFORTABLE URBAN
RESIDENTIAL ENVIRONMENT

В статье затронута проблема создания комфортной, удобной городской жилой среды за счет включения в структуру городской застройки новых для условий России объемно-планировочных решений жилых зданий и комплексов, в том числе multifunctionальных с насыщенной социальной инфраструктурой. Активное внедрение в жилую среду жилых домов и жилых комплексов с обслуживанием формирует современный уровень жилой среды, повышает качество и комфорт проживания за счет включения в их объемно-планировочную структуру необходимого количества обслуживающих элементов. Отмечается, что наиболее рациональным размещением элементов обслуживания является их встраивание в стилобатные части, а также в первые и подземные этажи жилых домов или комплексов. Различные по степени насыщения обслуживающими элементами здания и комплексы формируют новые подходы при решении проблем, связанных как с разработкой и классификацией класса жилья, так и с созданием комфортной, удобной, качественной городской жилой среды. При разработке и определении класса жилья предлагается учитывать влияние основных объемно-планировочных элементов на уровне квартиры, этажа, секции, здания или комплекса, дворового пространства и жилого района в целом как основных факторов, формирующих «стандарт-класс», «класс комфорт», «бизнес-класс» и «элитный класс».

Ключевые слова: жилые здания с элементами обслуживания, жилые здания и комплексы со стилобатом, комфортная и удобная жилая среда, класс жилья

The article touches upon the problem of creating a comfortable, convenient urban living environment by incorporating into the structure of urban development space-planning solutions for residential buildings and complexes that are new to Russian conditions, including multifunctional ones with a rich social infrastructure. The active introduction of residential buildings and serviced residential complexes into the living environment forms the modern level of the living environment, improves the quality and comfort of living by including the required number of service elements in their space-planning structure. It is noted that the most rational placement of service elements is their integration into stylobate parts, as well as into the first and underground floors of residential buildings or complexes. Buildings and complexes that differ in the degree of saturation with service elements form new approaches to solving problems associated with both the development and classification of a "housing class" and the creation of a comfortable, convenient, high-quality urban residential environment. When developing and determining the "housing class", it is proposed to take into account the influence of the main space-planning elements at the level of an apartment, floor, section, building or complex, courtyard space and residential area as a whole as the main factors forming the "standard class", "comfort class", "business class" and "elite class".

Keywords: residential buildings with service elements, residential buildings and complexes with a stylobate, comfortable and convenient living environment, housing class

Улучшить условия проживания жителей городов за счет создания комфортной городской среды и повышения индекса качества жилой среды – такая задача была поставлена перед Правительством Российской Федерации еще в 2018 г. [1]. На основании Указа № 204 от 7 мая 2018 г. Минстрой России разработал ряд стандартов и проектов, в том числе национальный проект «Жилье и городская среда», в котором заложено пять федеральных проектов, среди которых необходимо особо выделить два: «Жилье» и «Формирование комфортной городской среды». В этих двух проектах, на наш взгляд, должны были быть заложены основные рычаги решения проблемы формирования типологических характеристик жилых домов по уровню комфорта, а также решаться вопросы поиска современных подходов при разработке жилых зданий и комплексов, благодаря которым можно было бы повышать качество и комфортность жилой городской среды [2–4]. Однако этого не происходит из-за недопонимания застройщиками характера влияния типологии жилых, в том числе многофункциональных зданий и комплексов на создание современной жилой среды.

Необходимо отметить, что Министерством строительства и ЖКХ России в 2020 г. была завершена работа по составлению рекомендаций, направленных на выявление показателей качества городской среды, в виде информационно-разъяснительного материала «Руководство по определению первоочередных направлений развития городской среды с помощью индекса качества городской среды». Качество состояния среды предлагается определять по 36 индикаторам, вытекающим из шести критериев: «безопасность», «комфортность», «экологичность и здоровье», «идентичность и разнообразие», «современность и актуальность среды», «эффективность управления». Индикаторы сгруппированы по шести пространствам: «жилье и прилегающие пространства», «улично-дорожная сеть», «озелененные пространства», «общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства», «общегородское пространство» [5].

В данном исследовании перед авторами была поставлена задача всесторонне рассмотреть и проанализировать многоквартирные типы жилых зданий, активно участвующих в формировании городской среды, особо выделив жилые здания и комплексы, в которых имеются встроенные в них элементы обслуживания. Кроме этого, определить степень влияния таких зданий на комфортность жилой среды, а также на *класс жилья*.

Следует заметить, что классы жилья в России, за исключением одного, законодательно не утверждены. Тем не менее Российская гильдия

риэлторов и Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) еще в 2012 г. разработали документ «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)» [6]. В этой методике отмечены отличительные признаки и различные критерии, по которым необходимо подразделять к какому классу жилья можно отнести то или иное построенное здание. Так, при определении класса следует учитывать: несущие ограждающие конструкции, остекление, внутреннюю отделку квартир, инженерное обеспечение, что собой представляет придомовая территория, инфраструктура дома и пр., но все, к сожалению, завуалировано общими фразами и нет конкретных указаний, рекомендаций, согласно которым можно было бы определить класс жилья.

Так, например, инфраструктура дома для «бизнес-класса» по этой методике должна иметь «... широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации». Ничего нет конкретного и по вопросам, касающимся включения объектов инфраструктуры в объемно-планировочную структуру зданий, их номенклатуры, функционального состава, количества, места расположения, возможности доступа жильцов, а также людей, не проживающих в данном здании или комплексе, и многое другое. К сожалению, отсутствуют и какие-либо разъяснения, а также конкретные рекомендации того, что же необходимо понимать под «широким набором объектов социальной инфраструктуры» или под «коммерческой инфраструктурой».

Разработанная в 2012 г. «Единая методика классифицирования...» затрагивает жилье первичного рынка, и в ней даны разумные, на наш взгляд, предложения подразделять жилье на четыре класса: «эконом-класс», «класс комфорт», «бизнес-класс» и «элитный класс». Последний в настоящее время получил еще несколько названий: «премиум класс», «де-люкс», а некоторые застройщики предлагают на сайтах продаж и ряд других названий, что в конце запутывает покупателей жилья в многоквартирных домах.

«Эконом-класс» и «комфорт-класс» согласно методике отнесены к группе массового жилья, а «бизнес-класс» и «элитный класс» относятся к группе повышенного качества, еще его называют престижным жильем. Следует также отметить, что классификация распространяется лишь на многоквартирные вновь строящиеся и реконструируемые жилые здания высотой до 75 м и не распространяется, к сожалению, на

высотное строительство, что теряет саму суть классификации жилья в целом [7, 8].

