

УДК 728.1

Воронежский государственный
технический университет
Студент группы М31 факультета магистратуры
Шемякина Е.Ю.
Россия, г. Воронеж, тел.:
+7-920-402-49-61
e-mail: katerinashemyakina@yandex.ru
Доцент кафедры теории и практики архитектурного
проектирования
Шашкова Т.И.
Россия, г. Воронеж, тел.: +7-950-762-01-74

Voronezh State Technical University
Student of group M31 Faculty of Magistrates
Ekaterina Y. Shemyakina
Russia, Voronezh, tel.:
+7-920-402-49-61
e-mail: katerinashemyakina@yandex.ru
Professor the Department of theory and practice of
architectural design
Shashkova T.I.
Russia, Voronezh, tel.:+7-950-762-01-74

Шемякина Е.Ю., Шашкова Т.И.

ДОХОДНЫЕ ДОМА: ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Аннотация. В работе рассматривается идея возрождения в России рынка доходных домов, приведена историческая справка и анализ зарубежного и отечественного опыта. Актуальность явления доходного домостроения, доказавшего свою эффективность для Европы и царской России, находит мало применения в нашей стране сегодня. Однако Министерство Строительства России планирует возрождения этой отрасли строительства, для создания базы доступного жилья для людей, не имеющих возможности обзавестись собственным жильем. С актуализацией современного доходного строительства возрос интерес к историческому прототипу, особенностям его архитектурно-пространственной структуры.

Ключевые слова: архитектура, жилое строительство, доходные дома, арендное жилье, аренда недвижимости.

E. Y. Shemyakina, T. I. Shashkova

PROFITABLE HOUSES: PROSPECTS OF CONSTRUCTION IN THE MODERN RUSSIA

Introduction. This work considers the idea of revival the market of profitable houses in Russia, given historical information and analyzed foreign and domestic experience. The relevance of the phenomenon of profitable housing that proved its efficiency for Europe and imperial Russia, finds little application in our country today. However, the Ministry of Construction of Russia plans to revive the industry of construction, to create a base of affordable housing for people who are not able to acquire their own housing. Updating the modern profitable construction increased interest in historical prototype, peculiarities of its architectural and spacial structure.

Keywords: architecture, residential construction, profitable houses, rental housing, rental properties.

Актуальность темы.

Тема доступного жилья сегодня в большинстве европейских стран стала одной из наиболее актуальных на самых разных уровнях – она обсуждается населением, политиками и не в последнюю очередь архитекторами.

Разрабатываются различные его виды и типологии. Сегодняшняя его трактовка предполагает новое прочтение и новые решения продиктованные происходящими в постиндустриальном, урбанизированном обществе процессами.

В Министерстве Строительства России был подписан Федеральный закон №217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

Закон заключается в регулирование отношений в сфере найма жилых помещений и вступил в силу в июле 2014 года. Документ предусматривает создание законодательных условий для формирования рынка доступного наемного жилья для граждан, не имеющих возможности обзавестись собственным и арендуемым его у частных. Это могло помочь не только в социальной сфере страны, но и для ее экономики – таким образом большая часть арендаторов жила бы в комфортабельных домах, и в то же время приносила дополнительную прибыль местным бюджетам.

История возникновения.

Доходным называется многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир в наём. Обычно он занимал по периметру весь принадлежащий домовладельцу участок; незастроенным оставался лишь небольшой внутренний двор-колодец. Нередко это были истинные шедевры архитектуры, можно сказать - воплощённые "манифесты", как Капель Беранже, построенный в Париже в 1894 - 1898 гг. по чертежам и рисункам Э. Гимара, о котором Поль Синьяк писал: "...он создал все, от фундамента до кнопки звонка" [1, с. 38]. В 20 веке доходные дома стали одним из основных типов жилья горожан многих развитых стран.

Люди, имеющие денежные средства, охотно вкладывали их в возведение доходных домов, поскольку спрос на съёмное жильё значительно превышал предложение, а значит — жильё приносило стабильный доход. И сегодня доходные дома в странах ЕС имеют значительный удельный вес в общей структуре жилья.

Доходные дома возникали в центральной части городов европейских государств (Англия, Франция и др.), а также крупных городов России (Санкт-Петербург, Москва и пр.). Архитектурный облик и планировочное решение такого дома, как правило было связано с особенностями планировочной структуры каждого отдельного города, его эволюционным развитием. В строительстве доходных домов особо преуспел Санкт-Петербург, который строился в основном как город доходных домов. Доходные дома европейской части России отличались от подобных домов зарубежной Европы масштабностью, пропорциями, элементами декоративно-прикладного искусства и т. д., что было связано с преемственностью и традициями в архитектурно-градостроительной культуре. Жилой дом подобного типа повлиял, в значительной степени, на организацию среды города и архитектурный облик его застройки. Доходные дома строились обеспеченными людьми (купцами, состоятельными мещанами) для широкого круга людей разного достатка. Они размещались как в ядре города (исторический центр) для получения доходов, так и на его периферии, отвечая социально-экономическим требованиям населения того времени (рабочие городки). Квартиры в этих домах были совершенно разного уровня. Были и, если выразиться современным языком, люксовые квартиры, но большинство составляли квартиры рангом пониже. Чиновники низших рангов, разночинцы и студенты ютились в крохотных мрачных помещениях, упоминания о которых можно встретить в художественных произведениях писателей той эпохи.

