

УДК 728.1

АРХИТЕКТУРА

Л.К.Егиян,

Э.М.Саргсян

ОСОБЕННОСТИ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРАХ США, ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН И ПОСТСОВЕТСКИХ ГОСУДАРСТВ)

Приведен исторический обзор социального строительства в ряде стран, рассмотрены их национальные особенности и схемы финансирования. Обсуждены демографические проблемы, которые повлекли за собой национальные движения социального строительства и проанализированы соответствующие им законодательные схемы. Рассмотрены начальное состояние, положение во время развития и окончательные результаты каждой из программ. Выявлены положительные и отрицательные стороны, которые могут быть полезны для планирования социального жилья в настоящее время. Рассмотрены различные типы социального строительства, истоки формирования, развитие во времени и продуктивность отдельно взятого типа социального строительства. Проиллюстрирована связь и взаимодействие процессов социального строительства в различных странах.

Ключевые слова: архитектура, градостроительство, социальное жилище, застройка, экономические условия, демография

На территории Европы и Америки бурное развитие доступного жилищного строительства отмечалось в середине прошлого века, а в настоящее время сохранилась только малая доля от прежних масштабов. Во времена Советского Союза осуществлялось муниципальное строительство в больших масштабах, но с распадом страны на отдельные государства, так называемое массовое жилищное строительство пришло в упадок, имеются только отдельные незначительные примеры такого строительства, масштабы которых не могут обеспечить потребности населения стран СНГ. Что касается Республики Армении, то на ее территории после распада Советского Союза практически не осуществляется доступное жилищное строительство, которое финансировалось бы за счет государственных субсидий.

Начиная с 19-го в., отдельные страны разрабатывали ряд программ на государственном уровне в области строительства муниципального жилья. Каждая программа имела свои особенности и для отдельных стран учитывались особенности населения, климатические, природные, экономические особенности, которые играют существенную роль в решении данного вопроса. Надо отметить, что любая программа принималась со стороны населения и специалистов этой области неоднозначна, так как для решения нужен комплексный подход, а в большинстве случаев, решая одну проблему, забывали про другие, тем самым порождая массу других вопросов, которые требовали решения. Так, например практически во всех программах забывали об архитектурном аспекте, строя невзрачные здания, которые портили облик городов, оправдываясь лишь необходимостью экономии средств.

Муниципальные здания в США строятся за счет средств федеральных, местных властей, а также за счет частных инвестиций. Эти районы в дальнейшем управляются государственными или

местными властями. Жилье предоставляется для бедного населения, которое не может приобрести жилье за свой счет, так как большинство из них не имеет работы или из-за высокой арендной платы.

Со второй половины 19-го и в начале 20-го вв. государство было вынуждено начать масштабное строительство муниципального жилья, так как количество бедного населения без крыши над головой резко увеличилось.

США являются одним из пионеров в области массового строительства государственного жилья для бедных. Президент Рузвельт в своем «Новом курсе» уделил особое внимание строительству социального жилья, и уже в первой половине 30-х гг. сотни тысяч квадратных метров были предоставлены беднякам за чисто номинальную арендную плату [1].

Многоквартирные здания в таких районах пользуются дурной славой по ряду причин: строительство зданий в свое время производилось с учетом всех конструктивных стандартов, но со временем эти нормы стали нарушаться, и жилье перешло в категорию низкосортного жилья. Также надо отметить, что в этих районах стала концентрироваться преступность, учитывая тот факт, что жители, в основном, были безработными. Эта деградирующая среда казалось угрожает физическому и моральному благосостоянию ее жителей и общества в целом. Культурные различия, возникшие из-за массивной волны эмигрантов, еще больше провоцировали нестабильность. Возникло осознание, что новички, если останутся не ассимилированными в своем жалком окружении, могут подорвать традиционные американские ценности и уничтожить существующие социальные порядки [2].

Вскоре была создана Национальная Жилищная Ассоциация (ННА) для того, чтобы улучшить жилищные условия в городских и сельских районах с помощью принятия закона по улучшению управления и повышению осведомленности.

В годы Второй мировой войны в рамках мобилизации целые общины возникли вокруг заводов по производству военной продукции. Конгресс санкционировал жилищные власти США строить 20 социальных жилищ вокруг этих частных комплексов для поддержания военных усилий.