Вне всякого сомнения, разработанная методика устарела и не соответствует современным требованиям определения как класса жилья, так и его комфортности. В связи с этим комитет по аналитике Российской гильдии риэлторов вышел с инициативой пересмотреть и внести изменения в существующую «Единую методику». Оценив со своих позиций недостатки методики 2012 г., авторы предложили новую редакцию «Стандарта» под прежним названием – «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)». Этот документ Советом Российской гильдии риэлторов был утвержден 16 апреля 2020 г. По сути, авторы внесли лишь небольшую корректировку в существующую «Единую методику», обосновав это тем, что произошли изменения в законодательно-нормативных актах, действующих технических стандартах и сводах правил РФ [9].

К заслуживающему внимание предложению в измененном документе можно отнести впервые предложенную многовариантность классификации, которая заключается в разделении классов на подклассы. Так, «стандарт-класс» целесообразно, на взгляд риэлторов, делить на три подкласса (*малогабаритный, стандартный и стандарт «плюс»*), а «комфорт-класс» на два подкласса (*комфорт и комфорт «плюс»*). В жилых домах повышенной комфортности дается предложение между «бизнес-классом» и «элитным» ввести «премиум», как промежуточный класс.

К сожалению, в работе над изменениями «Единой методики» принимали участие сертифицированные аналитики-консультанты рынка недвижимости (САКРН). Большой вклад внесли эксперты от Ассоциации риэлторов из различных городов России. Как первый документ, так и вторую редакцию создавали и утверждали в основном риэлторы, поэтому существенных дополнений, уточнений в новой «Единой методике» не произошло, так как к разработке данного документа по-прежнему не были привлечены такие специалисты, как социологи, архитекторы, дизайнеры, грамотные девелоперы.

Что касается изменений, связанных с определением класса жилья, то за последнее десятилетие их произошло достаточно много. Так, с 2018 г. понятие «эконом-класс» отменено и вместо него введено новое – «стандарт-класс». Идея переименования жилья «эконом-класса» принадлежит Игорю Шувалову, который в 2016 г. занимал пост вице-преьера России. По его мнению, термин «экономический класс» звучит уничижительно, поэтому речь должна идти

о доступном, стандартном жилье. Законопроект о замене экономического класса на стандартный был принят Госдумой РФ 11 октября 2017 г. Это единственный класс жилья, который официально узаконен в 2020 г. [10].

Из-за отсутствия четких параметров определения тех или иных классов строящегося жилья застройщики совместно с риэлторами при продаже первичного жилья идут на откровенный обман. Покупателям, приобретающим квартиру в строящемся жилом доме, рекламируемом как «бизнес-класс» или «элит» за завышенную цену предлагают обычный «стандарт-класс» [11]. С «легкой руки» риэлторов многие покупатели квартир считают, что чем больше в квартире квадратных метров, чем ближе к центру города, тем выше стандарт жилья. Но это далеко не так.

Обманутые покупатели квартир обращаются в суды на застройщиков, но из-за отсутствия законодательно установленных критериев и различий между классами жилья судьи не могут вынести грамотного решения. В настоящее время комитет по строительству и ЖКХ Госдумы поручил Минстрою Российской Федерации совместно с «Дом. РФ», Федеральной антимонопольной службой (ФАС) разработать и утвердить стандарты для различных классов жилья [12].

Для определения факторов, влияющих на класс жилья, его комфортность, авторами был проведен анализ разнообразных типов жилых домов, активно формирующих городскую застройку в последние годы. В первую очередь были рассмотрены многоквартирные жилые здания, мы их назовем «классического типа»: средней этажности (3-5 этажей), многоэтажные (6-10 этажей) и повышенной этажности (11-24 этажа). То есть такие, в которых объемно-планировочная структура состоит исключительно из квартир, независимо от количества комнат в квартире, общей площади, инженерных систем, оборудования и пр. Определяющим является лишь то, что в них отсутствуют объекты обслуживающего характера [13].

Затем были рассмотрены жилые здания и комплексы, в которые включены элементы социальной инфраструктуры, т. е. элементы обслуживающего назначения, расположенные непосредственно в их объемно-планировочной структуре. Такой тип зданий и комплексов в типологии зданий необходимо называть «жилые дома или жилые комплексы с элементами обслуживания» либо «жилые дома или жилые комплексы с обслуживающими функциями». К большому сожалению, в ряде статей и творческих работ архитекторы ошибочно называют такие типы зданий, как многофункциональные жилые

дома либо многофункциональные жилые комплексы, что создает большую путаницу в типологической структуре жилых и общественных зданий. И если принять за основу такой подход к зданиям, которые имеют в своей структуре обслуживающие функции, в этом случае в архитектурную типологию следует вводить такие понятия, как: многофункциональная гостиница, многофункциональное офисное здание, многофункциональное общежитие и пр., что в корне неверно и ошибочно.

Необходимо отметить, что жилищная застройка в российских городах в последние годы формируется в основном на их окраинах и состоит из многоэтажных однотипных многосекционных зданий (рис. 1). Как правило, в ней отсутствует необходимая компактность, зачастую появляются ничем не занятые пустыри, нет четкой позиции при решении подземных и надземных пространств, в частности по крытым автомобильным стоянкам, инженерным сетям.

Инженерная, транспортная, как и социальная инфраструктура, которыми должны заниматься муниципальные власти, не поддается никакой критике (рис. 2).

На придомовых территориях отсутствуют места для общения жителей, их отдыха, занятий физкультурой и спортом, за исключением детских площадок, которые в большинстве случаев имеют убогий вид и ограниченный состав элементов для игр и развлечений. Неудобно для жителей решены подходы к подъездам жилых домов. Недостаточно проработана и адаптирована среда для маломобильных групп населения. Из-за отсутствия крытых, в том числе подземных стоянок территории вокруг жилых домов превращаются в одну хаотичную большую парковку (рис. 3).

Внутридомовые проезды заставлены круглые сутки машинами, мешающими передвижению не только людей, но и спецмашин, что

особенно ярко выражено в зимний период, когда из-за выпавшего снега затруднена его уборка, зауживаются проезды [14]. И главное, как в старых, так и в новых жилых районах, застраиваемых многоэтажными жилыми домами, наблюдается дефицит комплекса учреждений обслуживающего характера, который необходим для комфортной, полноценной жизни людей (рис. 4).