Получив широкое распространение в Российской Империи, жилой дом подобного типа, прекратил свое функционирование в связи с национализацией частной собственности в Советский период. В советские годы частное домовладение было упразднено: доходные дома национализировали, и началась эпоха коммуналок.

Прошлое доходных домов рядом с нами – оно ощущается исторически, визуально и материально. В Москве здания бывших доходных домов можно увидеть и сейчас на Арбате и Ильинке, Большой Садовой и Рождественской улицах, в Оружейном и Староконюшенном переулках. Это добротные и красивые строения, как правило, построенные в манере так называемого «русского модерна», который удивительно соединил в себе классицизм, барокко и подражание древнерусским строениям [4].

Опыт Европы на рынке арендного жилья.

В мировой практике термин доходное жильё объединяет множество форм аренды недвижимости, собственниками и/или управляющими которой являются организации (государственные и муниципальные учреждения, некоммерческие организации или их комбинация), преследующие цели — как правило, связанные с повышением доступности жилья для всех слоев населения.

Арендное жильё имеется в жилищном фонде почти всех европейских стран. Особенно большой процент доходных домов сосредоточен в крупных городах. Например, в Франции доля арендного жилья составляет 61%, в Германии – 95%, в Австрии – 48%, Нидерланды – 40 %, в Великобритания – 35,8 %, Бельгия – 34%, Россия - 11,5%.

Таблица

Доля арендного жилья от общего жилищного фонда, %
 Источник: A Housing Europe Review 2015, Росстат, оценка АО «АИЖК»

Франция	61,2
Германия	54,6
Австрия	48,4
Нидерланды	40
Великобритания	35,8
Бельгия	34
Россия	11,5

Основной рынок долгосрочной аренды формируют столичные города и крупные индустриальные мегаполисы (как правило, это административные, культурные, финансовые и образовательные центры, месторасположение штаб-квартир крупнейших коммерческих организаций, обширный рынок вакансий в сфере строительства, обслуживания, торговли, туризма и т.д.). Основной контингент арендаторов – это студенты, иногородние и иностранные сотрудники организаций, внутренние и внешние мигранты, приезжающие в надежде найти хорошую работу, семьи с доходом, не позволяющим приобрести жильё в собственность [5].

Хочется обратить внимание на яркие, эстетически привлекательные архитектурные решения современных проектов. В отличие от типологизированного, лишённого индивидуальности массового жилья недавнего прошлого, сегодняшнее жильё, ориентированное на разные слои населения, имеет свои запоминающийся облик, разнообразно, комфортно и отвечает всем потребностям населения.



Рис. 1 ЖК «Брендон стрит» Лондон

ЖК «Брендон стрит» находящийся в одном из самых известных районов Лондона- призван создать новые стандарты жилья. Два дома, возведенные бюро Metaphorm architects реализованы в рамках комплексной программы регенерации района. Здесь преобладает плотная невысокая застройка, традиционные для Лондона 3-4 этажные дома. Проектируя данный комплекс арх. Бюро Metaphorm architects стремились создать знаковый объект для всей улицы. Всего в 4-этажном жилом комплексе 18 квартир, которые сдаются по договору социального найма. Количество спален варьируется от 2х до 3х, а планировки и ориентация квартир меняются от этажа к этажу. Яркий сомаштабный фасад здания положил начало формирования новой среды обитания района- открытой и дружелюбной [2].

Террасный дом «Бременские музыканты» построенный на окраине Вены. Это комплекс из 3х корпусов социального жилья, построенный в рамках запланированного массива из 3000 квартир и офисов на 1800 сотрудников.

«Сказочное» название – отражение устройства комплекса: в двух его основных корпусах друг на друга водружены двухэтажные квартиры четырех типов. Корпуса выходят балконами и террасами в зеленый двор, а циркуляция осуществляется по галереям и лестницам на обращенных наружу фасадах. Нижний ярус занимают «студии» с устроенными на «антресолях» спальнями, выше располагаются дуплексы с двухсветными «атриумами» и крытыми террасами, третий ярус образуют 2-этажные сблокированные дома с садами, между которыми имеется несколько детских площадок.

