

Рассмотрен феномен жилого комплекса как составной части архитектурной среды города. Архитектурная среда, а также понятия жилья и жилого комплекса являются сложными многофакторными конструктами. В ходе их рассмотрения должны учитываться как вещественные (каркасные) параметры, так и потоковые (энергетические) и информационные (социально-психологические). На основании проведенного авторами опроса среди учащейся молодежи сделан вывод о том, что следующее поколение предпочитает собственное жилье в отдельном доме, а не квартиру в многоэтажном здании. Можно ожидать увеличение спроса на жилье в малоэтажных жилых комплексах.

Ключевые слова: жилье; жилой комплекс; архитектура; урбанистика; городская среда./

The article considers the phenomenon of a residential complex (housing estate) as an integral part of the architectural environment of the city. The architectural environment and the concepts of housing and residential complex are complex multifactorial constructs. In the course of their consideration, both material (skeleton) parameters and flow (energy) and information (socio-psychological) parameters should be taken into account. Based on a survey conducted by the authors among young students, it was concluded that the next generation prefers their own housing in a separate house rather than an apartment in a multi-storey building. We can expect an increase in demand for housing in low-rise residential complexes.

Keywords: housing; housing estate; architecture; urbanism; urban environment.

Жилые комплексы в развивающейся архитектурной среде / Residential complexes in the developing architectural environment

текст

Константин Лидин
Минск (Беларусь)

Ольга Белобрыкина

Новосибирский
государственный

педагогический

университет

Алексей Буйнов

Национальный
исследовательский

Московский

государственный

строительный университет

text

Konstantin Lidin

Minsk (Belarus)

Olga Belobrykina

Novosibirsk State

Pedagogical University

Alexei Buiinov

National Research Moscow

State University of Civil

Engineering

Жилье является важнейшим компонентом городской среды. Оптимальное его количество и качество – основная и конечная цель развития города. Именно поэтому в исследованиях жилья, как в фокусе, сосредоточены все подходы и теории урбанистики.

Первый и базовый шаг в исследовании любых массовых феноменов – их типология. Жилища, будучи сложным и многоплановым объектом, могут быть классифицированы по множеству параметров: по функциям, форме, фасаду, типу конструкции и материалам. При этом типология жилища активно меняется, разрастается, модернизируется и развивается. Одновременно и сами классификационные параметры жилища могут менять свой смысл. Значительная часть жилых объектов со временем эти параметры видоизменяет или утрачивает вовсе.

С целью решения проблем, связанных с перенаселенностью, было разработано несколько моделей жилых зданий, типологий и различных решений. Некоторые из них увенчались успехом, в то время как другие потерпели сокрушительную неудачу [1]. Жилье классифицируется по размерам (мало-, средне-, многоэтажные и дома повышенной этажности), типу основных конструктивных и ограждающих материалов (бетон, металл, кирпич, дерево и др.), принципу деления внутреннего пространства (с разным количеством квартир, с покомнатным делением, различной организацией общественных пространств в интерьере), типу собственности (муниципальные, кооперативные, корпоративные, частные) и т. д. На рынке жилья наиболее общепринятой является типология по классам – «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элит». Эта классификация претендует на универсальность и комплексность, так как включает в себя произвольное количество параметров – от возраста здания и его статуса историко-культурного памятника до эстетической ценности панорамы из окон. Однако комплексность экономической классификации компенсируется субъективностью входящих в нее параметров, их зависимостью от капризов моды и даже от навыков «активных продаж» у риэлтора [2]. В любом случае, обсуждая вопросы, связанные с жильем, мы сталкиваемся с необходимостью равновесного учета технических экономических и социально-психологических факторов – задача, не имеющая

общего решения и требующая в каждом конкретном случае отдельного методологического подхода.

Развивающаяся архитектурная среда

Понятие архитектурной среды часто встречается в различных текстах по урбанистике и архитектуре, но, как и множество других популярных слов, не имеет сколько-нибудь общепринятого значения. Многие значительные теоретики и практики градостроительства, такие как В. Глазычев и А. Гутнов, считали, что понятие архитектурной среды не имеет четкой, научно обоснованной дефиниции и скорее относится к сфере поэтических метафор. Многочисленные попытки выработать определение для этого понятия, которое было бы в достаточной степени комплексным и удобным для использования, до сих пор не привели к удовлетворительному результату [3].