Рис. 1. Застройка жилых районов в городах России



Рис. 2. Внутридомовые пространства с полным отсутствием элементов обслуживающего назначения



Рис. 3. Пример застройки жилых районов в Самаре



Рис. 4. Современная застройка жилыми домами без обслуживающих функций в Самаре

Кроме этого, многоэтажная застройка, состоящая в основном из 10- и 24-этажных зданий, получившая название «каменные джунгли» или «человейники», имеет низкий уровень безопасности городской среды, к которой относят социальные, транспортные, экологические, конструктивно-технологические риски, влияющие на жизнь и здоровье людей. К этому следует отнести недостаточную освещенность территорий, криминальные ситуации, аварии инженерных сетей, выбросы вредных веществ, отсутствие возможности своевременно оповещать население о возникших ситуациях и пр.

Жилые здания, в которых отсутствуют элементы обслуживания, не представляют большого интереса. Они не оказывают какого-либо влияния на формирование комфортной жилой городской среды. Их можно отнести к жилым зданиям с «нулевым потенциалом» или «нулевым воздействием» на комфортность, удобство и качество проживания. Из такого типа зданий и формируется антигуманная жилая среда в городах. Но застройщикам выгодно строить подобные дома, так как они не требуют выполнения дополнительных технических условий, они дешевле и проще в строительстве, их легче узаконить. В связи с отсутствием жестких требований со стороны городских властей и желанием построить «успешно продаваемое жилье» составляются, порой вразрез градостроительных условий, технические задания и технический регламент, который облегчает жизнь застройщика [15]. А покупатель ввиду отсутствия на рынке жилья других более лучших вариантов вынужден соглашаться и покупать то, что предлагает застройщик совместно с риэлторами.

Другой тип – это жилые здания, в структуру которых, как было отмечено выше, входят элементы социальной инфраструктуры. В понятие

социальной инфраструктуры были включены не отраслевые объекты и предприятия элементов хозяйственной системы и производственной сферы, а элементы, направленные на организацию и улучшение быта, здоровья человека, гармоничное развитие личности, в том числе с учетом снижения влияния неблагоприятных экологических факторов [16]. Это объекты функционального, обслуживающего характера, удовлетворяющие потребности человека в приобретении и получении важных для жизни услуг, к которым относятся: учреждения торговли (магазины промышленных и продовольственных товаров, универсамы, торговые центры); культурно-просветительские объекты (библиотеки, выставочные залы, музеи, галереи); предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые); учреждения здравоохранения (больницы, поликлиники, амбулатории, аптеки, диспансеры) и социального обеспечения, досуга и отдыха (клубы, кинотеатры, дома культуры); культовые учреждения (храмы, мечети, церкви, синагоги); предприятия бытового обслуживания (дома быта, ателье, ремонтные мастерские, прачечные, химчистки, бани, сауны); объекты физической культуры и спорта (бассейны, спортклубы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спа-салоны, спортплощадки); образования и воспитания (школы, лицеи, колледжи, интернаты, училища, ДОУ, вузы); жилищно-коммунального хозяйства (трансформаторные подстанции, тепловые пункты).

Элементы, входящие в группу социальной инфраструктуры, помимо удовлетворения бытовых потребностей людей, формируют необходимый, достаточный уровень жилой среды, повышающий качественные характеристики комфорта и удобства проживания. Наличие, состав, необходимая концентрация, места их

расположения, качественные характеристики этих элементов, а также доступность оказывают огромное влияние на образ жизни, духовный мир, состояние здоровья человека и многое другое. Кроме этого, характеристики элементов обслуживания создают основные механизмы формирования и определения класса жилья. В связи с этим, на наш взгляд, вопросам проектирования социальной инфраструктуры в жилой среде, включения обслуживающих элементов в объемно-планировочную структуру современных жилых домов, а также жилых комплексов необходимо уделять самое пристальное внимание [17, 18].

С целью получения объективной информации, необходимой для решения проблем, связанных с созданием комфортной жилой городской среды, в рамках магистерских диссертаций проводились и проводятся социологические обследования и опросы различных социальных групп населения. Часть вопросов касается выяснения мнения людей, проживающих в многоквартирных жилых домах, построенных в разное историческое время, по их отношению к наличию и характеру размещения объектов социальности в районе, в котором они проживают. Это позволяет выявить не только необходимый состав различных учреждений здравоохранения, бытового обслуживания, торговли и прочих элементов обслуживающего назначения, но и ошибки, которые допускаются и продолжают допускаться при благоустройстве территорий жилых домов, при упорном нежелании строить крытые автостоянки, зоны отдыха для различных возрастных групп населения, использовать подземные пространства и др.

Ответы респондентов на поставленные вопросы выявляют лишь сложившуюся на сегодняшний момент ситуацию в том или ином районе города, связанную с размещением объектов обслуживания, и, в лучшем случае, если объекты социальности размещены в соответствии с нормативными требованиями, которые, к сожалению, не учитывают складывающуюся разнородную социально-экономическую структуру населения, образ жизни людей. В результате, как правило, наблюдается недостаточное количество необходимых элементов обслуживания, их малая мощность, вместимость, а порой и полное отсутствие на таких объектах складских, санитарно-гигиенических и других помещений, необходимых для их полноценного функционирования.

В связи со сложностями проведения подобных социологических опросов, связанных с нежеланием респондентов порой давать ответы на вопросы анкет, а в последнее время в связи с пандемией COVID-19, которая внесла суще-

ственные изменения в повседневную жизнь людей, в анкетах сокращается количество вопросов и, кроме этого, опробован онлайн-опрос, который относится к бесконтактному сбору информации. Несомненно, в ряде случаев онлайн-опрос облегчает задачу в получении информации, но, к сожалению, он имеет и существенный недостаток, заключающийся в том, что респонденты в основном молодые люди, активно пользующиеся различными гаджетами. Тем самым нет охвата более старшей возрастной группы. Кроме того, опрашиваемые категории людей весьма неоднородны в социально-экономическом плане. Среди них встречаются и обеспеченные люди, и со средним достатком, бедные, инвалиды, пенсионеры и, как уже отмечалось, – молодежь.

В ходе обработки анкет были получены результаты, которые не вызывают сомнений и могут использоваться в исследованиях, касающихся разработки новых типов жилых, общественных и многофункциональных зданий и комплексов, формирующих комфортную, качественную городскую жилую среду. Получила подтверждение и основная гипотеза, касающаяся отношения людей к наличию вблизи жилья различных элементов обслуживания, таких как магазины, аптеки, кафе, парикмахерские, фитнес-клубы, детские сады и пр.