Квартиры в этом корпусе занимают 5 этажей, а вместо двух нижних устроена галерея на стройных круглых опорах – с развитием района там можно устроить магазины или маленькие мастерские. Во всем доме предусмотрено 100 квартир «социального найма» размером от 1 до 4 комнат, площадью 40-115 м, с 20 видами планировок. Большинство — жильцов- это молодые австрийские семьи среднего класса, что на первый взгляд неожиданно для социального жилья. Но в Вене почти 60 процентов семей живут в арендных домах, 220 тысяч из них снимают квартиры у государства, что составляет 80-90 процентов всего нового жилья, и при этом качество его традиционно высоко.

Комплекс «Бременские музыканты» - дом гибрид, соединяющие разные типы жилья и пространства, архитекторы и заказчик стремились избежать социальной монотонности чтобы привлечь обитателей с разными потребностями и стилями жизни [3].



Рис.2 Террасный дом «Бременские музыканты»

Современные перспективы России.

Доходные дома в России когда-то составляли почти половину всего жилья. Сейчас их практически не осталось, однако власти заявили о намерении возродить этот рынок.

Рынок аренды жилья в России очень развит, и появление «доходных домов» — тренд последних лет. В Санкт-Петербурге эта система пользуется спросом, так как квартиры предлагаются в аренду по цене ниже рыночной. Если доходные дома будут созданы в Москве именно на Арбате, то локация станет дополнительным плюсом при принятии решения для потенциального арендатора, вопрос только в величине арендной платы.

Преимущество аренды жилья в доходном доме может заключаться в более высоких стандартах обслуживания и в наличии дополнительных «гостиничных» сервисов, например, уборки квартир. Все это создает более комфортную среду для проживания. Но здесь все очень индивидуально и, конечно же, зависит от конкретного владельца того или иного доходного дома.

Идея возрождения доходных домов появилась еще в 1999 году. Но реализации этого проекта на тот момент серьезно мешал действовавший закон о жилищной политике, который разрешал арендаторам квартир в доходных домах приватизировать жилье.

После того как был принят ряд законопроектов, которые запретили подобную приватизацию, в городе был построен первый доходный дом по адресу: Большой Николоворобинский переулок, д. 10. Этот дом на 47 квартир был возведен Департаментом инвестиционных программ строительства г. Москвы (ДИПС) и принят в эксплуатацию в 2003 году.

Стоимость проекта доходного дома ДИПС составила 12,3 млн долларов. Данный дом существует до сих пор, и стал довольно успешным проектом. Отметим, что аренда квартиры здесь стоит довольно дорого — от 2,5 тыс. до 12 тыс. долларов [6].

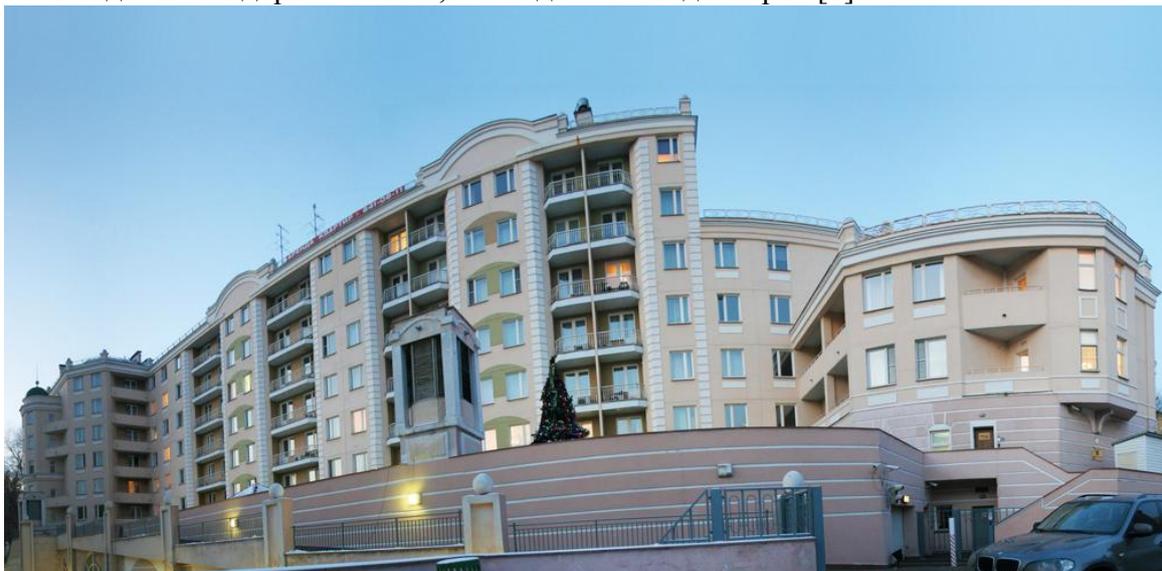


Рис. 3 Первый современный доходный дом (ДИПС) 2003г.

