

Представлены результаты опроса нескольких архитекторов, соединяющих теоретическую фундаментальность с богатым практическим опытом. Респондентам был задан ряд вопросов открытого типа, связанных с современным состоянием и перспективами развития жилищного строительства в России и в мире. Основной темой беседы стало соотношение многоэтажного и многоквартирного направления в жилищном строительстве с направлением мало- и средне-этажного жилья, в том числе индивидуального.

Ключевые слова: архитектура; многоквартирное жилье; малоэтажное жилье; жилой комплекс; тенденции; перспективы. /

The article includes the results of a survey conducted among several architects combining theoretical fundamentals with rich practical experience. The respondents were asked a number of open-ended questions related to the current state and development prospects of housing construction in Russia and around the world. The main topic of the conversation was the ratio between multi-storey and multi-apartment housing construction and the of low- and medium-rise housing, including individual one.

Keywords: architecture; multi-apartment housing; low-rise housing; residential complex; trends; prospects.



О жилье: опросник ПБ / About housing: PB questionnaire

текст

Андрей Боков
РААСН, IAA
Сергей Гнедовский
РААСН
Сергей Орешкин
РААСН
Валерий Филиппов
РААСН

text

Andrey Bokov
RAACS; IAA
Sergey Gnedovsky
RAACS
Sergey Oreshkin
RAACS
Valery Filippov
RAACS

Проблемы, связанные с архитектурой и строительством жилья в нашей стране, вызывают оживленные дискуссии и противоречивые оценки. Мы попросили авторитетных архитекторов из трех городов нашей большой страны высказать свое мнение (в свободной форме) по некоторым вопросам этой многогранной темы.

1. Насколько успешна, с Вашей точки зрения, конкуренция малоэтажного жилищного строительства в субурбиах против многоэтажного – в городах? Насколько эти процессы различаются в разных регионах страны?

Андрей Боков, Москва Правильный ответ на этот вопрос сегодня не может и не должен строиться на субъективных оценках. Граждане однозначно высказываются не в пользу квартир. Ввод в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС) устойчиво, вопреки множеству обстоятельств, в целом по стране опережает ввод квартир. Отсутствие внятной статистики исключает возможность оценки ситуации в разных регионах. К тому же квартира и дом не вполне конкурентны. Каждый тип жилья, наряду с типом владения, в нормальных условиях должен занять свое место в национальном жилом фонде. Опыт стран, решивших жилищный вопрос и сравнимых по базовым параметрам с Россией, указывает на то, что доля ИЖС должна составить 60–70% национального фонда. При этом не следует забывать, что ИЖС это не дом под крышей – это культура, которая в нашей стране практически разрушена и которую необходимо восстанавливать.

Сергей Гнедовский, Москва Малоэтажное жилищное строительство постепенно догоняет в объемах многоэтажное за счет в основном индивидуального строительства, осуществляемого за счет владельца. Причина сохранения многоэтажек в городах-миллионниках – экономическая и повышенный спрос на жилье за счет миграционных процессов.

Сергей Орешкин, Санкт-Петербург Я не встречал официальных данных об объеме ввода малоэтажного жилья. Есть данные о вводе жилья в целом в год, официально публикуемые в РФ. В этих данных выделяется

отдельно индивидуальное жилищное строительство. Насколько я помню, в 2023 году в общем объеме ввода жилья ИЖС составляло 59%, а в 2024-м еще больше – 66%. Выделить в оставшейся части объем малоэтажного строительства не представляется возможным без отдельного исследования.

Я могу условно на опыте нашей компании и открытых данных определить объем малоэтажного строительства (до четырех этажей) – не более 40% от общего объема за минусом ИЖС.

Валерий Филиппов (Новосибирск) Мне кажется, этот вопрос не относится напрямую к архитектуре и не предполагает сравнения и оценки архитектурно-художественных качеств тех или иных домов в городе и пригороде. Скорее, он из области статистики: сколько по итогам года или десятилетия тот или иной город (регион) сдал в эксплуатацию квадратных метров жилья в пределах или за пределами городской черты. Если говорить в целом про Новосибирскую область, то ИЖС занимает примерно одну пятую – одну шестую часть от общего вводимого за год жилья. В Новосибирске (если говорить о тенденциях в соотношении малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства) в последние 2–3 года были внесены изменения, касающиеся увеличения процента селитебных территорий для ИЖС. В 2025 году в Генеральном плане Новосибирска территории для ИЖС увеличились на 529 га. Но не за счет новых незастроенных территорий, а за счет тех, которые сейчас заняты частным сектором.