Причина такого положения максимально глубока. В понятии архитектурной среды неизбежно участвуют все три аспекта существования материального мира – вещественный (здания, строения, объекты инфраструктуры), энергетический, потоковый аспект (потоки энергии во всех ее носителях) и информационный (в первую очередь это люди, социальные группы и социально-психологические процессы). Модель, в которой равномерно учитывались бы «каркас» города (термин А. Гутнова), структура потоков внутри него и мозаика образов жизни горожан, – такую модель даже трудно себе представить. Слишком далеко друг от друга располагаются методологии конкретных наук, изучающих каждый из аспектов; эти науки говорят на разных языках, а их представители отнюдь не стремятся развивать межпредметные связи. Между тем практика и долговременные тенденции развития городов Нового и Новейшего времени движутся именно в направлении комплексного, средового подхода.

Данные тенденции стали заметны, начиная с эпохи государственного регулирования развития городов, особенно со времен первой волны массового строительства при Екатерине II. Развитие жилой застройки в российских городах шло по нескольким направлениям. Наиболее престижные отводились под постройку репрезентативного жилья усадебного типа с выходом главного здания усадьбы на красную линию застройки.



< Рис. 1. Жилой комплекс Тауэр-Хаус в Бедфорд-парке. Чизвик, Лондон. Цветная литография М. Траутшолда. 1882

Со второй четверти XVIII века застройка вдоль главных улиц поселений приобретает непрерывный характер. Сначала это происходит посредством вспомогательных элементов – заплотов, заборов, оград с воротами, а потом переходит к плотной застройке блокированными зданиями. Именно в таких многоэтажных зданиях размещаются первые доходные дома, в которых благоустроенные квартиры сдаются в наём. Земля дорожает, и, как следствие, высокоплотная блокированная застройка в исторических центрах крупных городов и поселений начинает вытеснять застройку усадебную. В это же время происходит замена деревянного домостроения на каменное, хотя, если быть точным, еще около ста лет конструкции жилых зданий остаются смешанного типа (с деревянными перекрытиями, конструкциями крыш и мансардных этажей). Но по большому счету доходные дома «прижились» только в нескольких российских городах – Санкт-Петербурге, Москве, Одессе и в меньшей степени в некоторых других [4].

Свое логичное развитие и продолжение они получили в виде многоквартирных каменных домов, массовое строительство которых началось в СССР в конце 20-х – начале 30-х годов. Массовое же жилищное строительство, начавшееся во второй половине 1950-х годов, строилось скорее вопреки законам гармоничного развития исторической среды, хотя и здесь были исключения, среди которых можно вспомнить микрорайоны Юго-Западный в Москве, Солнечный в Иркутске и т. д. Отметим негативное воздействие на процесс непрерывного развития архитектурной среды, которое оказали действия откровенно запретительного характера, касающиеся застройки исторических территорий. Свою роль здесь сыграла также высокая сложность работ по реконструкции жилых зданий середины XIX – начала XX века и неудачные попытки приспособления их к реалиям нашего времени.

Следующим необходимым требованием развивающейся архитектурной среды стала ее гуманизация, вызвавшая постепенный уход жилой функции с цокольных и первых этажей жилых зданий. Насущным требованием стало повышение комфортности архитектурной среды, что привело не только к повышению спроса на жилье подобного рода, но и к существенному увеличению стоимости квадратного метра. Впрочем, это соотношение существу-

ет уже давно, и каждый раз архитекторам приходится решать его в индивидуальном порядке, руководствуясь огромным количеством факторов, естественно включая социальные, экономические, финансовые и даже политические. Существенная составляющая жилой застройки в сложившейся исторической среде осознанно отводится благоустройству и озеленению. При этом застроенное пространство уходит от простых решений в сторону многообразия, совмещая объединенные градостроительным каркасом крупные общественные пространства, зеленые пятна, перспективы и кварталы парков, скверов, бульваров, единичные жилые здания. На всем протяжении указанного периода непрерывно предпринимались попытки теоретического рассмотрения города во всем многообразии аспектов его развития. Однако каркасные и потоковые параметры [5] занимали ведущее положение и продолжали рассматриваться в отрыве от человеческого фактора.

Рождение и расцвет жилого комплекса (housing estate)

Понятие жилого комплекса является ярким примером того, как элементы городской структуры развиваются по своим внутренним законам, тогда как теория лишь пытается объяснить феномены градостроительной практики. Первые жилые комплексы были осознаны в качестве таковых, по-видимому, в британском жилищном строительстве в конце XIX – начале XX века, в поздневикторианскую эпоху.

