

В статье рассматриваются актуальные направления в развитии типологии коlivingов, предпосылки возникновения и роста востребованности нового формата жилища, выявляются его основные отличительные черты, особенности функционального зонирования. Инфраструктура коlivingа включает в себя жилую, общественную и деловую зоны. Дается краткий исторический обзор формирования жилых зданий с дополнительной функцией. Проводится анализ преемственности идеологии архитектуры коlivingа, дома-коммуны и многофункционального жилого комплекса; выявляется типология коlivingов и их инфраструктура.

**Ключевые слова:** коliving; общественные пространства; инфраструктура; дома-коммуны; зонирование. /

The article studies the current trends in the development of coliving typology, the preconditions for the emergence and growth of demand for the new housing format. The authors identify its main distinguishing features and the features of functional zoning. The coliving infrastructure includes residential, public and business zones. The article gives a brief historical overview of the formation of residential buildings with an additional function. It analyzes the continuity of the ideology of architecture of coliving, communal house and multifunctional residential complex, as well as reveals the coliving typology and infrastructure.

**Keywords:** coliving; public spaces; infrastructure; communal houses; zoning.

## Коliving – трансформации инфраструктуры / Coliving: Infrastructure Transformations

текст

**Алевтина Балакина**

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет

**Алёна Павлюк**

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет /

text

**Alevtina Balakina**

National Research Moscow State University of Civil Engineering

**Alyona Pavlyuk**

National Research Moscow State University of Civil Engineering

### Введение

История развития типологии жилища связана с постоянным поиском и оптимизацией его функционально-планировочной структуры. Назначение и соотношение различных функциональных зон обусловлено укладом жизни и деятельностью жителей и во многом определяется социально-экономическими условиями развития общества и предпочтениями различных его представителей. Примеры жилища, состоящего из разных функциональных зон, встречаются с давних времен. Еще в Древнем Риме жилище совмещало в жилые, торговые и производственные функции. Такая типология отвечала торговоремесленному укладу жизни. Подобным образом формировалась и городская застройка средневековой Европы.

В XIX веке произошел стремительный рост промышленности, в ходе которого производственная часть выделилась из жилища. В этот период при производствах появилась общественно-деловая и социально-досуговая инфраструктура, представленная в виде магазинов, банков, пространств для детей и т. д. Таким образом, минимальная необходимая для жизни инфраструктура переросла из масштаба здания в масштаб квартала [1, с. 217].

В период 1920–1930 гг. наиболее популярной стала идея обобществления быта и домов-коммун, где жилая и общественная функция вновь объединяются под одной крышей. В данном случае общественные зоны представлены общими столовыми и прачечными. В 1990-е гг. получила развитие идея малоэтажной и среднеэтажной застройки жилыми домами с дополнительными функциями (бифункциональное жилище) для занятий индивидуальной предпринимательской деятельностью.

Появление коlivingов предполагает поиск новых подходов к организации современных форм совместного проживания и объединения инфраструктуры жилых, общественных и деловых пространств.

### Определение понятия «коliving»

Тема коллективного проживания всегда была актуальна. Человек – социальное существо; только находясь в обществе, у него есть возможность самореализации. С самого рождения человек неразрывно связан с об-

ществом, а социальные факторы играют большую роль в его становлении. Человек выделился из животного мира благодаря основным социальным факторам – труду, коллективной деятельности, общению, речи, мышлению, нравственности. В древности не было разделения на общую и частную жизни, поскольку люди жили под одной крышей и собирались вокруг одного костра; это стало древним способом организации коллективной деятельности в общине [2, с. 379–380]. Позднее появились новые форматы коллективного жилья.

