

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ВНЕКВАРТИРНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Исследуется одна из актуальных и малоизученных проблем архитектуры жилища, связанная с организацией зоны внеквартирных помещений коммерческих жилых домов, выявлены преимущества и особенности зон, в значительной степени влияющие на повышение уровня комфорта и определяющие класс жилых домов, способствующие созданию своеобразия городской среды, повышению экономических показателей жилой застройки.

Ключевые слова: *внеквартирные помещения, кондоминиумы, жилтоварищество, приближенное обслуживание, комфортабельность, консьержка, резервные объемы, конструктивная система*

Внеквартирные помещения многоэтажных жилых домов - холлы, лестничные клетки и входные группы - пользовались на протяжении прошедшего столетия разной степенью внимания архитекторов, что было непосредственно связано как с господствующим в России политическим строем, так и состоянием жилищного рынка. Серебряный век с его бурным строительством доходных домов дал простор творчеству архитекторов, которые помимо постоянного совершенствования самих квартир, уделяли по желанию заказчиков, все больше внимания внеквартирным помещениям жилых домов, ставших фактически их визитными карточками, активно содействовавшими повышению цен на квартиры при их купле-продаже или сдаче в аренду [1].

В результате, в жилом фонде г.Москвы имеются сотни примеров высокой архитектуры в жилищах, построенных в жанре стиля “модерн” не только в г.Москве, но и в гг.Киеве, Санкт-Петербурге, Риге и других крупных городах с широким использованием в отделке их интерьеров искусственного и натурального мрамора, гранита, высокохудожественной керамической плитки, лепной порезки, венчающей лепные карнизы и потолочные розетки, кованых или литых решеток ограждения лестничных клеток и лифтовых шахт, широкого использования древесины твердолиственных и даже ценных пород и зеркал для отделки кабин лифтов и т.д. Интересно при этом отметить, что эти высокие требования к качеству строительства хотя и удорожали его фактически, но с учетом резкого увеличения межремонтных сроков эксплуатации здания, в течение последующих десятилетий, в значительной мере сnivelировали первоначальные затраты.

В двадцатых годах жилище в нашей стране стало распределяться бесплатно, что сняло вопрос о необходимости его престижности и коммерческой привлекательности. Количественные показатели ввода его в эксплуатацию стали определяющими. Строгий режим экономии не позволял не только делать отделку внеквартирных помещений повышенного качества, но и тормозил расширение номенклатуры таких помещений, хотя решение новых социальных задач в жилой застройке и требовало этого.

В качестве альтернативы, в отдельных и весьма редких случаях, параллельно с жилыми массивами на их территории воздвигались общественные здания, так называемого “приближенного обслуживания”. В огромном жилом комплексе “Дома на набережной” (г.Москва, ул.Серафимовича) были запроектированы и построены клуб, гастроном, универмаг, группа необходимых жильцам

бытовых помещений и даже крупный кинотеатр “Ударник”, немедленно ставший культурным центром всего прилегающего городского района. Подобная участь постигла и остальные общественные здания, что вывело их из понятия внеквартирных помещений жилого дома, которые, практически, выполняли здесь лишь транзитную функцию между квартирами и внешней жилой средой.

Естественно, что отделка элементарных внеквартирных помещений десятков тысяч жилых домов индустриального строительства была более чем скромной. Исключения носили единичный характер. Так, в московских жилых высотках на площади Восстания и на Котельнической набережной особое внимание уделено лифтовым холлам [2]. Лифтовые холлы первых этажей, объединенные с просторными входными вестибюлями, выполнены из редких и дорогостоящих материалов с применением художественного литья, крупноразмерных витражей и индивидуально запроектированных светильников в виде многоярусных люстр и т. д. Тем не менее, в московской архитектурной практике такие интерьеры остались уникальными и трактуются скорее как памятник эпохи, чем произведение искусства.

Итак, на протяжении практически всего предыдущего столетия, прежде всего из соображений тотальной экономии средств государства, предназначенных на жилищное строительство, была искусственно изъята такая его важная компонента, как проектирование и строительство в жилых домах внеквартирных помещений - причем столь успешно используемый архитекторами развитых стран. Интерес к этой сфере архитектурной деятельности легко объясним. Во-первых, и это, пожалуй, главное, использование даже простейших внеквартирных помещений жилого дома значительно повышают комфортабельность жилища. Простейшие и небольшие дополнительные площади, примыкающие к холлу первого этажа и предназначенные для хранения велосипедов и детских колясок, избавляют квартиру от громоздких вещей, не говоря уже о ликвидации неудобств при ежедневном транзите этих крупногабаритных предметов. Широко применялись в развитых странах и устройство помещений для консьержки, комнат для самодеятельных мастерских, домовых прачечных и для осуществления многих других, необходимых домовому самоуправлению функций, перечень которых может составить длинный список в зависимости от конкретных пожеланий проживающих в доме.