2. В 2009 году Правительство РФ объявило малоэтажное строительство приоритетным. Планировалось, что в 2020-м 60% уже будет малоэтажным. В какой мере, по Вашему мнению, точно был угадан общий тренд развития жилищного строительства в этом документе? Насколько успешно были реализованы планы и какие обстоятельства повлияли на их исполнение?

АБ Документ, о котором идет речь, далеко не единственный в своем роде. С начала века в стране велись разговоры о создании городов-садов и дезурбанизации, велось непрекращающееся дачное строительство, выде-



лялись садовые участки. После войны предпринимались попытки индустриального изготовления домокомплектов. Не следует забывать и то, что Москва до начала сталинской реконструкции была на 80% одно- и двухэтажной. «Одноэтажной» до середины 50-х была огромная страна, которую сначала лишили права на собственное жилье и землю под застройку, а затем переселили в одинаковые квартиры. Естественным произошедшее считать трудно.

СГ Тренд в развитии малоэтажного жилищного строительства был достаточно обоснован. Его поддерживали и обосновывали Союз архитекторов России и РААСН с конца 80 годов прошлого века. По опросам, проведенным в 2009–2010 годах, около 60% населения предпочитали жить в собственных или малоэтажных домах. Малоэтажное и индивидуальное строительство в пределах 10 крупных агломераций городов-миллионников достигло 60–70% объема возводимых площадей (данные «Дом РФ»), при этом треть объема возводится за счет частных средств.

СО Если под малоэтажным можно понимать и ИЖС, то тренд правительством был угадан. В основном на рынок повлияли ипотечные программы, в том числе семейная, нормативное регулирование высотности и плотности застройки.

ВФ Правительство РФ, объявляя в 2009 году о планах сделать малоэтажное строительство приоритетным (60% к 2020 году), видимо, полагало радикально сократить концентрацию населения в крупных городах и получить более сбалансированные показатели в системе расселения страны. Кроме того (и, может быть, это главное), постараться минимизировать последствия мирового финансового кризиса 2008 года, начавшегося с лопнувшего пузыря на рынке недвижимости. Поэтому я не считаю, что нужно серьезно относиться к планам 2009 года. Как и к относительно недавним предложениям построить пять новых городов-миллионников в Сибири.

3. В выступлениях президента РААСН на мартовском Совете по культуре при Президенте России были упомянуты «человевики» – перенаселенные и однотипные многоэтажные строения. Название, очевидно, несет негативную окраску по отношению к такому

типу застройки. Разделяете ли Вы это отношение? Что в первую очередь влияет на формирование Вашего отношения к вопросу?

АБ Заявления, подобные приведенному, стали частью официальной риторики, признанием очевидного. Федеральная власть выбирает нейтралитет, но власти местные, городские, прочно с застройщиком связанные, контролирующие денежные потоки, землю и строительные мощности, не спешат менять налаженную систему, требуя прежних вливаний и продолжения поддержки, т. е. заботы о себе, а не о потребителе и гражданине.

СГ Разделяю отрицательное отношение к «человеикам», так как человек в них подобен мусору, заполняющему предназначенные для него емкости. В них нет условий для формирования идентичности и уникального образа родины.

СО Да, конечно, разделяю. Поскольку мы много проектировали жилья эконом- и комфорт-класса, то хорошо знаем проблему. Главная проблема – экономическое давление девелоперов на архитекторов и проектировщиков в сочетании с лоббированием в госорганах девелоперами дешевого строительства. Дешевое строительство характеризуется максимальным использованием земельных участков и по плотности, и по высоте. В итоге возникает почти типовая одноэтажная застройка из малого набора типов секций. Более того, самые крупные застройщики разработали собственные типовые серии с очень ограниченным количеством вариантов. Отношение к такой практике у нас достаточно негативное.