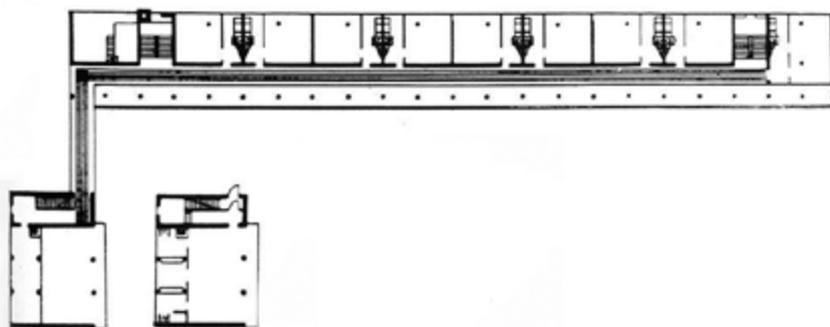
В современном мире популярность набирают форматы пространств и услуг, где можно не покупать вещь в собственность, а арендовать ее на короткое время. Так, современная молодежь между покупкой своей машины или использованием каршеринга чаще выбирает каршеринг. Это позволяет существенно сэкономить средства, предоставляет куда большую свободу передвижения и позволяет отказаться от обязанностей по содержанию машины: не нужно платить налоги, заправлять и мыть машину.

Из новых форматов арендуемых пространств для индивидуальной и коллективной работы большое распространение получили коворкинги. Организация работы в коворкинге позволяет избежать затрат на долгосрочную аренду офисов: теперь стало возможно находиться в офисе, оплачивая лишь несколько часов аренды отдельного рабочего места. У такого типа офиса есть ряд преимуществ – нет строгого графика, при этом атмосфера коворкинга дисциплинирует; кроме того, это ценная площадка для профессионального общения и поиска новых знакомств со схожими интересами. Новые связи, в свою очередь, способствуют созданию новых предпринимательских идей и решений.

Вслед за коворкингами в жилой сфере появился новый тип совместного проживания – коliving. Это вариант совместного проживания, подразумевающий размещение людей с общими ценностями и намерениями. Пространство коlivingа разделено на две зоны. Обширная первая, общественная, зона включает площадки для общения – кухню, столовую и общий холл. Помимо этого, в общественной зоне располагаются рабочие пространства. Вторая зона более закрытая, в ней расположены личные



^ Рис. 1. Дом работников Наркомфина. Архитектор М. Я. Гинзбург. 1930. Фото Дмитрий Якубов. – URL: <https://clck.ru/YHWi7>



^ Рис. 2. Дом работников Наркомфина. Планировка. Архитектор М. Я. Гинзбург. 1930. – URL: <https://clck.ru/YHWu2>

комнаты проживающих. Таким образом, у проживающих в коливинге есть личное пространство, а также возможность социального взаимодействия с людьми, имеющими общие ценности, схожие взгляды на жизнь и род деятельности. Это позволяет совместно придумывать новые решения, обогащаться знаниями друг от друга. В современном мире люди нередко оказываются изолированными от общества; возможность общения в пространстве коливинга будет способствовать решению этой проблемы.

Кроме того, в части коливингов подразумевается организатор, отвечающий за организацию досуга и спорта жителей, а также занимающийся перепоручением домашней рутинной работой. Таким образом, преследуется одна из основных целей устройства коливинга – создание наилучших условий для плодотворной работы и организация досуга и работы в шаговой доступности от дома.

Важной особенностью коливинга является то, что это пространство является, как правило, арендуемым помещением, поэтому в случае смены места работы или вида профессиональной деятельности постоялец может легко сменить место проживания: реализуется свобода передвижения, которая является важным аспектом современной жизни.