Одним из самых уникальных инициатив в сфере государственного жилья в США стала разработка субсидируемого жилья для среднего класса. Восемь проектов были приобретены жителями после Второй мировой войны и по состоянию на 2009 г. семь из них продолжают работать, как жилищные корпорации взаимного владения, принадлежащие жителям. Эти проекты являются одним из немногих окончательных успехов в истории государственного жилья в США [3].

Новая эра государственного жилья началась в 1992 г. с запуском программы HOPE VI, ее средства были направлены на снос некачественного жилья и замену их проектами низкой плотности для людей с различными доходами. Средства включали в себя расходы по строительству и сносу, на аренду и субсидии для вновь построенных единиц [4].

История доступного жилья в Европейских странах и США показывает периоды сближения и расхождения в философии и политики. Периоды расхождений привели к гораздо более широкому сектору социального жилья в Европейских странах и продолжению более масштабного уровня поддержки социального жилья.

В Европе строительство доступного жилья, как и в США стало развиваться в конце 19-го и начале 20-го вв., но свое развитие получило с внедрением понятия муниципального строительства в 1920 г. В начале в Европе и США социальное жилье имело довольно схожие истоки, в конце

кооперативного движения в так называемом «благотворительном» жилье, но после этого они разошлись весьма существенно [5].

Программы кооперативной собственности места работы и жительства были неотъемлемой частью утопической и революционной критики капитализации в США, а также Европы. Кооперативное движение домовладельцев способствовало жилищным и бытовым механизмам, в которых «хозяйства сохранили свои индивидуальные дома и частную жизнь, но питались иногда в общей столовой и пользовались другими общими коммунальными услугами» [5].

Большинство из самых ранних кооперативов, фактически разработанных в Европейских странах и Соединенных Штатах, не воплотили это радикальное убеждение, но вместо этого были вариации на аренду в Европе или форму домовладения в США. Кооперативное строительство жилья в Европе, особенно в Германии и Великобритании проявилось, в первую очередь, в виде кооперативных строительных обществ, в которых использовались объединенные сбережения для финансирования жилья собственного пользования для рабочего класса. Моральная справедливость и просвещенная заинтересованность со стороны некоторых капиталистов стимулировали скромный шаг в сторону «благотворительного» жилья в Европе.

Как в Европе, так и США с затратами на строительство с погашением из арендной платы, блоки все еще были дороже, чем многоквартирные, занятые бедным и рабочим классом людей, так что жители были, в основном, со средним доходом. Кроме того, строгое управление поведением арендаторов и акцент на «моральный подъем» в этом и подобном жилье, как правило, влечет за собой снятие социальных, а также экономических причин. Если бы эти события остались за спекулятивным рынком, на сегодняшний день они могли бы быть свободными от долгов социального жилья и, следовательно, гораздо дешевле, чем спекулятивные частные дома того же периода. Тем не менее, большинство из них были в конце концов проданы [5].

В Европе мировая война превратила серьезную нехватку жилья в кризис. Поскольку ресурсы были направлены в сторону военных усилий, почти полностью прекратилось домостроение, но вскоре началась улучшаться ситуация с жильем, в особенности для военных [6].

Несмотря на то, что государственное жилье было построено, мало что было сделано, чтобы решить проблему городских трущоб. Это стало решаться с принятием Жилищного закона, который требовал у власти подготовки планов разрешения проблем трущоб, и был достигнут определенный прогресс, но вмешалась Вторая мировая война.

Во время войны миллионы домов были разрушены или повреждены, и после этого произошел крупный бум в государственном жилищном строительстве [7]. На первом этапе, до середины 1950-х гг. большая часть этого жилья не имела высокого качества.

С 1950-х гг. политика социального жилья Европы сдвигается назад к сближению с политикой США, с акцентом на разрешение проблемы трущоб, переселение населения с низким уровнем доходов и снижение качества нового социального жилья.

В восьмидесятых годах в Европе и в США со сближением идеологии режима Тэтчера и Рейгана были совершены нападения на государственное жилье в рамках обширных атак на само понятие государственного благосостояния. Кроме того, в Европе успешно подражали США в предоставлении домовладения и углубления идеологии частного владения, опираясь на значительную идеализацию личности. Социальное жилье между 1981-1996 гг., занимаемое владельцами, увеличилось с примерно 56 % занимаемого жилья в Великобритании до 67%.