ВФ Появившаяся в последние годы остроумная метафора, сравнивающая многоэтажные жилые дома с муравейниками, никакого отношения к подлинной архитектуре не имеет. На мой взгляд, это следствие концентрации населения в крупных и крупнейших городах, вызванной необоснованной централизацией политического и экономического управления. Чем крупнее город и привилегированнее его положение на политической и экономической карте страны, чем крупнее его бюджет и рынок занятости, тем больше на его окраинах будут множиться так называемые человеики.

4. На рынке жилой недвижимости преобладает спрос на однокомнатные квартиры малой площади. Очевидно, такое жилье стимулирует создание малочисленных («нуклеарных») семей – бездетных или с одним ребенком. Как, по Вашему мнению, эта тенденция связана с решением демографических задач, сформулированных на государственном уровне?

АБ Малые, компактные городские квартиры и апартаменты являются обязательным компонентом национального жилого фонда. Они ориентированы на определенный тип потребителя, определенный образ жизни и сами по себе опасности не несут. Проблема в том, что неадекватно высокая цена жилья, его покупки или аренды делает для огромного числа нуждающихся доступным только этот продукт. Нормальное жилье, как и дети, становятся предметами роскоши.

СГ По моему опыту работы с девелопментом, увеличение процента однокомнатных квартир связано с экономикой. Их рыночная стоимость относительно невелика, а спрос и объемы реализации высокие.

СО Вопрос непростой и важный, обсуждаемый. Спрос на квартиры минимального размера, конечно, обусловлен невысокой стоимостью. Очевидно, что однокомнатная квартира не может удовлетворять потребностям семьи даже с одним ребенком, – соответственно, преобладание в застройке однокомнатных квартир негативно влияет на демографическую ситуацию.

ВФ Мне кажется, что не однокомнатные квартиры или студии малой площади стимулируют создание «нуклеарных» семей, а если и стимулируют, то лишь опосредованно. Структура рынка жилой недвижимости, где действительно преобладают квартиры и апартаменты малой площади, формируется спросом и предложением, а также покупательской способностью населения. Небольшие квартиры покупают для детей, для сдачи в аренду, как способ вложения денег. А если покупают сами молодые люди, то, как правило, делают это исключительно из практических соображений, в которых «обременение» своей свободой собственностью стоит не на первом месте. Они скорее думают о своих перспективах и мобильности на рынке занятости. Молодые семьи, которые решили завести детей, зачастую думают в первую очередь о локации, о детских садах и школах, предпочитая арендовать жилье, а купленную за небольшие деньги студию сдавать в аренду.

5. Каковы, по Вашему мнению, роли заказчика, девелопера и архитектора в процессах, формирующих общие тенденции жилищного строительства в нашей стране?

АБ Роль архитектора, тем более архитектора-эксперта в формировании госполитики нынче сведена к нулю. Общество или гражданин в роли номинального или фактического заказчика, признаваемого субъекта градостроительной практики отсутствуют. Девелопер, каким он понимается там, где слово это возникло, у нас не сформировался. Есть всемогущий и мотивированный застройщик, прямой наследник советского стройкомплекса. Бессмысленный и беспощадный.

СГ Первенство в формировании общих тенденций жилищного строительства в стране в настоящее время принадлежит девелоперу, движимому экономическими интересами и поддерживаемому государственной политикой. Профессиональное архитектурное сообщество практически не участвует в формировании стратегии расселения в стране.

СО Сегодня заказчик и девелопер, по сути, одно лицо. Несомненно, инициатором проекта почти всегда выступает девелопер, формируя задание архитектору. Роль

архитектора чрезвычайно важна и часто может изменить первоначальное задание, при этом за последние 10 лет роль и влияние архитектора значительно выросли.