Второй особенностью внеквартирных помещений в жилом доме является постоянно расширяющаяся номенклатура их помещений [3]. Помимо офисов, которые еще совсем недавно соседствовали с жилищем, превращая его в жилые комплексы, пользующиеся заметным спросом значительной части заказчиков, здесь получили предпочтительное развитие резервные объемы для организации спортивной и досуговой деятельности проживающих. Тренажерные и спортивные залы различных размеров, кегельбаны и прочие помещения для игр и, как правило, подвижных развлечений стали одним из ответов общества на все более и более угрожающую людям гиподинамию, связанную с их малой подвижностью как дома, так и на работе. Параллельно с решением спортивно-досуговых задач стали пользоваться спросом и помещения для облегчения хозяйственной деятельности проживающих - придомовые пункты приема белья, предназначенного в стирку или чистку, специальные помещения для приема и выдачи продуктовых заказов а, иногда, даже и попутная торговля, объединенная, как правило, с уличной торговой сетью.

Третьей особенностью создания внеквартирных помещений, которую в равной мере можно назвать и третьим преимуществом, следует видеть в новых возможностях улучшения архитектуры

вновь возводимого жилища [4]. Действительно, функция во многих случаях требует архитектурно-художественного вмешательства в формотворчество конкретного здания. Так, например, размещение игрового зала в объеме чердачного пространства позволит создать значительный акцент в верхнем уровне застройки, если он необходим архитектору. Развитие внеквартирных помещений в плане первого или цокольного этажей позволит, если это не противоречит особенностям генплана, созданию островвыразительных объемов, контрастирующих с достаточно лапидарной пластикой фасада жилого дома. В подобных случаях, довольно часто, в случае кооперативного использования этажа, может возникнуть необходимость устройства входов в конкретное общественное помещение не только из объема самого жилого здания, но и извне, что позволит более полноценно использовать его различными группами населения с сокращениями простоев до разумного минимума.

Здесь, попутно необходимо сказать несколько слов об изрядно забытой в последние десятилетия “архитектуре земли” или, если угодно, наиболее приближенном к зрителю-пешеходу нижнему уровню жилой застройки. Практика последних лет показывает, что общественные учреждения, как, впрочем и группы офисов, имеющие непосредственную связь с улицей или внутриквартальными проездами, весьма заботливо относятся к решению своих входов, широко используя здесь интересную рекламу, высококачественные двери, подчас с уникальными дверными приборами, мощение из натурального камня, иногда и малые архитектурные формы индивидуального изготовления. Все это вместе взятое способно придать архитектуре первых этажей необходимую ей неповторимость.

Четвертой особенностью при возрождении внеквартирных помещений можно широко пользоваться, опираясь на новое отечественное законодательство, позволившее создавать, так называемые, кондоминиумы или жилтоварищества. Эта новая форма коллективного управления собственным жилищем открывает, прежде всего за счет массовости явления, новые возможности роста для малого и среднего бизнеса или новые, дополнительные возможности умножения среднего класса нашего общества, от чего по большому счету зависит благополучие страны в обозримой перспективе. Покупка, продажа и перепродажа, многообразные формы прямой или смешанной аренды, пристройка к существующим внеквартирным помещениям новых или периодическая, производимая по мере надобности, их перепланировка с переориентацией, согласно изменяющимся требованиям рынка, нового назначения всего внеквартирного комплекса или его частей — вот далеко не полная возможность приращения капитала новых хозяев, нового или даже модернизируемого жилища, с возможностью получения при этом устойчивой прибыли.

Определив, в общих чертах, особенности и преимущества при проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации внеквартирных помещений жилых домов, необходимо отметить о многосторонней выгоде этих мероприятий, равно касающихся инвесторов строителей, владельцев квартир или даже лиц, берущих эти квартиры в аренду.

Прежде всего, следует мысленно зафиксировать сложившееся на рынке жилья положение, при котором один квадратный метр полезной площади жилой части дома стоит дешевле, чем один квадратный метр полезной площади его общественных помещений, пригодных для повышения комфорта проживающих, и для сдачи в аренду под нужды офисов или предприятий торговли, службы быта и общественного питания [5]. Таким образом, кондоминиум, выгодно эксплуатируя эти нежилые помещения, может использовать полученную прибыль как для дальнейшего их

обустройства, так и для уменьшения финансового бремени проживающих, связанного с высокой оплатой престижного жилья.