Более того, высказываются мнения не просто о близком расположении элементов обслуживания от жилья или места работы людей, а даются предложения включать их непосредственно в структуру жилых зданий. И некоторые респонденты ссылаются на зарубежный опыт Ближнего Востока, Канады, США, а также ряда азиатских стран, где ведется новое строительство и внедряются новые типы зданий, такие как жилые, многофункциональные здания, жилые здания и комплексы с обслуживанием и пр.

Естественно, при малоэтажной и даже среднеэтажной застройке создавать в первых этажах насыщенную обслуживающими элементами жилую среду экономически нецелесообразно. В жилых районах, застроенных небольшими по высоте зданиями, как правило, в пешеходной доступности организуется небольшой торговый центр с включением обслуживающих функций повседневного спроса. Все другие функции находятся на удалении, что неудобно для пользования и требует больших затрат времени для их посещения (рис. 5). В этом случае возникает вопрос об оценке комфортности среды и к какому классу жилья можно отнести такие здания и застройку в целом. В городах и пригородах появляются жилые районы с массовой типовой застройкой, состоящей из малоэтажных жилых домов, в которой сложно

говорить об удобной и, тем более, комфортной жилой среде. В частности, можно привести пример застройки района «Крутые ключи» в Самаре. Ведь это не шаг в сторону развития и улучшения типологии жилья, жилой среды, а огромный прыжок в сторону и назад.

В средне- и многоэтажной застройке наблюдается небольшое «вкрапление» обслуживающих элементов в структуру самих жилых домов, но основной состав элементов социальной инфраструктуры находится в «центре» микрорайона или жилого района (рис. 6).

При увеличении высотности и, соответственно, увеличении числа жителей в здании или комплексе создаются условия, при которых целесообразно включать для удобного

пользования необходимое количество элементов инфраструктуры. Появляется возможность размещать зоны отдыха, рестораны, обзорные площадки и на различных этажах, а также встраивать в первые и подземные этажи крытые стоянки автомобилей, складские помещения, супермаркеты, универсамы, театры, библиотеки, детские сады и пр. (рис. 7, 8). В связи с этим особую популярность за рубежом приобрели высотные жилые здания и комплексы.

Ранее авторами были проведены исследования, касающиеся анализа построенных за рубежом зданий, в частности в городах Китая, Южной Кореи, ОАЭ, Сингапура, Гонконга, в структуре которых имеются различные элементы обслуживающего назначения для раз-

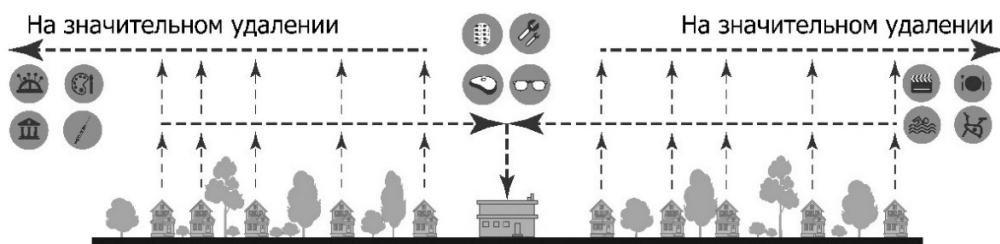


Рис. 5. Схема расположения элементов обслуживания в малоэтажной жилой застройке

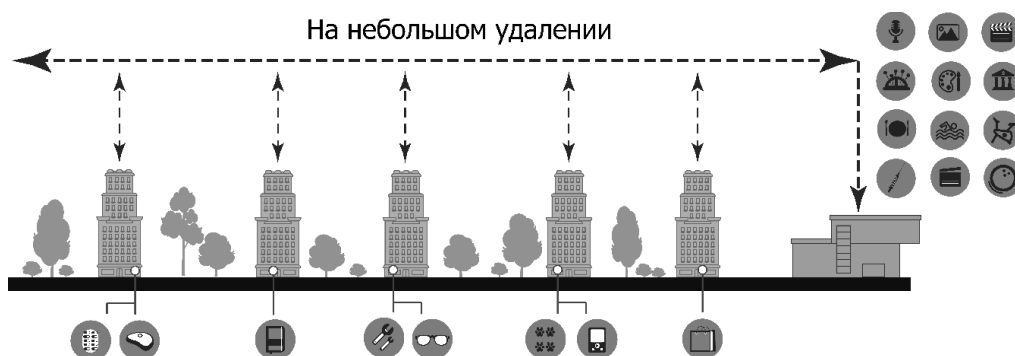


Рис. 6. Схема расположения элементов обслуживания в средне- и многоэтажной жилой застройке

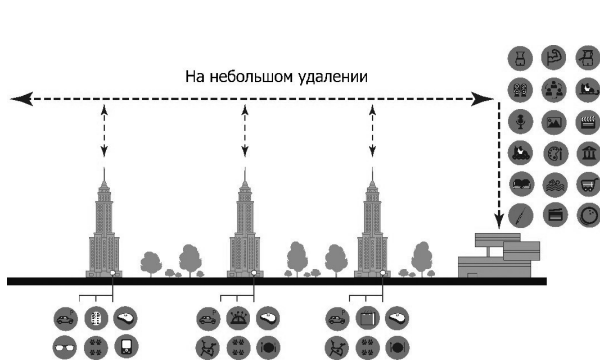


Рис. 7. Схема расположения элементов обслуживания в жилой застройке повышенной этажности

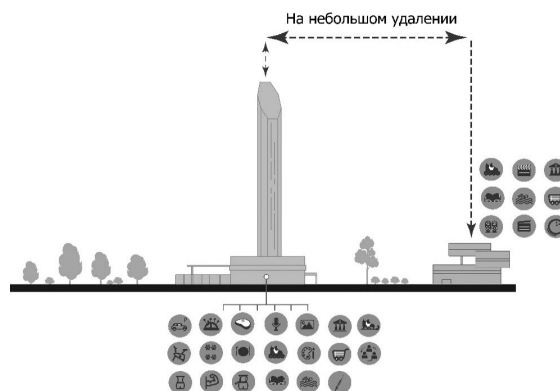


Рис. 8. Схема расположения элементов обслуживания в высотных зданиях и комплексах

ных категорий жителей [19, 20]. Но их состав, мощность и качественные характеристики зависят от множества факторов. В частности, учитывается район строительства, качественный и количественный состав проживающих, степень открытости этого здания или комплекса для транзитных пешеходов и людей, которые проживают рядом, а также ряд других особенностей, позволяющих постоянно с течением времени улучшать комфортность жилой среды. Следует отметить – чем больше размещено различных элементов социальной инфраструктуры непосредственно в здании, тем выше по комфортности и удобству оценивают жители место своего проживания.

