

УДК 658.91

*А.О. РОДИМОВ, архитектор (rodimov.anton@gmail.com),
ОАО «Центральный научно-исследовательский и проектный институт жилых
и общественных зданий (ЦНИИЭП жилища)» (Москва)*

Развитие потенциала КПД в архитектуре жилища, сдаваемого внаем

Показано развитие арендного жилья в России до 1917 г. Приведены примеры существования арендного жилья в СССР. Проанализирована ценовая политика и технология строительства современных рентаусов. Сделан вывод, что массовое строительство рентаусов с использованием КПД могло бы даже в ближайшем будущем облегчить ситуацию с нагрузкой на социальные программы в современной России.

Ключевые слова: жилье, сдаваемое внаем, арендное жилье, рентаус, массовое строительство, КПД.

На современном этапе потребность в жилье постоянно увеличивается [1]. Все более востребованным становится жилище, сдаваемое внаем, как один из доступных способов быстрого решения жилищной проблемы для большого количества граждан. Для создания легального и гибкого рынка данного жилья в России оно должно обладать такими качествами, как низкая цена квадратного метра, высокое качество архитектуры и капитальных конструкций, минимальные сроки возведения зданий. Учитывая, что крупнопанельное домостроение (КПД) сочетает перечисленные свойства, именно его предлагается рассмотреть как одно из основных направлений дальнейшего развития архитектуры арендного жилья.

История архитектуры жилища, сдаваемого внаем, уходит корнями в античность, а именно в Древний Рим, где такой дом назывался инсулой¹ (рис. 1).

В России наследниками инсул стали доходные дома, архитектура которых зародилась в конце XVIII в., по причине появления большого количества людей, имеющих возможность арендовать жилье, но не способных построить его своими силами или приобрести в собственность.

Дом, построенный для сдачи внаем помещений, приносит прибыль владельцу. Отсюда и произошло название – доходный дом.

Первые доходные дома представляли собой двухэтажные деревянные здания, в основе которых лежали различные типы планировки городского строения (трехкамерного, пятистенка, крестовика) в четыре – десять квартир.

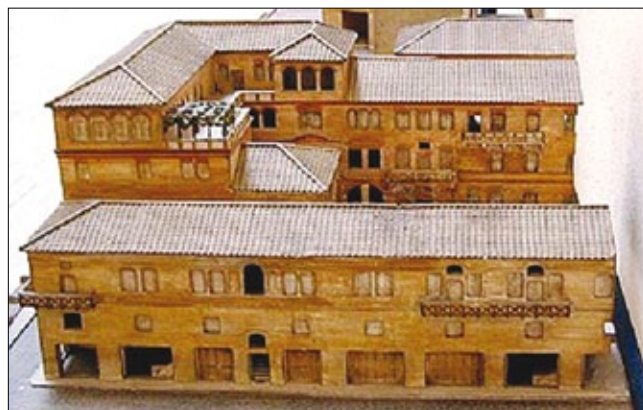
К концу первой трети XIX в. в связи с развитием промышленности наблюдается массовый приток в города нуждающихся в жилище рабочих, что приводит к дефициту жилья. В такой социально-политической обстановке появляется новый тип доходного дома – многоэтажный.

Новый тип зданий стал приобретать специфические черты. Стремясь к повышению доходов, домовладельцы стали застраивать их все более плотно. Уже в 1836 г. «Статистические сведения о Петербурге» свидетельствовали, что «доходные дома или растут в высоту, или расширяются внутри своих дворов, которые от этого здесь большею частью тесны, не всегда доступны свежему воздуху и не вполне освещаемы» [2].

Кроме фасадов, выходящих на улицу, в глубине участка, вплотную к его боковым границам возводились внутрен-



Рис. 1. Инсула в Риме



¹ Инсула (от лат. *insula* – остров) – 3–6-этажный кирпичный жилой дом в Древнем Риме (примерно с III в. до н. э.) с комнатами или квартирами для сдачи внаем (www.ency-dic.com).



