

Дается информация о состоявшейся в Центральном доме архитектора в Москве выставке РААСН «Жилище-2026», отражающей опыт проектирования и строительства жилых зданий в РФ за последние 20 лет.

Ключевые слова: жилищное строительство; градостроительная практика; городская среда; этажность жилой застройки; международный опыт. /

The article provides information about the RAACS exhibition "Housing 2026" held at the Central House of Architects in Moscow, reflecting the experience of designing and constructing residential buildings in the Russian Federation over the past 20 years.

Keywords: housing construction; urban planning practice; urban environment; number of floors of residential buildings; international experience.



Выставка РААСН «Жилище-2026» / The RAACS exhibition "Housing 2026"

текст
Дмитрий Буш
РААСН
text
Dmitry Bush
RAACS

22 апреля 2026 года в выставочном зале Центрального дома архитектора в Москве состоялась открытие выставки Российской академии архитектуры и строительных наук «Жилище-2026», приуроченной к общему собранию РААСН, темой которого было «Жилищное строительство в Российской Федерации».

На выставке был представлен опыт проектирования и строительства жилых зданий в РФ за последние 20 лет. Экспонировалось более 250 построек и проектов. Основное внимание уделено работам членов и советников РААСН. Кроме этого, представлены некоторые работы известных российских архитекторов. Были показаны фотографии, чертежи и основные показатели реализованных проектов односемейных, блокированных, террасных домов, домов переменной и средней этажности, многоквартирных, высотных домов, небоскребов, реконструируемых и реставрируемых зданий, а также апарт-ментов. Представлены основные

типы квартир. Экспонировались градостроительные проекты жилых районов, кварталов и поселков. Также в табличной форме приведена сравнительная статистика иностранного и российского жилищного строительства.

Выставка производила двойственное впечатление. С одной стороны, за эти годы реализован разносторонний опыт проектирования и строительства практически всех имеющихся типов жилых зданий. Представить такое разнообразие в конце 80-х годов прошлого века в СССР было просто невозможно. Строились в основном панельные и редко кирпичные секционные дома от 9 до 16 этажей и одноподъездные башни этажностью до 24. Архитектура и качество строительства этого жилья часто оставляли желать лучшего. Срок получения бесплатной отдельной квартиры по месту работы составлял, как правило, 15–20 лет в крупных городах. Срок покупки кооперативной квартиры достигал

5–7 лет, а стоимость ее приближалась в среднем к полному объему зарплаты всех работающих членов семьи за этот же срок. Более разнообразной была практика жилищного строительства в республиках Прибалтики. Однако в целом можно констатировать, что по сравнению с последним периодом развития жилищного строительства в СССР за последние 20 лет был совершен масштабный рывок в части многообразия, архитектуры и качества строительства жилья. Отдельно надо отметить доступность всех типов жилья, исключая, разумеется, стоимостные показатели.

Тем не менее большой вопрос вызывает сегодня другая проблема жилищного строительства – градостроительная. Несколько лет назад РААСН организовывала выставку «Восстановление разрушенных городов», основное внимание на которой было уделено восстановлению городов в СССР после Второй мировой войны. Подавляющий объем застройки





ки составляло тогда жилищное строительство. Просматривались жесткие основные правила этажности жилой застройки. В районных центрах она составляла 2–3 этажа, в областных – 3–4, на центральных улицах – 5. В столицах союзных республик этажность ограничивалась 5 этажами, на центральных улицах – 6–8. В Москве и Ленинграде количество этажей составляло 5, на центральных улицах – 9, на набережных – до 12. К тому же большинство градостроительных схем было построено на традиционных классических ансамблевых приемах с достаточным озеленением. Результатом применения этих правил стала в основном гармоничная городская среда, которая сохраняла свое качество до 1990-х годов.

Актуальная градостроительная практика показывает нам совсем другую картину. Исходя из существующего законодательства, она складывается следующим образом. Застройка односемейными, блокированными и малоэтажными

жилимыми домами, как правило, выглядит довольно гармонично, за исключением ряда переуплотненных примеров. Среди примеров среднеэтажной застройки и застройки переменной этажности найти непереуплотненные образцы с достаточной озелененностью участка уже очень сложно. Как правило, застройка производит впечатление затесненной. Что касается многоэтажных, высотных домов и небоскребов, то подавляющее большинство примеров разрушает окружающую градостроительную среду меньшей этажности. Об ансамблевой застройке в этом случае говорить уже не приходится. Сама архитектура жилых домов повышенной этажности может быть интересной, но потеря качества градостроительной среды, как правило, перевешивает все достоинства архитектуры здания. Надо отметить, что от архитектора в этом случае этажность практически не зависит, так как утвержденное техническое задание и градостро-

ительный план земельного участка (ГПЗУ) уже содержат соответствующую этажность и плотность застройки. Ответственность за эти показатели разделяют застройщик и городские власти. Результатом активного включения в сложившуюся городскую ткань большинства российских городов жилых зданий повышенной этажности является, увы, прогрессирующая деградация городской среды.

В части международного опыта наиболее применяемой этажности жилых зданий представляет интерес практика Канады и США. Если в Канаде наиболее часто строятся жилые здания от 2 до 6 этажей, то в США – от 3 до 8, т. е. максимальное количество жилья в этих странах имеет малую и среднюю этажность. В России наиболее распространены 10–20-этажные здания, что и предопределяет появление проблем, связанных с разрушением градостроительной среды наших городов. Другим

показательным примером является то, что около 88% квартир в строящемся у нас жилье – это однокомнатные площадью не более 33 м². Такая квартирография строящегося жилья, как мы все понимаем, совершенно не способствует решению имеющихся демографических проблем в нашей стране.

Резюмируя впечатления от материалов выставки, можно отметить, что в жилищном строительстве наша архитектура сделала за последние десятилетия большой шаг вперед, но, увы, градостроительная среда во многих наших городах сделала такой же шаг назад.