Особый интерес вызывают *многофункциональные* высотные здания и комплексы со *стилобатом*, представляющие уникальные объемно-планировочные элементы для создания удобной, комфортной жилой среды. В структуре современных городов получает развитие концепция вертикального урбанизма, когда высотное здание является продолжением городской застройки с включением всех необходимых для комфортной жизни элементов. Это происходит за счет возможности сконцентрировать и удобно разместить в них жилье, офисы, отели во взаимосвязи с различными обслуживающими функциями. При проектировании таких типов зданий возникает достаточно сложная задача организовать удобные связи между различными функциональными элементами, позволяющими, с одной стороны, создать определенную изоляцию между жильцами, офисными работниками, временно проживающими в отеле, с другой – дать возможность всем пользоваться социальной инфраструктурой, которая размещена в структуре здания или комплекса.

В современных высотных, в частности многофункциональных зданиях и комплексах со *стилобатом*, внедряются передовые архитектурные, объемно-планировочные, функциональные, конструктивные, инженерные и другие решения, в результате которых создаются благоприятные условия интеграции в городскую среду разнообразных типологических элементов, способных сформировать наилучшую по качеству и комфортности городскую жилую среду. Особое внимание уделяется местам расположения обслуживающих элементов. Как показывает зарубежный опыт, их размещают в *стилобатовой* части, на нижних уровнях зданий и комплексов, а также рассредоточивают по вертикали, на разных этажах в высотных частях зданий с учетом удобного пользования людьми. Особую значимость приобретают функциональные связи между квартирами и элементами обслуживания, расположенными

ми в структуре здания или комплекса с включением подземных этажей [20]. На стадии проектирования исследуются функциональные связи, внедряются в строительство новые типы инженерных систем и оборудования, особенно это наблюдается в многофункциональных зданиях с включением множества разнообразных функций обслуживающего назначения (рис. 9).

Как показано на рис. 9, а, многофункциональное высотное здание состоит из жилого блока, отеля, офиса и *стилобатовой* части, в которой сосредоточены все элементы обслуживания, необходимые для жителей квартир, работников офисов, а также гостей, проживающих в гостиничных номерах. Крытые стоянки автомобилей для жильцов, работников и посетителей размещены в подземной части, частично могут располагаться и на нижних надземных этажах.

Одной из основных проблем при проектировании многофункциональных высотных зданий являются потоки людей, их адресная и быстрая доставка к элементам обслуживания и отдыха, стоянкам автомобилей, зонам работы и проживания (рис. 9, б). Грамотное, до мелочей продуманное еще на стадии проектирования разделение этих потоков способствует тому, что при эксплуатации не наблюдается каких-либо неудобств в виде пересечений, скоплений людей, их длительного ожидания, что позволяет сокращать время доступности к различным зонам в здании или комплексе.

В отличие от высотных зданий наиболее неудобное размещение элементов обслуживания можно наблюдать в многоэтажных и даже повышенной этажности зданиях и комплексах, в которых такие элементы рассредоточены и, как правило, находятся в уровне первых этажей (рис. 10). Для того чтобы посетить магазин, кафе, аптеку и пр., жителям домов приходится выходить на улицу. Это не совсем удобно, особенно учитывая неблагоприятные природно-климатические условия российских регионов. Такой необходимый элемент, как крытые стоянки для легковых автомобилей, к сожалению, не получает своего достойного решения.

Рассматривая взаимосвязь между наличием, составом обслуживающих функций, их размещением в структуре зданий и классом жилья, можно отметить следующее, что чем выше насыщенность функциональными элементами, чем удобнее связи между этими элементами и квартирами, тем выше класс жилья. Но жилье класса «стандарт», «комфорт», «бизнес» и «элитный», на наш взгляд, зависит не только от наличия, уровня и насыщенности обслуживающими функциями, их доступности, эту проблему необходимо рассматривать в тесной взаимосвязи и в комплексе с объемно-пла-