Рис. 2. Комплекс доходных домов эпохи неоклассицизма «Соляной двор» (а), макет здания, в масштабе 1:100 (б)

ние дворовые флигели, имеющие арочные проезды. Так возникла периметральная застройка участков, характерная для доходных домов уже в середине XIX в. На рис. 2 представлен пример доходного дома, архитектор В. Шервуд совместно с архитекторами И. Германом и А. Сергеевым (Москва, ул. Солянка, 1912–1915 гг.).

Начиная с конца XIX столетия доходный дом становится определяющим в застройке города. В жилье такого типа селилось более 60% населения крупных городов, таких как Санкт-Петербург и Москва.

После 1917 г. доходные дома были упразднены, и со временем основная часть жилья стала государственной, за исключением частных малоэтажных одноквартирных и мно-



Рис. 3. Дом аспиранта и стажера

гоквартирных кооперативных домов. Тем не менее форма эксплуатации жилого фонда предполагала, что государство сдавало квартиры гражданам бессрочно, за минимальную плату, не предусматривая выселения, что позволяет расценивать жилище в данный период как сдаваемое внаем, но при этом социально ориентированное и не приносящее дохода своему владельцу (в данном случае государству).

В Советском Союзе был опыт строительства жилища, сдаваемого внаем на ограниченный срок, примером которого являются такие объекты, как: главное здание МГУ (Москва, Ленинские горы, микрорайон-1, архитекторы Б.М. Иофан, Л.В. Руднев, С.Е. Чернышев, П.В. Абросимов, А.Ф. Хряков, В.Н. Насонов, 1953 г.) с квартирами для профессорского состава; Дом аспиранта и стажера (Москва, ул. Шверника, архитекторы Н.А. Остерман, А.В. Петрушкова, И.Н. Канаева, Г.Д. Константиновский, Г.Н. Карлсен, 1971 г.), где жилые помещения сдаются студентам и аспирантам (рис. 3); Центр международной торговли (Москва, Краснопресненская набережная, архитекторы В.С. Кубасов, Л.А. Соскин и другие авторы проекта под руководством М.В. Посохина, совместно с проектными фирмами США, 1979 г.) с квартирами, сдаваемыми иностранным бизнесменам (рис. 4); офисно-жилой комплекс «Парк-Плейс» (Москва, Ленинский проспект, группа архитекторов 11-й мастерской «Моспроекта-1» под руководством Я.Б. Белопольского, 1992 г. (рис. 5)); также были и другие примеры жилища, сдаваемого внаем.

После 1990 г. большое развитие получил процесс приватизации квартир в многоквартирных зданиях, в результате которого большая часть государственного жилища, сдаваемого гражданам, стала частной, а при строительстве новых жилых зданий квартиры стали продаваться будущим жильцам в собственность.

К идее строительства жилья, сдаваемого внаем, часто называемой по старинке доходными домами, в России вернулись только в последние годы. Это многоквартирные многоэтажные здания с апартаментами квартирного типа, которые представляют собой жилые помещения в виде квартир от одной комнаты и более, сдаваемые внаем без права постоянной прописки. Эти дома рассчитаны на людей, которые не настолько бедны, чтобы попасть в очередь, и не настолько богаты, чтобы ежемесячно выплачивать по 40–60 тыс. р. по ипотечному кредиту, но желающие улучшить свои жилищные условия. По данным Росстата, таких людей в России около 57%, улучшением жилищного вопро-



Рис. 4. Центр международной торговли



Рис. 5. Офисно-жилой комплекс «Парк-Плейс»



Рис. 6. Бездотационный жилой дом



Рис. 7. Многоквартирный жилой дом серии «Юбилейный»

са может стать строительство современных доходных домов – рентахаусов².

При строительстве рентахаусов необходимо учитывать исторический опыт, использовать современные технологии, позволяющие проектировать их с различной планировочной и конструктивной системой, этажностью и архитектурным обликом, тем самым получая возможность ориентироваться на разные социальные слои населения.

Основой планировочных решений рентахаусов должны стать многоквартирные жилые дома (секционные, коридорные, коридорно-секционные, смешанной планировочной структуры) в основном с одно- и двухкомнатными квартирами, как правило, включающие помещения культурно-бытового обслуживания.