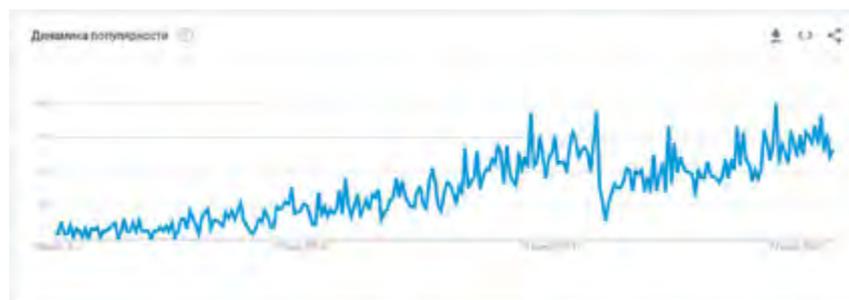
#### Выявлены основные положительные качества коливинга:

1. Общие интересы и род деятельности у проживающих.
2. Современный и высокий уровень удобств.
3. Предусмотрено обширное общественное пространство, а также личное пространство комфортного размера.
4. Формирование сообщества со сходными интересами и ценностями.
5. Возможность самостоятельно планировать режим работы и отдыха.
6. Объединение в одном здании или на одной территории работы, проживания, а также проведения досуга.
7. Возможность делегирования бытовых проблем.

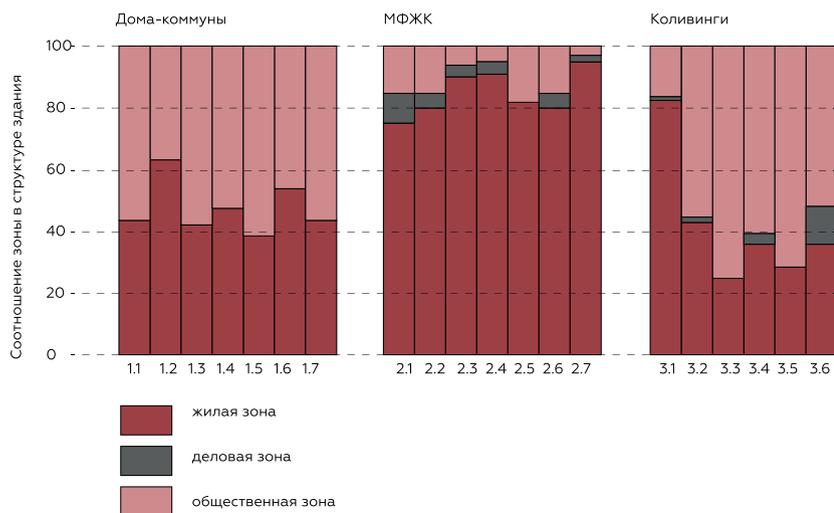
Коливинги пользуются большой популярностью за рубежом. Всего в мире более трех тысяч коливингов, большая часть из которых расположена в США, Китае, Индии и Европе [3].



< Рис. 3. Пример поэтажного зонирования коливинга. Изображение MINI.COM. – URL: [www.mini.com/en\\_MS/home/living.html](http://www.mini.com/en_MS/home/living.html)



v Рис. 4. Динамика упоминания понятия «coliving» за последние 5 лет. Статистика получена с помощью аналитики Google Trends. – URL: <https://clck.ru/YHUHg>



< Рис. 5. Соотношение жилой, деловой и общественных зон в структуре домов-коммун, МФЖК и колинвингов. Экспликация оси абсцисс:

- 1.1. Хавско-Шаболовский проезд. Дом-коммуна
- 1.2. Жилой дом в Ростокине
- 1.3. Дом Наркомфина
- 1.4. Дом-коммуна на ул. Оржоникидзе
- 1.5. Дом-коммуна в 4-м Сыромятничском переулке
- 1.6. Жилой дом рабочего товарищества Обработры
- 1.7. Жилой дом кооператива «Дукстрой»
- 2.1. ЖК на ул. Циолковского, 41
- 2.2. ЖК в Ленинском районе
- 2.3. ЖК «Артек»
- 2.4. ЖК на Мосфильмовской
- 2.5. ЖК в Одинцовском р-не
- 2.6. ЖК в Морском переулке
- 2.7. ЖК «Оазис»
- 3.1. NIU Coliving
- 3.2. Treehouse Coliving
- 3.3. Tetuan Coliving
- 3.4. Zeze Osaka Coliving
- 3.5. Roam Coliving in Bali
- 3.6. Garden Coliving House

На рис. 4 приведен график, отражающий рост популярности упоминания колинвинга в мировых поисковых запросах за последние 5 лет. Значения по вертикали отражают уровень интереса к теме по отношению к наиболее высокому показателю в таблице. На графике наглядно видна общая тенденция: колинвинг с каждым годом набирает все больше и больше популярности.