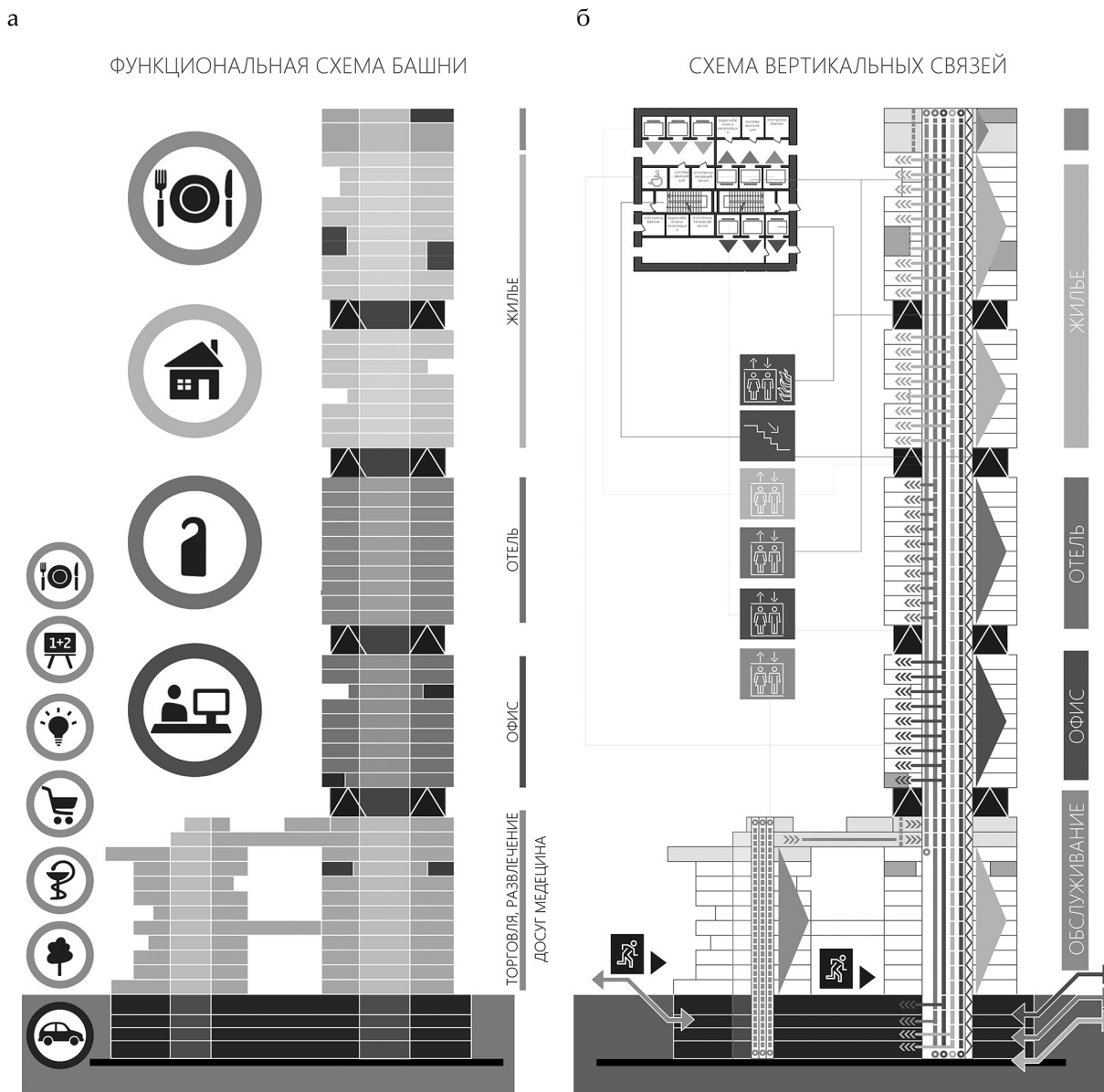


Рис. 9. Схема многофункционального здания со стилобатом:
 а – вариант размещения функциональных зон и элементов обслуживания;
 б – взаимосвязь функциональных зон с элементами обслуживания

нировочными элементами, формирующими и определяющими класс жилья (рис. 11).

Как показано на рис. 11, класс жилья необходимо определять не только такому элементу, как квартира, но и решать – соответствует ли тому или иному классу требований жилая среда на уровне этажа, секции, здания или комплекса, а также дворового пространства и жилого района в целом. И только по сумме требований можно определить принадлежность жилья к тому или иному классу. На первый взгляд этот процесс может показаться сложным, тем

не менее, если для каждого объемно-планировочного элемента сформировать и определить еще на стадии проектирования понятные для покупателя и застройщика жилья требования, в этом случае не будет возникать никаких проблем с определением класса жилья.

Для определения четких границ принадлежности жилья к тому или иному классу, необходимо разработать и определить по каждому объемно-планировочному элементу (квартира, этаж, секция, здание или комплекс в целом, дворовое пространство, жилой район)

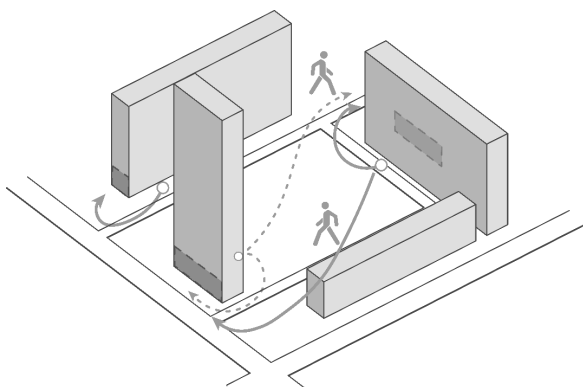


Рис. 10. Схема взаимосвязи квартир и элементов обслуживания в многоэтажных зданиях и комплексах



Рис. 11. Основные уровни, формирующие класс жилья

основные требования, которые должны соответствовать различным классам жилья. К примеру, если взять такой элемент, как квартира, здесь возникает целый ряд вопросов, связанных с определением, к какому классу жилья необходимо отнести следующие типы: квартиры-студии, квартиры-дуплексы, квартиры-лофты, которые по своей структуре отличаются от классического, стандартного типа. Кроме этого, необходимо решать вопросы, связанные с наличием в современных квартирах дополнительных помещений, внутриквартирных связей, количественного и качественного состава инженерного оборудования не только в квартирах, но и в здании.

Заключение. Обобщая результаты исследования, можно сформулировать ряд выводов и предложений, которые помогут решить проблемы, касающиеся работ по созданию в Рос-

сии новых типов жилых и многофункциональных зданий с элементами обслуживания:

1. Большинство специалистов-архитекторов, работающих в области поиска новых объемно-планировочных решений жилых и общественных зданий, участвующих в формировании городской застройки, отмечают, что существующая типологическая номенклатура как жилых домов, так и зданий общественного назначения устарела и не работает ни на создание современной, комфортной жилой городской среды на данный момент времени, ни на возможность ее улучшения в перспективе. Работа по поиску современных типов зданий, которые бы решали проблемы комфортной среды давно назрела, но, к сожалению, в России в этом направлении нет никакого продвижения. Строительство массового, доступного жилья ведется по устаревшим представлениям о типах квартир, об образе жизни семей. Отсутствует профессиональный и глубокий анализ того, что наработано за рубежом, в частности в Китае, странах Азии, Ближнего Востока, по вопросам, касающимся влияния различных типов зданий на формирование современной, удобной жилой среды.

2. Типологическое разнообразие жилых домов и комплексов, в том числе многофункциональных со стилобатом, построенных за рубежом, насчитывает достаточно большое количество. Эти типы зданий в застройке городов мира получают наибольшее распространение, так как они создают комфортную, удобную и качественную для жизни современную жилую среду. Но данные типы зданий и комплексы разрабатываются и строятся в странах, имеющих свои социально-экономические, природно-климатические и прочие условия, существенно отличающиеся от российских. Необходимо создать условия для поиска и разработки «своей», российской типологии, которая бы полностью соответствовала достойному образу жизни людей. От своевременного решения и внедрения в городскую среду новых типов жилых зданий, имеющих качественное жилье, во многом зависит демографическая ситуация в стране, здоровье нации, развитие российского общества.

3. На рынке жилой недвижимости давно назрела проблема, связанная с разработкой четких параметров и отличительных особенностей различных классов жилья, по которым можно было бы отличить один класс от другого. Переработанная в 2020 г. Российский гильдией риэлторов «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», в которой показаны отличительные признаки и критерии класса жилья,

вне всякого сомнения, устарела. Этот документ требует тщательной доработки, с включением в него новых критериев и пояснений для более четкого определения принадлежности жилых домов к различным классам жилья. При этом особое внимание необходимо уделить наличию и составу элементов инфраструктуры, расположенных непосредственно в самих зданиях или комплексах. А также рассмотреть функциональные связи между квартирами и обслуживающими элементами. Отмечая недостатки «Единой методики», необходимо отметить и ее положительные моменты. В частности, на наш взгляд, необходимо сохранить названия классов жилья, которые были предложены: «стандарт-класс», «класс комфорт», «бизнес-класс», «элитный класс» с включением и возможным дополнением и делением на подклассы (стандарт «плюс», комфорт «плюс», «премиум» и др.)