ВФ Роли заказчика, девелопера, подрядчика и проектировщиков, хорошо или не очень, определены и структурированы рынком. Два десятилетия постсоветского «капрама» (капиталистического романтизма) показали нам, пусть с искажениями и перекосами, но сложившуюся рыночную систему взаимоотношений этих участников в жилищном строительстве. Архитекторы и инженеры-проектировщики адаптировались к ней, заработал механизм саморегулирования в строительной отрасли, расширилась номенклатура строительных материалов и технологий, выросли темпы строительства, наблюдается конкуренция на рынке подрядчиков и проектировщиков. Но также отчетливо можно заметить недостаточное участие государства в части грамотного регулирования рынка жилищного строительства. Объявляя программу КРТ (комплексного развития территорий) и разрешая новое строительство только в комплексе с одновременным развитием социальной и транспортной инфраструктуры, оно не позаботилось о детальной проработке механизмов участия застройщиков в финансировании строительства детских садов, школ и т. д.

6. В последнее время возникают многочисленные дискуссии на тему того, как жизнь в небоскребах влияет на здоровье. Высказываются различные мнения о воздействии жизни «выше девятого этажа» на психическое и физиологическое состояние людей. Как Вы относитесь к этим дискуссиям? Существует ли, по Вашему мнению, такая проблема и (если существует) каким образом она может быть решена?

АБ Тема опасности жизни в небоскребах надуманна и интереса не представляет. Насильственное переселение в небоскребы трудно осуществимо. Квартиры в облаках – это не студии в «человейниках», это предмет демонстративного потребления и предпочтение тех, кто, как правило, может выбирать и владеет, например, загородным жильем.

СГ Я разделяю мнение о влиянии проживания в небоскребах выше 10 этажа на здоровье человека. Причина такого влияния связана не только с перепадами артериального давления при быстром подъеме на верхние этажи, но и с вопросами безопасности и техногенной зависимостью.

СО Да, проблема качества жизни в высотных зданиях есть. Кроме вибраций при сильных ветрах, есть еще и проблема опасения людей в связи со сложностью эвакуации при природных и техногенных авариях. Но есть отдельные локации, где высотное жилое строительство необходимо, но должно быть обосновано не только экономически, но и с точки зрения комфорта. Поэтому последние высотные проекты включают в себя разные общественные зоны и встроенные зеленые пространства. Также актуален мультифункциональный подход с включением бизнеса и других блоков в здании.

ВФ Мне незнакомы специальные медицинские исследования на тему здоровья людей, постоянно проживающих в небоскребах, хотя знаю, что дискуссии по этому вопросу идут на протяжении всего XX века и особенно обострились сейчас, в первой четверти века XXI. Под небоскребами в РФ я понимаю здания, высота которых превышает 100 м. На протяжении 70–80 годов массовая жилищная застройка новых районов Москвы осуществлялась домами этажностью «от двенадцати и выше» до 75 м, причем как точечными, так и многосекционными. И это существенно «выше девятого этажа». Когда мы говорим о квартирах или апартаментах в башнях, расположенных

на отметках выше 100 м, надо понимать, что речь идет не о массовом жилищном строительстве. Мы говорим об отдельных уникальных объектах, размещение и высота которых определяются городским силуэтом и композицией, наличием технических и экономических возможностей, способностью местного проектно-строительного сообщества решать сложные задачи, а также достаточным уровнем рыночного спроса.

В феврале текущего года в рамках Сибирской строительной недели в Новосибирске с привлечением специалистов из всех крупнейших городов РФ прошла большая конференция по высотному строительству, на которой обсуждался вопрос о возможности строительства небоскреба в третьем городе России. Отмечалось, что в настоящее время в Новосибирске сложились все условия для возведения столь сложного уникального объекта, включающего две жилые башни высотой 180 и 125 м. Говорилось о том, что почти во всех крупнейших городах-миллионниках сняты ограничения по этажности и городской власти следует ускорить работу по внесению изменений в местные ПЗЗ в части устранения ограничения в 30 этажей.

7. Какую роль в решении проблем современного жилищного строительства может и должно играть архитектурное наследие XX века? Как Вы относитесь к процессам реновации исторической застройки, может ли реновация помочь в развитии архитектуры жилья XXI века? В какой мере Вы согласны с популярным мнением, что именно в эпоху сталинизма был достигнут высокий уровень ансамблевости и комфортности жилья, в дальнейшем утраченный за счет массовой типовой застройки?