Жители рентахауса не имеют прописки в нем, а следовательно, при проектировании таких домов можно использовать нормативные документы РФ проектирования зданий для временного проживания, что позволит использовать новые городские площади, а также сделать планировочные решения более компактными.

Развитие арендного жилья интересно для инвесторов, не преследующих цели мгновенного получения прибыли от проекта, потому что пока эта ниша на рынке недвижимости не популярна, но очень перспективна, так как существует определенный дефицит арендного жилья.

Согласно приложению к постановлению № 708-ПП «О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов³ для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма» от 28.08.2008 г., планировалось создать 23 рентахауса. В настоящее время построено шесть таких домов в Москве, одним из которых стал дом эконом-класса (серия П-44Т; МНИИТЭП; Москва, ул. Верхние Поля, 2003 г.). Это так называемый бездотационный многоквартирный жилой дом переменной этажности (рис. 6). Арендная стоимость трехкомнатной квартиры в таком доме площадью 67 м² составляет около 4–5 тыс. р./мес. Секрет небольшой цены прост: жители оплачивают содержание жилья и коммунальных услуг по себестоимости. Данный проект был разработан для временного проживания молодых семей.

Сравнительный анализ потребительских качеств различных типов жилья

Критерии оценки / тип жилья	Кирпич	Монолит	Панель
Цена на первичном рынке	Высокая. Высокая себестоимость дома. Дефицит кирпичных домов на рынке. Массовое строительство невозможно, так что цена на такие дома будет расти и дальше	Выше среднего. Вне зависимости от масштабов строительства будет стабильная относительно высокая себестоимость «коробки». Квартиры дороже из-за больших площадей квартир. Доплата за престижность. Затраты на отделку	Средняя. Более низкая себестоимость «коробки» здания, дающая возможность ставить низкие цены при массовом производстве. Существенная экономия на отделке. На рынке представлены квартиры небольшой площади
Уровень комфорта	Высокий. При надлежащем качестве строительства и современных планировках	Высокий. При соблюдении технологии строительства и качества материалов	Высокий. В домах современных серий
Гарантия соблюдения сроков строительства	Неопределенная. Зависит от масштаба проекта и застройщика	Средняя. Чем меньше масштаб проекта, тем выше гарантии его быстрого завершения	Максимальная. Долгострой невозможен из-за особенностей технологии
Срок строительства	Минимум 12 мес	В среднем 18 мес	6–7 мес
Архитектура	Как индивидуальная, так и типовая. Максимальная этажность 14 этажей	Индивидуальная. Определяется запросами застройщика. От «шедевра» до «коробки». Этажность любая, включая высотные здания	Типовая. В серийных домах последнего поколения прослеживается архитектурное разнообразие. Максимум 25 этажей

² Рентахаус – это многоквартирный жилой дом с адаптированными планировочными решениями согласно потребительскому спросу различных категорий граждан, все жилые помещения в котором предоставляются во владение и пользование по договорам найма.

³ Бездотационный дом – многоквартирный дом, все жилые помещения в котором предоставляются во владение и пользование по договорам найма гражданам, категории которых установлены распорядительными документами Правительства Москвы. Постановление от 5 августа 2008 г. № 708-ПП.



Рис. 8. Многоквартирные жилые дома: а – дом серии ГМС-3 (Москва, ул. Беловежская, д. 17, к. 2); б – дом серии И-155Н (Москва, ул. Кастанаевская, близ д. 45, к. 2)

Еще одним примером рентхауса стал дом (серия П-46-М; МНИИТЭП; Москва, ул. Брусилова, 2008 г.), предназначенный для молодых ученых, аспирантов, специалистов учреждений здравоохранения, образования и других молодых работников социальной сферы и государственных органов города на время учебы или работы. Арендная стоимость двухкомнатной квартиры в таком доме составляет около 5 тыс. р./мес.

Перепрофилированное бывшее строительное общежитие на ул. Мусы Джалиля также стало рентхаусом. Это панельный многоквартирный жилой дом (серия И-700; МНИИТЭП; 1985 г.). Стоимость однокомнатной квартиры площадью 35 м², составляет 2,45 тыс. р./мес. Все построенные рентхаусы оказались востребованы, а в дом, расположенный по адресу ул. Брусилова, д. 7, существует живая очередь. Из чего можно сделать вывод, что средняя стоимость аренды квадратного метра в 70–90 р. по Москве, устраивает потенциальных клиентов. Следует отметить, что в анкетном опросе среди людей в возрасте до 35 лет, проведенном автором, многие респонденты называли цену в 100–200 р./м² приемлемой.