Высокая стоимость внеквартирных помещений настолько очевидна, что в заданиях на проектирование жилого дома архитектору очень часто вменяется в обязанность оставлять свободным пространство первого этажа для размещения там неких, еще неизвестных сегодня, учреждений, которые вскоре будут сданы в аренду на конкурсной основе. Такое положение в условиях современной экономики открывает новые возможности формирования свободного рынка услуг, который является чутким барометром деловой жизни и служит, прежде всего, созданию или корректировке развитой городской инфраструктуры, о которой практически не задумывались долгое время. Однако требования к инфраструктуре постоянно меняются, что можно легко видеть в изменении профиля оказываемых услуг огромного количества больших и малых общественных зданий или даже их частей, в связи с чем возникает необходимость использования в этих помещениях основных принципов свободной планировки, когда конструктивная схема здания и его коммуникации позволяют изменять в пределах внешних ограждающих конструкций, набор необходимых для функционирования помещений согласно тем или иным требованиям заказчика. Такая ситуация значительно увеличивает мобильные возможности пространства, выставяемого на торги, для наиболее простого его приспособления к новым нуждам.

Выявленные преимущества зоны внеквартирных помещений свидетельствуют о том, что незаслуженно забытый и в то же время основной в структуре жилого дома компонент оказывает значительное влияние на качественное улучшение параметров жилых домов, повышает комфорт проживания в жилище, обладает высокой социально-экономической эффективностью, в связи с чем становится ясным повышающийся интерес к постоянно расширяющейся номенклатуре зоны внеквартирных помещений жилых домов московского строительства. В результате, в формировании массового жилищного строительства определяется актуальная задача по внедрению ранее неиспользуемых комплексных возможностей архитектуры для приведения уровня комфорта зоны внеквартирных помещений многоэтажных жилых домов в соответствие с качеством их квартир. Таким образом, отсутствие научно-обоснованных разработок по данной проблеме выдвигает необходимость разработки предложений и рекомендаций по совершенствованию состава внеквартирных помещений с учетом новых требований к комфорту современного жилища.

Գ.Գ.Յոյան

**ԲԱԶՄԱՀԱՐԿ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏՆԵՐԻ ԱՐՏԱԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՄԵՆՔԵՐԻ
ԶԵՎԱՎՈՐՄԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

Հետազոտվում է կադարանի ճարտարապետության սակավ ուսումնասիրված և արդիական դարձած հիմնախնդիրներից մեկը, որը կապված է կոմերցիոն բնակելի շենքերի արտաբնակարանային սենքերի գոտու կազմակերպման հետ, բացահայտված են դրա առավելությունները և առանձնահատկությունները, որոնք զգալի կերպով ազդում են բնակելի շենքերի հարմարավետության բարձրացման, դրանց դասի որոշման, քաղաքային միջավայրի յուրահատկության ստեղծման և տնտեսական ցուցանիշերի բարձրացման վրա:

Առանցքային բառեր. Արտաբնակարանային սենքեր, համատիրություն, շենքի հերթապահ, պահեստային ծավալներ, կոնստրուկտիվ համակարգ

G.G.Yolyan

DESIGN FEATURES OF MULTI-STORIED RESIDENTIAL BUILDINGS OUT LODGMENT ROOMS

One of the less explored and nowadays problems of lodgment architecture is presented in the article. It mainly concerns to the commercial residential buildings out lodgment rooms zoning organization, reveals the advantages and disadvantages of them, which significantly affect on the residential buildings comfort increase, also on the classification category, uniqueness of urban area creation, improvement of economic indicators.

Keywords: *out lodgment rooms, condominiums, responsible person for building, storage volumes, constructive system*

Литература

1. **Гусев Б.П.** К столетию доходного дома // Жилищное строительство. – М., 2000. - N 2. – С.19-24.
2. **Плотников Н.** Жилой дом на площади Восстания // Архитектура и строительство Москвы. - М., 1955. – N. 7. – С.16 -17.
3. **Еолян Г.Г.** Еще один резерв // Строительство и архитектура Москвы. –М., 2005. - N. 4. – С. 34 -37.
4. **Мержанов Б.М.** Жилище 2050 года, каким оно должно быть? // Жилищное строительство. - М., 2003. – N 12. – С.3 – 4.
5. **Овсяникова Н.В.** Кондоминиумы – архитектура соучастия, развития в жилище // Жилищное строительство. - 2001. - N.1. – С. 5-8.

Յոլյան Հրանտ Գուրգենի (ՌԳ, ք.Մոսկվա) – «Կոնսյանի պրոջեկտ ինվեստ» ՍՊԸ, գլխավոր տնօրեն, (+7910) 4557726, yolyan@mail.ru

Еолян Грант Гургенович (РФ, г.Москва) - ООО “Компания Проект Инвест”, генеральный директор, (+7910) 4557726, yolyan@mail.ru.

Yolyan Grant Gurgen (RF, Moscow) - “Company Project Invest” LTD, general director, (+7 910) 4557726, yolyan@mail.ru

Ներկայացվել է՝ 23.03.2017թ.

Ընդունվել է տպագրության՝ 28.03.2017թ.