АБ Советское наследие, советский опыт, позитивный и негативный, толком не изучен и не квалифицирован. Ценности вроде социальной аренды теряются, многоквартирный дом, ставший товаром, продолжает доминировать. Реновация исторической застройки с уважением к культурному контексту – норма, тотальный снос, не оставляющий следов прошлого, практикуемая сегодня под именем реновации полная замена старого новым – прямая угроза развитию и накоплению потенциала. Сталинская архитектура сегодня не про Сталина, а про утрачиваемые качества архитектуры и качества исполнения, столь ценные, когда речь идет о жилье. Жилье подобного рода и в Вене, и в Париже ценится выше, чем квартиры в панельных предместьях. Сегодня ссылки на «сталинки» становятся популярным маркетинговым инструментом, не имеющим отношения к актуальной теме восстановления утраченной высокой градостроительной культуры.

СГ Согласен с мнением, что в эпоху сталинизма был достигнут высокий уровень ансамблевости и качества архитектуры благодаря высокой степени подготовки и профессиональной культуры архитектора, исторической преемственности и признанию архитектуры как искусства, обладающего высокой социальной значимостью.

СО Если смотреть на опыт Санкт-Петербурга с наибольшим количеством объектов архитектурного наследия, то очевидно, что тренды в реновации сильно изменились за последние 20 лет – от полного сноса исторических зданий до сохранения буквально всех значимых сооружений. Да, сталинская архитектура в силу опоры на классическую традицию лучше других подходит для интеграции в застройку многих городов с историческим центром. При этом появилось и много примеров современной архитектуры, стилистически органично вошедших в городской исторический контекст.

Работа архитектора с реновацией требует длительных исследований истории застройки, и, конечно, это

отличный опыт для выработки навыков успешных включений новых объектов в историческую застройку.

ВФ Три вопроса, изложенные в последнем пункте опросника, имеют огромную значимость для профессии и, как мне кажется, требуют отдельной дискуссии. Спасибо редакции журнала «Проект Байкал», что подняли их.

Новосибирск, в свете поставленных вопросов, в ряду крупнейших городов страны занимает особое положение: его архитектурное наследие по большому счету ограничено только лишь XX веком, за исключением совсем небольшой дореволюционной биографии. По сравнению с «архитектурными вселенными» Москвы и других исторических городов его история очень мала, что с одной стороны, облегчает составление реестра памятников, подлежащих охране (в плане «зарывания вглубь» археологических исследований), а с другой – заставляет пристальнее вглядываться и изучать ту строительную субстанцию, которую город получил за столь короткий век. Слоев здесь не так много: самый тонкий – дореволюционный, затем конструктивизм и постконструктивизм, перетекающий в так называемый сталинский ампи́р, и, наконец, самый толстый и крайне «рыхлый» слой, который в силу этого является самым хрупким, – массовая типовая жилая застройка 60–80 годов с включением отдельных общественных зданий и комплексов в стилистике позднего советского модернизма. Первая четверть XXI века обильно «сверху сдобрила» пенной всю эту конструкцию постсоветской архитектурой, которая, во многом благодаря соцсетям, получила остроумное название «капром» (капиталистический романтизм) или, как определили сами молодые авторы термина, «постсоветский постмодернизм». При этом удивительно то, что теперь не только объекты позднего советского модернизма требуют включения в реестр памятников, но и отдельные постмодернистские постройки «стучатся в дверь».

Кажется, настало время организовать большую профессиональную и общественную дискуссию по вопросам охраны архитектурного наследия XX – начала XXI века, особенно в свете вступающих в силу в марте текущего года существенных изменений в ФЗ № 73 «Об охране объектов культурного наследия». Ситуация с сохранением и охраной культурных памятников сложилась очень сложная и путаная. Наблюдается некоторая «рассинхронизация». Рэм Колхас даже назвал свою выставку в Венеции «Хронохаос», и я во многом с ним согласен. Поражают цифры: существенный процент поверхности земли находится под охраной (не только здания, но и города, исторические территории, ландшафты, акватории и т. д.), и темпы роста все увеличиваются и увеличиваются. Государственные и негосударственные организации, которые занимаются охраной и пропагандой наследия, множатся. При этом наблюдается «дихотомия» в отношении того, что считать подлинной ценностью – «руины» или, пусть и тщательно воссозданный, но «новодел»?