Королева Виктория правила в Британии шестьдесят четыре года, в течение которых империя достигла максимальной славы, богатства и высочайшей динамики. Размеры британской сферы влияния росли стремительно, так что для управления колониями и заморскими владениями короны требовалось все больше людей. Эта тенденция столкнулась с давней британской традицией, согласно которой править должны аристократы. Требовалось большое и все растущее число аристократов, если не по рождению, то хотя бы по имущественному и образовательному цензу. В результате небывалый размах приобрела торговля титулами лордов – обычай, впрочем, созданный еще королем Яковом I в XVII веке [6].

Новоявленные лорды и их непосредственные потомки строили для себя жилье с оглядкой на традиции старой, земельной аристократии. Ленд-лорд был полновластным хозяином на своей земле, его вкусы и пристрастия определяли как архитектурный стиль застройки, так и все остальные стороны жизнеустройства внутри поместья. По аналогии с поместьями (estate) в конце XIX века стали массово появляться «жилые комплексы» (housing estate) – группы жилых и служебных строений, объединенных общим управлением (частного лица или муниципалитета). Хотя комплексы часто строились внутри или на периферии городских районов, они обычно представляли собой самостоятельные и в некоторой степени самодостаточные образования, отделенные от окружающего контекста. Муниципальные жилые комплексы до сих пор составляют значительную часть жилищного фонда Великобритании и, как правило, управляются как отдельные структуры местными органами власти или поставщиками социального жилья [7] (рис. 1).

После Первой мировой войны в ряде стран Европы развернулись масштабные программы массового строительства социального жилья, и опыт организации жилых комплексов оказался достаточно удобным и гибким для широкого тиражирования, особенно на фоне интереса к идеям «города-сада» Э. Говарда и «рабочих поселков» Г. Форда. Однако к середине 1920-х годов стало очевидно, что строительно-санитарные нормы, даже приобретая силу закона, еще не гарантируют полноценной среды обитания внутри жилых комплексов. В книге, посвященной принципам проектирования жилых комплексов, Фрэнсис Томпсон писал, что во многих городах «...выросли обширные районы, с которыми по мрачности и явному уродству трудно сравнить хоть что-нибудь. Правда в том, что в этой работе мы пренебрегли удобством жизни. Мы забыли, что бесконечные ряды кирпичных коробок, выходящих окнами на унылые улицы и захлапленные задние дворы, на самом деле не являются домами для людей и никогда ими не станут, какой бы совершенной ни была дренажная система, каким бы чистым ни было водоснабжение, какими бы подробными ни были подзаконные акты, в соответствии с которыми они построены» [8, с. 19].

После Второй мировой войны концепция жилого комплекса получила мощный импульс со стороны новых строительных технологий сборного железобетона и идей брутализма. И в этот период концепция принесла немало ярких и жизнеспособных решений, но также и открыто провальные проекты. Печальная история первого бруталистского жилого комплекса – лондонских Садов Робина Гуда – снова подтвердила тезис о том, что пренебрежение социально-психологическими процессами может погубить даже самый новаторский и перспективный архитектурный проект [9].

Будущее жилых комплексов: о чем мечтает следующее поколение?

В ситуации, когда ни одна теория не имеет достаточной прогностической силы, чтобы уверенно предсказать настроения горожан по отношению к идее и конкретным формам реализации жилых комплексов, мы попытались определить эти настроения среди людей, которые станут

основными потребителями на рынке жилья в ближайшие двадцать лет, – среди учащейся молодежи. Мы провели пробный опрос среди студентов Новосибирского государственного педагогического университета. Общий массив респондентов составил 107 человек, средний возраст – 20 лет и 3 месяца, гендерный состав неравновесный (женщин 90%). Опрос проводился методом неоконченных предложений в варианте, разработанном Дж. Роттером [10], модифицированном под задачи данного исследования.

Респондентам предлагалось закончить следующие фразы:

- Собственное жилье для меня...
- Семья моих родителей живет...
- Жить в многоэтажном доме – это...
- Идеальное жилище для моей будущей семьи...

Ответы были сгруппированы по признакам, соответствующим задачам исследования. На рис. 2 показано распределение ответов на первый вопрос по следующим группам:

- собственное жилье для меня – это надежность, безопасность, защищенность;
- жилье – это признак высокого социального статуса;
- собственное жилье – это роскошь, недостижимая мечта;
- жилье – это база, основа для построения семьи, карьеры и прочих векторов моей будущей жизни;
- не знаю, что ответить.

Как видно из рисунка, довольно большое количество респондентов (больше чем четверть) не знают, что ответить на этот вопрос. Однако еще большая доля студентов воспринимает собственное жилье как гарантию безопасности в соответствии с лозунгом «Мой дом – моя крепость».