4. Следует отметить, что классы жилья тесно связаны с комфортностью городской среды, которая должна быть равноуровневой, равнообразной и соответствовать определенному «классу». В зависимости от наличия в структуре здания или комплекса обслуживающих элементов, их состава, количества, системы доступности и пользования проживающими можно определить качественные характеристики жилой городской среды, которые непосредственно влияют и на класс жилья.

5. Насыщая различные типы домов, комплексов объектами социальной инфраструктуры, грамотно решая их состав, номенклатуру, доступность к этим объектам, тем самым мы повышаем качество жизни людей, качество жилой среды. Чем больше элементов обслуживания будет находиться непосредственно в жилом или многофункциональном здании, тем наиболее сильное влияние будет оказываться на формирование структуры, на статус того или иного «класса жилья». Наличие инфраструктуры позволит оценить, насколько это здание улучшает или понижает комфортность жилой среды не только жильцам этого дома или комплекса, но и проживающим в непосредственной близости. При определении характера объектов социальной инфраструктуры необходимо подразделять их по востребованности, количественному и качественному составу в зависимости от социально-экономической структуры проживающих.

Создавая свою, российскую классификацию жилых домов и комплексов по степени включения в их объемно-планировочную структуру элементов социальной инфраструктуры, определенным образом можно решить проблему и с классификацией «стандарта жилья». Вопрос стандартизации жилья дав-

но назрел и требует скорейшего решения, так как в настоящее время нет четкого понимания того, какие жилые дома необходимо относить к классу «стандарт», а какие к классу «комфорт», «бизнес» или «элит». Попытки риэлторов решать эту проблему пока ни к чему не приводят, так как они полностью поглощены получением своей и, в том числе, застройщиков финансовой сиюминутной выгоды, которая идет от продажи жилых квадратных метров. И здесь необходимо видеть коренные изменения в отношении государства к проблемам финансирования жилья, регулирования соотношения государственного, муниципального и частного, с увеличением государственного сектора, к жесткому контролю над количеством комнат в квартире и пр.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [Электронный ресурс]. URL: <https://mvd.consultant.ru/documents/1056500?items=1&page=1> (дата обращения: 14.06.2023).
2. Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/50262/> (дата обращения: 14.06.2023).
3. Стандарт комплексного развития территорий [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsiyu-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/> (дата обращения: 16.06.2022).
4. Национальный проект «Жилье и городская среда» [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/> (дата обращения: 14.06.2022).
5. Руководство по определению первоочередных направлений развития городской среды с помощью индекса качества городской среды [Электронный ресурс]. URL: https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/133/rukovodstvo_index_compressed.pdf (дата обращения: 16.06.2022).
6. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Единая методика классификации жилых объектов по потребительскому качеству (классу). 2012 [Электронный ресурс]. URL: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-kachestvu-estvu-klassu.html> (дата обращения: 7.07.2023).
7. Генералов В.П., Генералова Е.М. Высотное строительство – путь к созданию удобной, комфортной и современной городской жилой среды // Университетский комплекс как региональный центр образования, науки и культуры: мат-лы Всерос. науч.-метод. конф. / Оренбургский государственный университет. 2017. С. 658–662.
8. Семикин П.П. Высотные здания как платформы для экспериментов // Особенности архитектуры и конструирования высотных зданий: сб. трудов. /

Московский государственный академический художественный институт имени В.И. Сурикова при Российской академии художеств. 2017. С. 158–166.

9. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу). Новая редакция от 16 апреля 2020 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://rgr.ru/content/1b74a594b22611eba047b4b52f561288/> (дата обращения: 11.08.2023).

10. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 года № 237/пр. «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью» (Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов) [Электронный ресурс]. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=362709> (дата обращения: 11.06.2023).

11. Стандарт, комфорт, бизнес, элит, премиум: о чем говорит «статус» ЖК [Электронный ресурс]. URL: <https://news.ners.ru/standart-komfort-biznes-ELIT-premium-o-chem-govorit-status-zhk.html> (дата обращения: 21.06.2023).

12. В России предложили создать стандарты классов жилья [Электронный ресурс]. URL: <https://iz.ru/1324313/mariia-perevoshchikova/chto-vkliucheno-v-rossii-predlozhili-sozdat-standarty-klassov-zhilia> (дата обращения: 18.05.2023).

13. Жданова И.В. Инновационные подходы к повышению качества серийной жилой застройки // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сб. ст. / СамГТУ. 2017. С. 54–58.

14. Малышева Е.В. Анализ зарубежного опыта проектирования автостоянок, встроенных в жилые комплексы // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и градостроительство: сб. ст. Самара, 2019. С. 464–468.

15. Старосек А.К. Содержание политических механизмов формирования комфортной городской среды в городских поселениях (на примере Омской области) // Вестник Забайкальского государственного университета. 2019. Т. 25, № 4. С. 61–74.

16. Вавилова Т.Я. Принципы устойчивого развития – основа повышения качества жилых и общественных зданий в Самарской области // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и градостроительство: сб. ст. Самара, 2022. С. 374–382.

17. Макарова М.Н., Воронина Л.Н. Доступность объектов социальной инфраструктуры в микрорайонах города как фактор формирования экономического потенциала населения // Демографический потенциал стран ЕАЭС: VIII Уральский демографический форум. Т. II. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2017. С. 134–139.

18. Гиясов Б.И. Влияние развития инфраструктуры городов на жилую среду // Вестник МГСУ. 2012. № 4. С. 17–21.

19. Генералов В.П., Генералова Е.М. Об истории строительства социального жилья в Сингапуре // Вестник Волжского регионального отделения Российской академии архитектуры и строительных наук. 2016. № 19. С. 121–125.

20. Генералова Е.М., Генералов В.П. Формирование типологии стилобатов высотных зданий в соответствии с принципами транзитно-ориентированного проектирования // Градостроительство и архитектура. 2020. Т. 10, № 2 (39). С. 100–108. DOI: 10.17673/Vestnik.2020.02.14.

21. Храбатина Н.В., Пусный Л.А., Дубино А.М. Освоение подземного пространства мегаполисов // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2018. № 1. С. 61–64. DOI: 10.12737/article_5a5dbf083529a8.09766561.

REFERENCES

1. Decree of the President of the Russian Federation of May 7, 2018 N 204 “On the national goals and strategic objectives of the development of the Russian Federation for the period up to 2024”. Available at: <https://mvd.consultant.ru/documents/1056500?items=1&page=1> (accessed 14 June 2023).

2. Federal project “Formation of a comfortable urban environment”. Available at: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/50262/> (accessed 14 June 2023).

