

УДК 728.22

ПРОБЛЕМЫ РЕНОВАЦИИ ТИПОВОГО ЖИЛЬЯ 50-60Х ГГ.**Черных Геннадий Николаевич,**доцент кафедры дизайна, Воронежский Государственный Технический Университет,
Россия, Воронеж, e-mail: moneya4@mail.ru**Аннотация**

Проблема нехватки жилья остро стояла перед обществом в разные периоды его развития. Особенно острой эта проблема была в странах Европы и СССР после войн: первой мировой, ВОВ, когда государства понесли большие разрушения, остро ощущался недостаток средств и требовались новые, нетрадиционные подходы к жилищному домостроению. Необходимо было наладить массовое строительство жилья. Поэтому был выработан индустриальный подход в строительстве. Он предполагал производство жилых домов на основе типовых проектов. Здания производились из унифицированных, стандартных крупноформатных конструктивных элементов, которые изготавливались на производстве и собирались на стройплощадке. Все это позволило снизить стоимость строительства, его сроки и резко увеличить объем вводимых в эксплуатацию объектов. При таком подходе жилые дома скорее становились массовым стандартизированным продуктом строительной индустрии, чем архитектурным произведением. Основной задачей становилось именно обеспечение граждан отдельным жильем, обладавшим минимально-необходимым комфортом и удобствами, а не создание выразительных архитектурных жилых комплексов. В СССР в 60-е годы был популярен лозунг: «Каждой семье – отдельную квартиру» и для выполнения этой задачи наиболее подходящим был именно индустриальный подход. Действительно в СССР в короткие сроки удалось построить большой объем жилых зданий и снизить напряженность в вопросе нехватки жилья. Однако хотя массовое строительство с одной стороны имело положительный результат, но имело и обратную сторону: безликость архитектуры, малую площадь квартир, низкие потолки, отсутствие лифта, низкую звукоизоляцию и т.д. Стандартизация и типизация привели к появлению типовых домов, районов и городов. В результате по прошествии лет районы массовой застройки устарели, как по своим эстетическим, так и по потребительским качествам. В силу того, что объем построенного типового жилья очень велик, приведение его к современным требованиям стало значительной проблемой и требует незамедлительного поиска путей ее решения. В данной статье рассматривается история возникновения массового типового домостроения и анализируются подходы по решению дальнейшей судьбы жилых районов с типовой застройкой 50-х-60х гг.

Ключевые слова: типовая архитектура, «хрущевки», реконструкция, реновация.**PROBLEMS OF RENOVATION OF MASS STANDARD HOUSING OF THE
50-60S.**

Gennady N. Chernykh,

Associate Professor of the Department of Design, Voronezh State Technical University, Russia, Voronezh, 8-952-952-41-86, e-mail: moneya4@mail.ru

ABSTRACT

The problem of housing shortage was acute for society at different periods of its development. This problem was especially acute in the countries of Europe and the USSR after the wars: The First World War, the Second World War, when states suffered great destruction, there was an acute lack of funds and new, unconventional approaches to housing construction were required. It was necessary to organize mass housing construction. Therefore, an industrial approach to construction was developed. It involved the production of residential buildings based on standard designs. The buildings were made from unified, standard large-format structural elements, which were manufactured in production and assembled on the construction site. All this made it possible to reduce the cost of construction, its terms and sharply increase the volume of facilities put into operation. With this approach, residential buildings became a mass standardized product of the construction industry rather than an architectural work. The main task was to provide citizens with separate housing that had the minimum necessary comfort and amenities, and not to create expressive architectural residential complexes. In the USSR in the 60s, the slogan was popular: "Every family has a separate apartment" and the industrial approach was most suitable for accomplishing this task. Indeed, in the USSR, in a short time, it was possible to build a large volume of residential buildings and reduce tensions over the issue of housing shortage. However, although mass construction on the one hand had a positive result, it also had a downside: faceless architecture, small apartment areas, low ceilings, lack of an elevator, low sound insulation, etc. Standardization and typification led to the emergence of model houses, districts and cities. As a result, over the years, areas of mass construction have become outdated, both in their aesthetic and consumer qualities. Due to the fact that the volume of standard housing built is very large, bringing it to modern requirements has become a significant problem and requires an immediate search for ways to solve it. This article examines the history of the emergence of mass standard housing construction and analyzes approaches to deciding the future fate of residential areas with standard buildings in the 50s-60s.