В наше время большинство людей работают в офисах с использованием компьютеров и цифровых устройств. Опираясь на современные исследования аналитического центра НАФИ, можно сказать, что в среднем россияне проводят за компьютерами около 7–8 часов в день. Исследования также показали, что с наступлением пандемии время, проведенное пользователями за гаджетами, увеличилось: 43% людей стали чаще использовать цифровые устройства [4].

Согласно исследованию [5], наибольшее время за экранами гаджетов проводят молодые люди 19–24 лет – 8 часов.

Колинвинг подразумевает проживание молодого поколения – миллениалов. Согласно РБК [6], это люди, выросшие в эпоху цифровых технологий, родившиеся в период 1989–2000-х годов. Они с детства привыкли к интернету и удобным сервисам, которые позволяют сделать множество вещей онлайн. Большинству миллениалов от 18 до 39 лет, это самая активная и платежеспособная часть населения на Земле. Кроме того, считается, что миллениалам свойственен недостаток живого общения, которое они заменяют виртуальным.

В России, как и во всем мире, за последние годы неуклонно растет число одиноких людей, которые живут вдали от родственников и не имеют собственной семьи. Согласно последним статистическим данным, в нашей стране одинокую жизнь ведут 44,9 миллиона человек; это треть всего населения страны [7].

Таким образом, колинвинг может стать отличным форматом жилья, где есть возможность восполнить необходимость в живом общении, а также, благодаря сплоченному коллективу и общим стремлениям, реализовывать новые идеи в профессиональной сфере.

#### Сравнительный анализ различных типов проживания, объединяющих социальную и деловую инфраструктуру

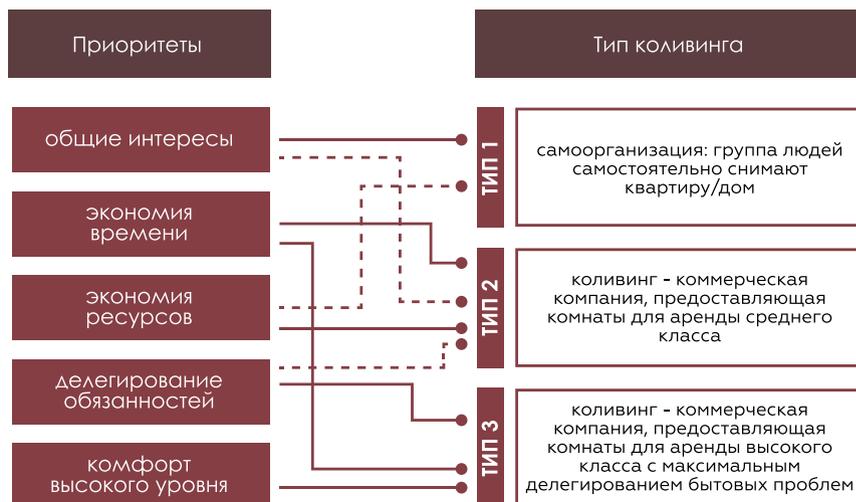
В качестве примеров для сравнительного анализа различных типов проживания, объединяющих в себе социальную и деловую инфраструктуру, были взяты советские дома-коммуны, современные МФЖК и колинвинги.