3. Standard for the integrated development of territories”. Available at: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territorii/> (accessed 16 June 2022).

4. National project “Housing and urban environment”. Available at: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/> (accessed 14 June 2022).

5. Guidelines for identifying priority areas for the development of the urban environment using the urban environment quality index. Available at: https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/133/rukovodstvo_index_compressed.pdf (accessed 16 June 2022).

6. Sternik G.M., Sternik S.G. A unified methodology for classifying residential objects by consumer quality (class). 2012. Available at: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-popotrebitel'skomu-ka-estvu-klassu.html> (accessed 7 July 2023).

7. Generalov V.P., Generalova E.M. High-rise construction is the way to create a convenient, comfortable and modern urban living environment. *Universitetskij kompleks kak regional'nyj centr obrazovaniya, nauki i kul'tury: mat-ly Vseros. nauch.-metod. Konf.* [University complex as a regional center of education, science and culture: mat-ly Vseros. scientific-method. Conf.]. 2017, pp. 658–662. (In Russian).

8. Semikin P.P. High-rise buildings as platforms for experiments. *Osobennosti arhitektury i konstruirovaniya vysotnyh zdaniy: sb. tr. / Moskovskij gosudarstvennyj akademicheskij hudozhestvennyj institut imeni V.I. Surikova pri Rossijskoj akademii hudozhestvo* [Features of architecture and construction of high-rise buildings: sat. tr. / Moscow State Academic Art Institute named after V.I. Surikov at the Russian Academy of Arts]. 2017, pp. 158–166. (In Russian).

9. Standard. “A unified methodology for classifying residential buildings by consumer quality (class)”. New edition April 16, 2020. Available at: <https://rgr.ru/content/1b74a594b22611eba047b4b52f561288/> (accessed 11 August 2023).

10. Order of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation of April 29, 2020 N 237 / pr. "On approval of the conditions for classifying residential premises as standard housing". Available at: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=362709> (accessed 16 June 2023).

11. Standard, comfort, business, elite, premium: what does the "status" of the residential complex indicate. Available at: <https://news.ners.ru/standart-komfort-biznes-elit-premium-o-chem-govorit-status-zhk.html> (accessed 16 June 2023).

12. In Russia, it was proposed to create standards for housing classes. Available at: https://www.domofond.ru/statya/standart_komfort_biznes_elit_premium_o_chem_govorit_status_zhk_/101334 (accessed 21 June 2022).

13. Zhdanova I.V. Innovative approaches to improving the quality of serial residential development. *Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Arhitektura i dizajn: sb. st. / SamGTU* [Traditions and innovations in construction and architecture. Architecture and design: Sat. Art. /SamGTU]. 2017, pp. 54–58. (In Russian).

14. Malysheva E.V. Analysis of foreign experience in designing parking lots built into residential complexes. *Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Arhitektura i dizajn: sb. st. / SamGTU* [Traditions and innovations in construction and architecture. Architecture and design: Sat. Art. /SamGTU]. 2019, pp. 464–468. (In Russian).

15. Starosek A.K. The content of political mechanisms for the formation of a comfortable urban environment in urban settlements (on the example of the Omsk region). *Vestnik Zabaykalskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of Trans-Baikal State University], 2019, vol. 25, no. 4, pp. 61–74. (In Russian)

16. Vavilova T.Y. The principles of sustainable development are the basis for improving the quality of residen-

tial and public buildings in the Samara region. *Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Arhitektura i gradostroitel'stvo: sb. st.* [Traditions and innovations in construction and architecture. Architecture and Urban Planning: Sat. Art.]. Samara, 2022, pp. 374–382. (In Russian).

17. Makarova M.N. Accessibility of social infrastructure facilities in the city's microdistricts as a factor in the formation of the economic potential of the population. *Demograficheskij potencial stran EAJeS: VIII Ural'skij demograficheskij forum. T. II. Ekaterinburg: Institut jekonomiki UrO RAN* [Demographic potential of the EAEU countries: VIII Ural Demographic Forum. T. II. Yekaterinburg: Institute of Economics, Ural Branch of the Russian Academy of Sciences]. 2017, pp. 134–139. (In Russian).

18. Giyasov B.I. The impact of urban infrastructure development on the living environment. *Vestnik MGSU* [Bulletin MGSU], 2012, no. 4, pp. 17–21. (in Russian)

19. Generalov V.P., Generalova E.M. About the history of social housing construction in Singapore. *Vestnik Volzhskogo regional'nogo otdeleniya Rossiyskoy akademii arhitektury i stroitel'nykh nauk* [Bulletin of the Volga Regional Branch of the Russian Academy of Architecture and Building Sciences], 2016, no. 19, pp. 121–125. (in Russian)

20. Generalova E.M., Generalov V.P. Formation of typology of stylobates of high-rise buildings in accordance with the principles of transit-oriented design. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Planning and Architecture], 2020, vol. 10, no. 2 (39), pp. 100–108. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2020.02.14

21. Khrabatina N.V., Pusny L.A., Dubino A.M. Development of underground space of megacities. *Vestnik BGTU im. V.G. Shuhova* [Bulletin of V.G. Shukhova BSTU], 2018, no. 1, pp. 61–64. (in Russian) DOI: 10.12737/article_5a5dbf083529a8.09766561

Об авторах:

ГЕНЕРАЛОВ Виктор Павлович

кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой архитектуры жилых и общественных зданий Самарский государственный технический университет 443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244 E-mail: vp_generalov@mail.ru

ГЕНЕРАЛОВА Елена Михайловна

кандидат архитектуры, профессор кафедры архитектуры жилых и общественных зданий Самарский государственный технический университет 443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244 E-mail: generalova-a@yandex.ru

GENERALOV Viktor P.

PhD in Architecture, Professor, Head of the Architecture and Residential and Public Buildings Chair Samara State Technical University 443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 244 E-mail: vp_generalov@mail.ru

GENERALOVA Elena M.

PhD in Architecture, Professor of the Architecture and Residential and Public Buildings Chair Samara State Technical University 443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 244 E-mail: generalova-a@yandex.ru

Для цитирования: Генералов В.П., Генералова Е.М. Типы жилых зданий и их влияние на класс жилья и на формирование комфортной городской жилой среды // Градостроительство и архитектура. 2023. Т. 13, № 4. С. 126–138. DOI: 10.17673/Vestnik.2023.04.17.

For citation: Generalov V.P., Generalova E.M. Types of residential buildings and their influence on the class of housing and on the formation of a comfortable urban residential environment. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2023, vol. 13, no. 4, pp. 126–138. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2023.04.17.