После революции 1917 г., когда большевики принудительно отбирали жилье у богатых горожан и подселяли к ним в квартиры людей, вошел в обиход термин «коммунальная квартира». До 1917 г. прообразы коммунальных квартир как типа жилья, в котором проживают несколько семей, проявились в начале XVIII века. Декрет ВЦИК 1918 г. «Об отмене частной собственности на недвижимость» в городах отменял право частной собственности на городскую землю и на строение, имевшие стоимость или доходность выше определенного предела, причем эти пределы в каждом городе устанавливались местными органами советской власти. По конституции СССР 1924-1936 гг. многие бывшие владельцы квартир были выселены из квартир муниципального фонда. Такие люди получали название лишенцев, они были лишены избирательных и многих других прав [3].

В СССР предвестниками грядущего массового строительства, появившегося в 1948 г., на основе индустриальных блоков и шлакоблочных панелей, стали так называемые «сталинки». С 1955 г. пошли в серию «хрущевки» после исторического постановления «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». Архитектура этих зданий утилитарна, отсутствуют украшения, декор, применяется неоштукатуренный силикатный кирпич для наружных стен. В то время руководство страны поставило перед строителями задачу создать максимально дешевый проект жилого дома с возможностью посемейного заселения (то есть с отдельными, не коммунальными квартирами). Первым этапом выполнения этой задачи было внедрение идеи индустриального панельного домостроения с несущим каркасом.

Прототипом для первых «хрущевок» стали блочные здания, строившиеся в гг. Берлине и Дрездене в 1920-х годах. Строительство «хрущевок» продолжалось с 1959 по 1985 гг. Ежегодно вводилось 110 млн кв. м жилья.

Так появились знаменитые «хрущевки», цель которых была в том, чтобы в 1980 г. каждая советская семья встретила коммунизм в отдельной квартире. Впрочем в 1980 г. отдельные квартиры имелись только у 85 % семей, а в 1986 г. М. Горбачев отодвинул сроки на 15 лет и выдвинул лозунг «Каждой советской семье – отдельную квартиру к 2000 году».

Таким образом, мы ознакомились с практикой жилищного строительства ряда стран, которые имели важнейший вклад в его развитии. Учитывая тот факт, что данному вопросу не уделяется должного внимания, множество важнейших принципов были забыты и для улучшения ситуации надо изучать весь пройденный путь, чтобы не совершать тех же ошибок, а наоборот - развивать и улучшать ситуацию в этой отрасли. Так, например, очень важна система финансирования, которая в различных странах была индивидуальной и имея исторические данные, можно судить об эффективности каждой. Таким же образом, можно судить и о архитектурных, планировочных решениях, планах заселения населения и законодательной системе.

Изучив все аспекты вопроса, можно в итоге прийти к оптимальному решению доступного жилья в новых экономических условиях.

Լ.Կ.Եղյան,
Ե.Մ.Սարգսյան

ՄԱՏՉԵԼԻ ԿԱՑԱՐԱՆԻ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ԱՐՏԱՄԱՀՄԱՆՅԱՆ ՓՈՐՁԻ
ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ (ԱՄՆ-Ի, ԵՎՐՈՊԱԿԱՆ ԵՐԿՐՆԵՐԻ ԵՎ ՀԵՏԽՈՐՀՐԴԱՅԻՆ
ՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿՆԵՐԻ ՎՐԱ)

Կատարվում է պատմական ակնարկ մի շարք երկրների սոցիալական շինարարության վերաբերյալ, դիտարկվում են նրանց ազգային առանձնահատկությունները և ֆինանսավորման սխեմաները: Քննարկվում են դեմոգրաֆիկ խնդիրները, որոնք պատճառ են դարձել սոցիալական շինարարության ազգային շարժման և դրանց համապատասխան օրենսդրական սխեմաների համար: Ներկայացվում են սկզբնական վիճակը, իրադրությունը զարգացման ընթացքում և յուրաքանչյուր ծրագրի վերջնական արդյունքները: Դուրս են բերվում դրական և բացասական կողմերը, որոնք կարող են օգտակար լինել ներկայումս սոցիալական կացարանի պլանավորման համար: Բերվում են սոցիալական շինարարության տարբեր տեսակները, ձևավորման ակունքները, երկարաժամկետ զարգացումը և առանձին վերցրած տեսակի շինարարության արդյունավետությունը: Ցույց են տրվում տարբեր երկրներում սոցիալական շինարարության գործընթացների կապը և փոխազդեցությունները:

Առանցքային բառեր. ճարտարապետություն, քաղաքաշինություն, սոցիալական կացարան, կառուցապատում, տնտեսական պայմաններ, ազգագրություն

L.K.Yeghian,
E.M. Sargsyan

FEATURES OF FOREIGN EXPERIENCE OF AFFORDABLE HOUSING CONSTRUCTION
(BY THE EXAMPLES OF USA, EUROPEAN COUNTRIES AND THE POST-SOVIET STATES)

A historical overview of some countries regarding the social house construction, their national features and financing systems are presented. Demographic problems, which resulted in a national movement of social construction and corresponding them legislative schemes, are discussed. Initial state, the position at the time of development and the final results of each program are given. There are conclusions of some positive and negative aspects, which can be useful for the planning of social housing at the present time. The various types of social houses construction, the origins of the formation, development during a long time and the productivity of the construction of the single type of them are presented. Connections and impacts of processes on each other in social houses construction systems in different countries are illustrated.

Keywords: architecture, urban planning, social dwelling, building, economic conditions, demography

Литература

1. **Stoloff J.A.** A Brief History of Public Housing.- Washington: US Department of Housing and Urban Development; Office of Policy Development and Research, 2004.-25 p.

2. National Park Service. Public housing in the United States.-Washington: National Register of Historic Places Multiple Property Documentation Form, 2004.-156 p.
3. **Nathaniel Keith S.** Politics and the Housing Crisis since 1930.-New York: Universe Books, 1973.-232 p.
4. <http://www.neoamericanist.org/paper/demolition>.
5. **Michael E. Stone.** Social Housing in the UK and US: Evolution, Issues and Prospects.-Atlantic Fellow in Public Policy, 2003.-78 p.
6. <http://www.ideal-homes.org.uk/case-studies/downham-estate>.
7. **Bauman John F., Biles R.** From Tenements to the Taylor Homes// Search of an Urban Housing Policy in Twentieth-Century America. - Pennsylvania: Penn State Press, 2000.-288 p.

Աշխատանքն իրականացված է ՀՀ պետական բյուջեից գիտական և գիտատեխնիկական գործունեության բազային ֆինանսավորմամբ «ՀՀ ճարտարապետական և շինարարական համալիրների կայուն զարգացման ուղիների բացահայտում, ճշգրտում, ներդրման առաջարկությունների և հանձնարարականների մշակում՝ մշտական մոնիտորինգի կիրառմամբ» ծրագրի շրջանակներում:

Մարգարյան Էմիլիա Մկրտչի, Ճ.թ., պրոֆ. (ՀՀ, ք.Երևան) - ՃՀՀԱՀ, ակադեմիկոս Ալ. Թամանյանի անվ. ճարտարապետության և շինարարության պրոբլեմային լաբորատորիա, գ.ա., ճարտարապետական նախագծման և ճարտարապետական միջավայրի դիզայնի ամբիոն, (+374) 091494420, milushik@mail.ru, Եղիյան Լաուրա Կարենի (ՀՀ, ք. Երևան) - ՃՀՀԱՀ, հայցորդ, (+374) 094 378763, Laura25.12@mail.ru:

Саргсян Эмилия Мкртичевна, канд. архит., проф. (РА, г.Ереван) - НУАСА, Проблемная лаборатория Архитектуры и строительства им. академика Ал. Таманяна, н.с., кафедра Архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды, (+374) 091494420, milushik@mail.ru, Егян Лаура Кареновна (РА, г.Ереван) - НУАСА, соискатель, (+374) 094378763, Laura25.12@mail.ru.

Sargsyan Emilia Mkrtich, doctor of philosophy (Ph.D.) in Architecture, prof. (RA, Yerevan) - NUACA, Research Laboratory of Architecture and Building by Academician Al. Tamanyan, Scientific Researcher, the Chair of Architecture Design and Design of Architectural Environment, (+374) 091494420, milushik@mail.ru, Yegyan Laura Karen (RA, Yerevan) - NUACA, applicant, (+374) 094378763, Laura25.12@mail.ru.

Ներկայացվել է՝ 28.04.2015թ.

Ընդունվել է տպագրության՝ 07.05.2015թ.