> Рис. 7. Колинвинг «Zeze Osaka» в Японии. Архитекторы SWING. 2018. Фото Эйдзи Томита. – URL: <https://clck.ru/УНTEe>



^ Рис. 6. Коливинг «Zeze Osaka» в Японии. Планировка. Архитекторы SWING. 2018. URL: <https://clck.ru/YHTEe>



^ Рис. 8. Типы коливингов и приоритеты жителей

Обустройство дома-коммуны схоже с организацией коливинга, поскольку также предусматривает освобождение от домашних хлопот, выделяя максимальное количество времени на общественную жизнь и трудовую деятельность. В зданиях располагались небольшие помещения для спален, остальные пространства были общественными. Однако идея растворения личной жизни в общественной и отмирание семьи [8, с. 190] противоречили естественным потребностям человека в уединении, поэтому дома-коммуны в начальной идее просуществовали недолго.

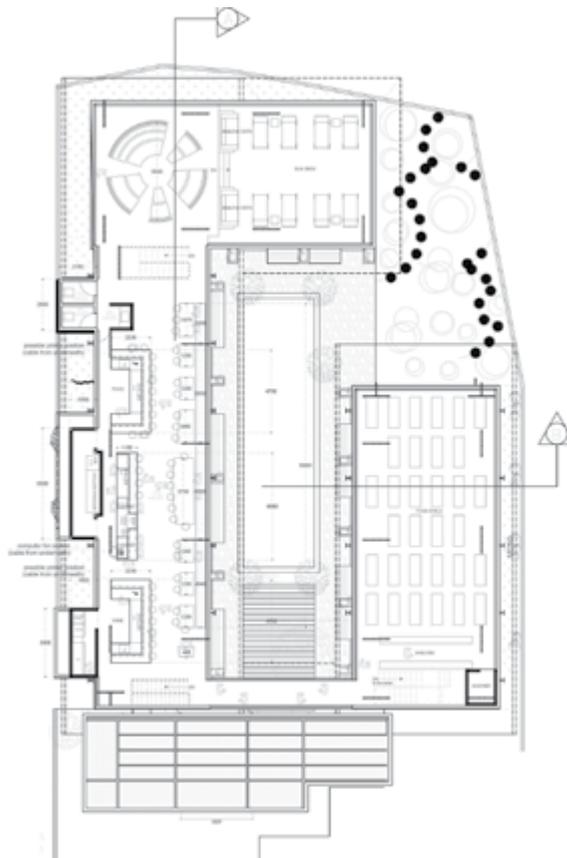
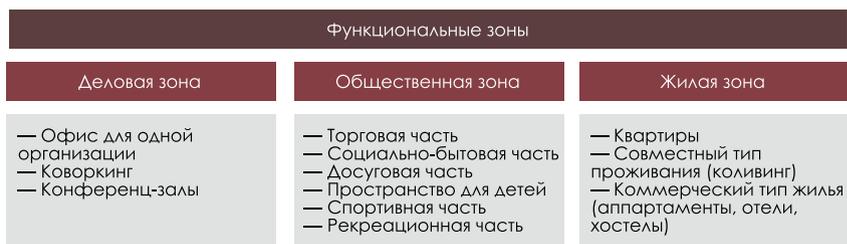
Многофункциональный жилой комплекс – это единый кластер из набора различной инфраструктуры: жилой, общественной и деловой. В нем находится место не только для проживания, но и для работы и проведения досуга. При этом жилая функция представлена в формате привычных нам квартир. При этом деловая и общественная зона чаще всего размещаются на первых этажах, жилая – в средней и верхней части здания.

Далее представлен график сравнения соотношений функциональных зон в структуре здания в МФЖК, коливингах и домах-коммунах (рис. 5). Исходя из проведенного исследования, можно сказать, что общественная зона в домах-коммунах и впоследствии в коливингах, имеет гораздо более существенную долю, чем общественная зона в МФЖК. При этом общественная зона может не только являться инфраструктурой непосредственно для самого здания, но дополнять недостающие функции всего района. Таким образом, при коливинге есть возможность размещать открытые коворкинги с доступом для жителей всего города. Это позволит жителям работать недалеко от дома и облегчит транспортную загруженность города в час пик.