В будущем, вероятно, что жить в арендном жилье станет для россиян так же нормально, как для стран Европы. Очевидна тенденция к мобильности у населения, люди не стремятся быть привязанными к определенному месту. Думаю, что такой формат жилья особенно предпочтителен для молодежи. То есть доходные дома будут способствовать развитию трудовой мобильности населения. Пилотные проекты по строительству арендного жилья реализуются уже в Новосибирской, Нижегородской, Пензенской областях и Республике Алтай. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое оказывает поддержку в строительстве наемных домов, заключило соглашения о намерениях развития рынка арендного В сентябре 2012 года были сданы в эксплуатацию первые доходные дома на средства АИЖК. Два трехэтажных дома площадью около 6 тыс. кв. м построены рядом с технопарком Академгородка в поселке Ложок Новосибирской области.

Арендаторами этого жилья являются сотрудники компаний--резидентов технопарка и представители Сибирского отделения РАН. В свою очередь, застройщиком и инвестором строительного проекта выступил региональный оператор АИЖК в Новосибирской области "Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования" (НОАИК). Более того, при участии НОАИК была создана специальная управляющая компания "Центр жилищного найма Новосибирской области", которая приобретает построенные дома у застройщика. Цена аренды квартиры с бытовой техникой и мебелью, составляет 14–16 тыс. рублей в месяц, а для сотрудников компании в два раза дешевле.



Рис. 4 Проект - «Доходный дом» г. Новосибирск

Еще один доходный дом построен в Кемерово. В доме - 78 квартир: 2 трехкомнатных, 38 однокомнатных и столько же «двушек». Муниципалитет будет сдавать их в аренду студенческим семьям, которые нуждаются в жилье, молодым ученым и молодым специалистам-бюджетникам, которым не больше 35 лет.



Рис. 5 Проект - «Доходный дом» г. Кемерово

Ориентировочно жильцы этого дома, помимо коммунальных платежей, будут платить городу за однокомнатную квартиру - всего 1560 рублей в месяц. По такой цене сдают

новенькую «однушку» площадью около 40 квадратов, с кухней в 9 квадратных метров и отдельным санузлом.

В «доходном доме» все семьи могут жить не больше пяти лет. Предполагается, что за это время они, экономя на аренде, накопят на собственные дома или квартиры. Каждый год всех арендаторов ждет проверка - нуждаются ли они в жилье по-прежнему. И если у кого-то появится своя жилплощадь или человек уйдет с работы в бюджетной сфере, то арендуемую квартиру придется освободить.

Мы живем в крупном городе-миллионнике, в Воронеже так же имеются предприятия, заводы, гос. учреждения, а также много молодежи - студентов, начинающих специалистов, в том числе и приезжающих из других городов, которые нуждаются в собственном, но пока непосильном им финансово жилье. Подбирая информацию для статьи я пилотных проектов по Воронежу не нашла, именно поэтому меня заинтересовала эта тема. У нас есть обширные территории с пустующей землей или идущей под снос, который могли бы занять кварталы доходных домов, такие как например, территория бывшего завода им. Коминтерна или жилые районы, прилегающие к авиазаводу, нуждающиеся в реновации.

Вывод.

В заключении хотелось бы отметить, что в регионах нашей страны хоть и появляются первые проекты арендного жилья, но если рассматривать бюджетные проекты, то до красивой архитектуры мы пока не дошли, по сравнению с доступным жильем в Европе. А окружающая нас городская среда оказывает сильное влияние и на жизнедеятельность человека, но и на его психическое состояние. Совершенствование организаций окружающей городской среды, стимулирует общество к развитию, а более развитая личность уже улучшает уровень своей жизни.

Библиографический список

1. Капустин П.В. История дизайна в документах: тексты, дискуссии, мнения: хрестоматия: в 3 ч. Ч.1. - Воронеж: ВГАСУ, 2010. - 186 с.
2. Мартовицкая А. Разноцветная мозаика. SPEECH 12/2014 82-95 с.
3. Фролова Н. Дом как кусочек города. SPEECH 12/2014 142-159 с.
4. Тарасова Ю. И. Доходные дома в структуре крупных городов Западной Сибири : Томск, Омск, Барнаул, Новосибирск. Диссертация кандидата искусствоведения. Новосибирск, 2013.- 249 с.
5. Арендное жилье как необходимое условие модернизации России [Электронный ресурс] <http://federalbook.ru/news/analytics/14.09.2010.html>
6. Доходные дома: история и перспективы строительства в современной России [Электронный ресурс] <https://www.rmnt.ru/story/realty/360474.htm>
7. Калиновский И. Минстрой предлагает доходное жилье как альтернативу ипотеке [Электронный ресурс] http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati_2015/dohodnoe_zhil_e_kak_al_ternativa_ipoteke/