Ответы на второй вопрос распределились следующим образом: в своей квартире живет 55% родительских семей опрошенных студентов, в своем доме – 42%, в съемной квартире – 3%. Такой результат несколько отличается от среднестатистических показателей, согласно которым около 15% россиян живут в съемных квартирах, однако разница понятна, если учесть, что наличие в семье ребенка-студента уже говорит о более высоком (выше среднего) статусе и возрасте семьи.

Ответы на третий вопрос были сгруппированы следующим образом:

- в целом негативные (включая резко отрицательные характеристики, например: «Жить в многоэтажке – это вечный стресс», «Ужас», «Ад», «Скучно», «Муравейник», «Клетка» и т. д.);
- в целом позитивные («Привычно», «Спокойно», «Обыденно»);
- жить в многоэтажке – это нормально;
- это только первый шаг, база для дальнейшего роста благосостояния;
- не знаю, что ответить.

На рис. 3 показано распределение ответов по группам. Как видно из рисунка, большинство респондентов считает проживание в многоэтажном доме нормальным и привычным. Однако доля негативных характеристик



> Рис. 2. Распределение по группам ответов на вопрос «Собственное жилье для меня – это...»

> Рис. 3. Распределение по группам ответов на вопрос «Жить в многоэтажке – это...»



(особенно с учетом их интенсивной эмоциональной окраски) заставляет думать, что варианты с проживанием в отдельном и/или малоэтажном доме все-таки выглядят гораздо привлекательнее.

Данный вывод подтверждают ответы на четвертый вопрос. Они были сгруппированы следующим образом:

- идеальное жилье для моей будущей семьи – это частный дом, одно- или двухэтажный;
- идеал – это собственная квартира;
- идеально было бы жить в доме усадебного типа, с небольшим участком земли;
- не знаю, что ответить.

Как видно из рис. 4, молодежь мечтает исключительно о собственном жилье. Съемная квартира или дом даже не рассматриваются в качестве идеала. При этом квартира в многоэтажном доме значительно уступает по привлекательности собственному дому.

Полученные данные хорошо согласуются с результатами опроса, который ВЦИОМ проводил в июне 2024 года [11]. Сходные результаты показывают исследования, проведенные в странах ЕС, а также в регионе Европа – Центральная Азия в целом [12]. Это указывает на крупномасштабный и долговременный характер выявленных тенденций.

Заключение

Подводя итог, мы приходим к следующим выводам:

- отношение горожан к различным формам организации городской среды подвержено быстрым изменениям, причем наибольшей динамикой отличаются социально-психологические параметры. К таковым относятся уровень тревожности в обществе, текущие представления о престижности и знаках высокого социального статуса, демографическая и экономическая конъюнктура и т. д.;

- баланс между уровнем доверия и уровнем тревожности у современной российской молодежи таков, что собственный дом (в том числе усадебного типа) выглядит гораздо привлекательнее, чем квартира в многоэтажном здании, тем более съемная. Молодежь рассматривает свой дом и как знак статуса, и как гарантию безопасности и уверенности;

- на этом фоне в ближайшие годы (возможно, десятилетия) следует ожидать увеличение спроса на малоэтажную застройку, в первую очередь – индивидуальной или коллективной формы собственности (свой дом, малоэтажный жилой комплекс, кондоминиум, таунхаус и так далее);

- основными преимуществами, которые могут привлечь горожан к жизни в многоэтажных домах, являются элементы комфортной придомовой среды – благоустроенные дворы, парковки, детские, спортивные и медицинские учреждения в шаговой доступности, надежные системы безопасности;

- в целом можно утверждать, что генеральной линией развития городской среды в плоскости жилья является рост разнообразия. Чем больше вариантов и разнообразней жилье будет предлагать город, тем более комфортным и привлекательным будет он для своих жителей.

Литература

1. Gyergyák, J., Tomajian, H. Urban housing typologies through modern history // Ybl Journal of Built Environment. – 2024. – Vol. 9, Issue 1. – P. 127–140.
2. Покка, Е. В., Авксентьев, В. И. Факторы, влияющие на концепцию формирования архитектуры современного жилого комплекса // Известия КГАСУ. – 2021. – № 1 (55). – С. 109–117.
3. Лидин К. Горожанство: в поисках универсального определения городской среды // Проект Байкал. – 2015. – № 12 (45). – С. 84–89. – DOI:10.7480/projectbaikal.45.896
4. Ожегов, С. С. Типовое и повторное строительство в России в XVIII–XIX веках. – Москва : Стройиздат, 1984. – 168 с.
5. Таболин, В. В. Город в науке: библиография научных исследований городов и процессов урбанизации. – Москва : Юстицинформ, 2024. – 300 с.