Исходя из графика, подавляющее большинство домов-коммун не предполагало размещение деловой зоны непосредственно в здании, поскольку в 1920–1930-е годы основная масса людей была занята на производстве, которое было представлено заводами, расположенными недалеко от домов-коммун.

В случае с коливингом нередко четкая черта между общественной и деловой зоной стирается, поскольку работа чаще всего выполняется с ноутбуком, который

v Рис. 9. Функциональные зоны коливингов

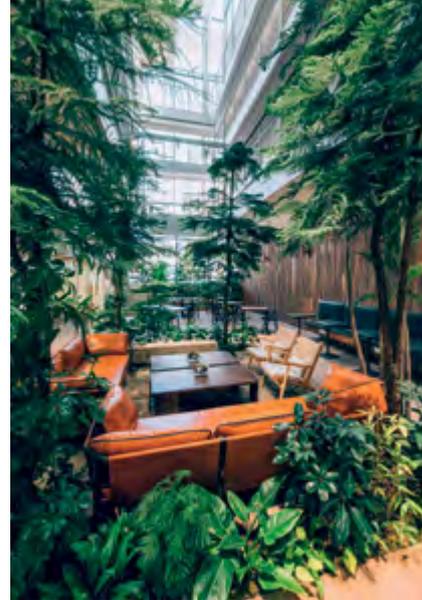


< Рис. 10. Коливинг «Roam». Планировка. Архитектор Алексис Дорнье. 2015. – URL: <https://clck.ru/YHSyp>

> Рис. 11. Колинвинг «Roam». Архитектор Алексис Дорнье. 2015. – URL: <https://clck.ru/YHSyp>

> Рис. 12. Колинвинг «Treehouse». Внешний вид. Архитекторы Во-DAA. 2018. Фото Rohspace. – URL: <https://clck.ru/YHSqk>

> Рис. 13. Колинвинг «Treehouse». Интерьер. Архитекторы Во-DAA. 2018. Фото Rohspace. – URL: <https://clck.ru/YHSqk>



легко переносится с одного места на другое. Таким образом, молодые люди могут приятно проводить время в зоне кафе, одновременно совершая операции, связанные с работой. Тем не менее, в некоторых колинвингах предусмотрена специальная зона для работы – библиотека или коворкинг.

#### Типология колинвингов

С точки зрения типа организации существующих зарубежных и отечественных примеров колинвингов было выявлено 3 вида.

Первый тип – это самоорганизация. Для этого типа ключевым критерием являются общие интересы: люди самостоятельно снимают квартиру или целое здание, для каждого жильца выделяется комната. Второстепенным критерием является экономия денежных средств за счет совместного проживания и возможности разделить арендную плату за жилье на количество жильцов.

Люди заинтересованы в том, чтобы у их сожителей были схожие взгляды на жизнь, поэтому если кто-то из текущих жильцов покидает колинвинг, то поиск новой кандидатуры проводится очень тщательно: предполагается отбор претендентов на двух уровнях – анкета и собеседование, чтобы определить, подходит ли человек не только с точки зрения общих интересов, но и по личностным качествам.

Кроме того, жители сами организуют мероприятия для колинвинга, совместные ужины, выезды на природу и прочий досуг. С точки зрения размещения данный тип колинвинга наиболее вероятен в уже сложившейся застройке, поскольку он не подразумевает дополнительных крупных вложений и привлечения девелоперов. Социальная и деловая инфраструктура не развита, общественное пространство чаще всего представляет собой кухню и столовую.

Во втором случае колинвинг представляет собой коммерческую организацию, сдающую отдельные комнаты в аренду. Данный тип подразумевает строительство нового здания для колинвинга или существенную реконструкцию уже существующего здания. В данном типе колинвинга общие интересы также играют важную роль, но это перестает являться центральной идеей у проживающих.

В этом случае мероприятия организуются и проводятся отдельным специалистом.