На рынке недвижимости также существует арендное жилье бизнес-класса, представителем которого может служить дом, расположенный в Большом Николоворобинском переулке (многоквартирный дом индивидуальной планировки; Департамент инвестиционных программ строительства г. Москвы; 2003 г.) или арендное жилье VIP-класса, такое как апартаменты в «БАРКЛИ ПЛАЗА» (многофункциональный комплекс; архитектор С.А. Скуратов; 2008 г.) и т. д. Аренда одного квадратного метра в таких домах колеблется от 1 до 4 тыс. р., что для большинства граждан является недостижимым.

В целях массового строительства сравнительно недорогих и востребованных в обществе рентхаусов, относящихся к эконом-классу, именно КПД имеет ряд преимуществ по сравнению с монолитным или кирпичным домостроением, о чем говорит сравнительный анализ потребительских качеств различных типов жилья, приведенный в статье «В каком доме лучше жить: кирпич, панель или монолит?», опубликованной в газете «Комсомольская правда» г. Ростова-на-Дону от 02.09.2008 г., основанный на опросе руководителей крупных строительных компаний, а также статистических данных о порядке производства строительных работ при различной технологии строительства здания (см. таблицу).

Основным преимуществом панельного домостроения как индустриального метода строительства является возможность строить быстро и большие объемы. Сокращаются и сроки проектирования, поскольку панельное домостроение позволяет широко использовать проектную документацию повторного применения. Неоспоримым достоинством этого метода является сведение к минимуму ручного труда на строительной площадке.

Изделия, поступающие на стройплощадку, производятся индустриальным способом, позволяя осуществлять монтаж в любое время года, что существенно сокращает затраты на строительство, а это в свою очередь снижает себестоимость квадратного метра жилой площади.

Современный панельный дом может быть очень комфортен для проживания. Это достигается за счет новых планировочных решений, позволяющих увеличить или уменьшить жилые

комнаты и подсобные помещения квартир по желанию заказчика, а также возможности применения «свободной планировки» (жилой дом серии «Юбилейный», разработан МНИИТЭП для ДСК-1; Москва, Хорошевское ш., д. 84) (рис. 7).

Учитывая, что современный рынок недвижимости становится все более требовательным к архитектурному облику зданий, технологи и архитекторы разработали массу решений, позволяющих создавать архитектурно-художественный облик крупнопанельных зданий более выразительным с помощью разнообразных геометрических форм зданий, различных цветовых решений фасада, применения различных по фактуре отделок поверхности стен, широкого использования декоративных деталей из стеклофибробетона, применения различных навесных фасадных систем и т. д. (рис. 8, а, б).

Таким образом, использование КПД в области строительства рентхаусов может обеспечить минимальную себестоимость квадратного метра, высокую скорость строительства, необходимые архитектурно-планировочные решения и вариантное решение архитектурно-художественного облика. Все это является аргументом в пользу массового строительства жилища, сдаваемого внаем, именно на основе КПД, которое могло бы даже в ближайшем будущем облегчить ситуацию с нагрузкой на социальные программы в современной России.

Список литературы

1. Белоусова М., Белоусов И., Боровиков С. и др. Влияние состояния жилой среды и жилища на качество жизни среднего класса России, социально-экономическую активность граждан и института семьи, микросоциумов и иных институтов гражданского общества / Фонд социального развития. Грант № 163. СПб. 2009. 243 с.
2. Пунин А.Л. Архитектура Санкт-Петербурга середины XIX века. Л.: Лениздат, 1990. 351 с.
3. Сергеев М.Е. Жизнь Древнего Рима. СПб.: Издательско-торговый дом «Летний сад». Журнал «Нева», 2000. 368 с.
4. Хихлуха Л.В. Доходные дома: ностальгия или практический шаг к стратегической цели // Жилищное строительство. 2010. № 4. С. 2–8.