6. Young, G. M. Victorian England: Portrait of an Age 2nd Edition. – Oxford : Oxford University Press, 1964. – 228 p.
7. Williams, J. Estates: the history of an idea // Architecture_MPS. – 2025. – Vol. 31, Issue 1. Article number 2. – DOI: 10.14324/111.444.amps.2025v31i1.002
8. Thompson, F. L. Site planning in practice; an investigation of the principles of housing estate development. – Charleston : Nabu Press, 2010. – 294 p.
9. Thoburn, N. Brutalism as Found. Housing, Form, and Crisis at Robin Hood Gardens. – London : Goldsmiths Press, 2022. – 272 p.
10. Rotter, J. B. Word association and sentence completion methods // An introduction to projection techniques. – New York : Prentice Hall, 1951. – P. 279–310.
11. Охота к перемене мест. Москва, 25 июня 2024 г. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) представляет результаты опроса, посвященного жилищным условиям россиян и их готовности переехать // Официальный сайт ВЦИОМ. – URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/okhota-k-peremene-mest-25062024> (дата обращения: 24.01.2026).
12. Выбор арендного жилья и пересмотр жилищной политики в странах с экономикой переходного периода: задачи послеприватизационного периода в регионе Европы и Центральной Азии. Департамент инфраструктуры. Регион Европы и Центральной Азии (ЕЦА) Всемирный банк. Вашингтон, округ Колумбия, декабрь 2005 г. – URL: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/3415_import.pdf (дата обращения: 24.01.2026).

References

Department of Infrastructure. Europe and Central Asia Region (ECA), & The World Bank. (2005, December). *Vybor arendnogo zhilya i peresmotr zhilishchnoi politiki v stranakh s ekonomikoi perekhodnogo perioda: zadachi posleprivatizatsionnogo perioda v regione Evropy i Tsentralnoi Azii* [The choice of rental housing and the revision of housing policy in transition economies: Challenges of the post-privatization period in Europe and Central Asia]. Washington, DC. Retrieved January 24, 2026, from https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/3415_import.pdf

Gyergyák, J., & Tomajian, H. (2024). Urban housing typologies through modern history. *Ybl Journal of Built Environment*, 9, (1), 127-140.

Lidin, K. (2015). Urbanship: In search for a comprehensive definition of urban environment. *Project Baikal*, 12(45), 84-89. DOI: 10.7480/projectbaikal.45.896.

Ozhegov, S. S. (1984). *Tipovoe i povtornoe stroitelstvo v Rossii v XVIII - XIX vekakh* [Standard and repeated construction in Russia in the XVIII - XIX centuries]. Moscow: Stroyizdat.

Pokka, E. V., & Avksentiev, V. I. (2021). Factors influencing the concept of shaping the architecture of a modern residential complex. *Izvestiya KGASU*, 1 (55), 109-117.

Rotter, J. B. (1951). Word association and sentence completion methods. In *An introduction to projection techniques* (pp. 279–310). New York: Prentice Hall.

Tabolin, V. V. (2024). *Gorod v nauke: bibliografiya nauchnykh issledovaniy gorodov i protsessov urbanizatsii* [The city in science: A bibliography of scientific research of cities and urbanization processes]. Moscow: Justicinform.

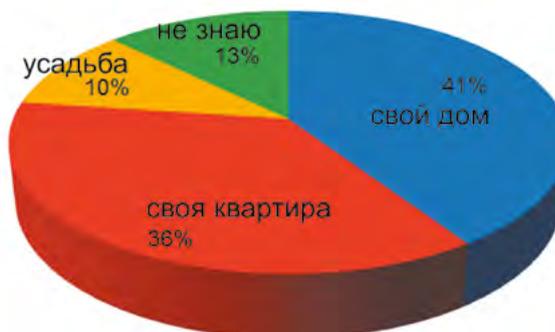
Thoburn, N. (2022). *Brutalism as Found. Housing, Form, and Crisis at Robin Hood Gardens*. London: Goldsmiths Press.

Thompson, F. L. (2010). *Site planning in practice; an investigation of the principles of housing estate development*. Charleston (SC): Nabu Press.

VTSIOM. (2024, June 25). Okhota k peremene mest [Willingness to move]. Retrieved January 24, 2026, from <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/okhota-k-peremene-mest-25062024>

Williams J. (2025). Estates: the history of an idea. *Architecture_MPS*, 31, 1:2. <https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2025v31i1.002>

Young, G. M. (1964). *Victorian England: Portrait of an Age* (2nd ed.). Oxford: Oxford University Press.



< Рис. 4. Распределение по группам ответов на вопрос «Идеальное жилище для моей будущей семьи – это...»