Социальная и деловая инфраструктуры являются важнейшими частями колинвинга. Они могут занимать большую часть площади колинвинга; опираясь на исследование, проведенное выше, доля социальной зоны в домах-коммунах может быть вплоть до 75%.

На иллюстрации приведен пример планировки подобного колинвинга. В здании не предусмотрено кафе, а на плане можно заметить кухню, то есть в колинвинге преобладает самообслуживание. Здание построено в Японии.

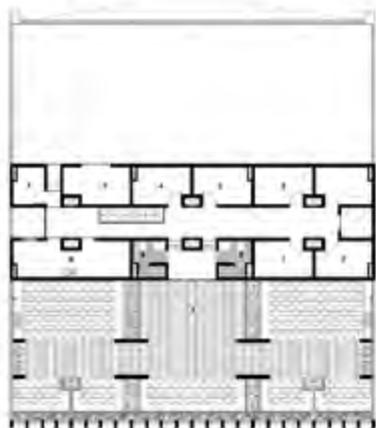
Третий тип колинвинга также представляет собой коммерческую организацию, сдающую отдельные комнаты в аренду. Но для него в первую очередь характерно стремление жильцов к комфортной жизни без финансовых ограничений. Данный тип подразумевает строительство нового здания для колинвинга или существенную реконструкцию уже существующего здания. Общие интересы перестают иметь какое-либо значение.

Происходит максимальное делегирование бытовых проблем: уборку и стирку в номерах обеспечивает организация, есть возможность не готовить, а посещать кафе при колинвинге. С точки зрения социальной инфраструктуры это будет отражено следующим образом: прачечные самообслуживания будут сменены на платные прачечные, зона кухни с возможностью индивидуального приготовления пищи изменится на зону кафе или ресторана с обслуживанием. Помимо этого, значительно увеличивается количество помещений для персонала.

На рис. 8 представлены приоритеты жителей и выбора типа колинвинга.

Далее представлены функциональные зоны, которые могут быть расположены на территории колинвингов (рис. 9). При этом жилая зона предполагает доступ только для людей, проживающих в колинвинге. Деловая и общественная зоны могут быть как открытыми для жителей района, так и приватными.

Социальная инфраструктура может включать в себя различные зоны: спортивную, торговую, досуговую, рекреационную части, пространство для детей, включающее в себя детские площадки и детские сады и другие. В ка-



^ Рис. 15. Колинвинг «NIU». Архитекторы CRAFT Arquitectos. 2020. Фото Карлос Фигероа. – URL: <https://clck.ru/YHSdA>

честве иллюстрации колинвинга с развитой спортивной инфраструктурой можно привести «Roam» (рис. 10; 11). Это колинвинг, расположенный на Бали, где центральный композиционный элемент – открытый бассейн, окруженный зеленью. Кроме того, в колинвинге располагается площадка для занятий йогой.

Центральным элементом социальной инфраструктуры колинвинга может стать рекреационная зона отдыха. Проект колинвинга «Treehouse», реализован в Южной Корее (рис. 12; 13).

Еще один пример с акцентом на рекреационную зону – колинвинг «NIU» в Мексике (рис. 14; 15). В данном случае она размещается на верхнем уровне здания и занимает значительную площадь кровли, что позволяет организовать озеленение и зону отдыха для людей, проживающих в колинвинге.

## Выводы

В статье рассмотрены предпосылки возникновения нового формата жилища, выявлены его основные отличительные черты и функциональное зонирование. Приведены примеры существующих колинвингов, где элемент инфраструктуры являлся центральным объектом здания. Выделена типология колинвинга в зависимости от приоритетов жителей, рассмотрена инфраструктура для каждого из приведенных типов.

## Литература

1. Скоблицкая, Ю. А. Архитектурно-планировочная организация обслуживания в многоэтажных жилых комплексах в крупных городах : дис. ... кандидата архитектуры. – Москва : Центр. науч.-исслед. и проект. ин-т жилых и обществ. зданий, 2013. – 287 с.
2. Смахтина, Е. А. Новые форматы коллективного жилья // Наука, образование и экспериментальное проектирование. – 2020. – №1. – С. 379–380
3. Исследование CBRE «Колинвинг в Европе». – URL: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/coliving-in-europe> (дата обращения: 14.10.2021)
4. Ведомости. Аналитики оценили проводимое россиянами время за гаджетами. – URL: <https://www.vedomosti.ru/society/news/2021/06/08/873329-vremya-pered-ekranami-gadzhetov> (дата обращения: 01.10.2021)
5. Аналитический центр НАФИ. 14% россиян не могут преодолеть зависимость от цифровых устройств. – URL: <https://nafi.ru/>

analytics/14-rossiyan-ne-mogut-preodolet-zavisimost-ot-tsifrovyykh-ustroystv/ (дата обращения: 17.09.2021)

6. РБК. Миллениал-edition. Как заработать на любимых компаниях молодого поколения. – URL: <https://quote.rbc.ru/news/article/5d5f97529a7947fc2ddea640> (дата обращения: 07.10.2021)

7. Рамблер. Исследование: 30,6% россиян живут одиноками. – URL: [https://news.rambler.ru/sociology/44779541/?utm\\_content=news\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://news.rambler.ru/sociology/44779541/?utm_content=news_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink) (дата обращения: 05.10.2021)

8. Рябцев, Ю. С. История русской культуры. XX век : учебное пособие. – Москва : Гуманитарный издательский центр ВЛАДОС, 2004. – 320 с. : ил.

## References

14% rossiyan ne mogut preodolet zavisimost ot tsifrovyykh ustroystv [14% of the Russians cannot wean themselves off the digital addiction] (2021, June 8). NAFI Research Centre. Retrieved September 17, 2021, from <https://nafi.ru/analytics/14-rossiyan-ne-mogut-preodolet-zavisimost-ot-tsifrovyykh-ustroystv/>

Analitiki otsenili provodimoe rossiyanami vremya za gadzhetami [Analysts have measured the time spent by the Russians with gadgets] (2021, June 8). Vedomosti. Retrieved October 1, 2021, from <https://www.vedomosti.ru/society/news/2021/06/08/873329-vremya-pered-ekranami-gadzhetov>

CBRE (2020). Coliving nabireat populyarnost v Evrope [Coliving is getting popular in Europe]. Retrieved October 14, 2021, from <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/coliving-in-europe>

Gavrikova, V. (2019, August 26). Millennial-edition. Kak zarabotat na lyubimyykh kompaniyakh molodogo pokoleniya [Millennial-edition. How to make money from the young generation's favourite companies]. RBC. Retrieved October 7, 2021, from <https://quote.rbc.ru/news/article/5d5f97529a7947fc2ddea640>

Issledovanie: 30,6% rossiyan zhivut odinokimi [Research: 30,6% of Russians live alone] (2020, September 4). Rambler. Retrieved October 5, 2021, from [https://news.rambler.ru/sociology/44779541/?utm\\_content=news\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://news.rambler.ru/sociology/44779541/?utm_content=news_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink)

Ryabtsev, Yu. S. (2004). Istoriya russkoi kultury. XX vek: uchebnoe posobie [History of Russian culture. XX century: textbook]. Moscow: Gumanitarnyi issledovatel'skii tsentr VLADOS.

Skoblitskaya, Yu. A. (2013). Arkhitekturno-planirovochnaya organizatsiya obsluzhivaniya v mnogoetazhnykh zhilykh kompleksakh v krupneishikh gorodakh [Architectural and planning organization of service in multistorey residential complexes in large cities]. Ph.D. Dissertation. Moscow: Central Research and Design Institute of Residential and Public Buildings.

Smakhtina, E. A. (2020). Novye formaty kolektivnogo zhilya [New formats of collective housing]. Nauka, obrazovanie i eksperimentalnoe proektirovanie, 1, 379-380.