Keywords: standard architecture, "Khrushchev" buildings, reconstruction, renovation.

В нашей стране типовое массовое домостроение прочно ассоциируется с т.н. «хрущевками», появившимися в период правления Н.С.Хрущева. Однако необходимо отметить, что проблема строительства недорогого социального жилья была характерна для многих стран мира, а не только для СССР и поиск путей ее решения велся в разных странах задолго до появления «хрущевок» -еще с начала XX в. В ряде стран Европы и США проводились опыты по созданию технологий и материалов для быстровозводимого, дешевого социального жилья, способного решить проблему его нехватки в короткие сроки. Проектные идеи были заложены архитекторами - функционалистами, в т.ч. немецкой архитектурной школы «Баухаус» и голландской «Де Стиль», которые во главу угла ставили соответствие образа архитектурного объекта процессам протекающим внутри него, отвергали декоративные архитектурные элементы, лишённые функционального назначения, проповедовали рационализм и необходимую для жизненных процессов эргономику и гигиену. Луис Салливан в сжатой форме выразил философию стиля - «Форма

следует за функцией», а Ле Корбюзье провозгласил постулат «Дом это машина для жилья». Используя достижения строительной техники, функционализм дал обоснованные приемы и нормы планировки жилых комплексов: стандартные типовые жилые секции и квартиры – модули, на основе которых создавались разные варианты жилых строений, «строчная» застройка кварталов торцами зданий к улицам, оптимизирующая и ускоряющая процесс строительства. [1] Первый опыт разработки и строительства типовых жилых зданий с использованием крупных панелей был реализован в США в 1910г. по технологии, разработанной инженером и архитектором Гросвенором Аттербери. В Европе строительство типовых кварталов началось в 1920-х годах в Германии и Голландии. Архитектор Мартин Вагнер в 1921 г. реализовал проект «бетонной деревни» в Амстердаме и в 1926 г. построил первые типовые дома в Берлине. [2] В СССР также проявляли интерес к технологиям массового индустриального строительства и в 1930-х гг. по приглашению правительства в стране работал немецкий архитектор Эрнст Май, известный по строительству недорогих типовых рабочих поселков в Германии, возведенных поточным способом из крупных стандартизированных блоков. [3] А уже в конце 50-х гг. советские делегации и лично Н.С.Хрущев ознакомились с французским опытом по строительству дешевого муниципального жилья на основе крупнопанельного домостроения, в частности с деятельностью строительной фирмы архитектора Раймона Камю, ознакомились с жилыми кварталами в реконструированном после войны г. Гавр, построенными по проекту архитектора Огюста Перре. [4] (рис.1) Собственно на основе адаптации западных технологий и проектов по производству сборных типовых домов и было основано создание «хрущевок» в СССР. Таким образом необходимость в строительстве недорогого быстровозводимого социального жилья носила общемировой характер и в основе его появления лежали в первую очередь социально-экономические причины. В СССР и других странах мира в 50-60-е годы XX века был возведен большой объем типового социального жилья и в настоящее время остро стоит вопрос о его дальнейшей судьбе, в виду его потребительских и эстетических качеств, не отвечающих современной жизни.



Рисунок 1. Гавр (Франция), реконструкция, арх. Огюст Перре.

Источник фото: <https://archi.ru/world/51928/arkhitektura-ogyusta-perre-shedevr-shedevr>

В настоящее время можно выделить два принципиальных подхода к решению этой проблемы. Первый – это снос кварталов «хрущевок» с реновацией территории: строительством новых жилых домов большей этажности с улучшенной планировкой квартир и обладающих в целом лучшими эстетическими и потребительскими качествами,

отвечающими современным требованиям. А также организацией современной внутриквартальной инфраструктуры и благоустройством территории. К таким примерам у нас в стране можно отнести опыт реновации в Москве. Программа реновации была запущена Правительством Москвы в августе 2017г. По этой программе москвичи получают жилье в новых современных домах с отделкой в своем районе взамен квартир в ветхих пятиэтажках. Программа носит системный подход и рассчитана до 2032г. За это время более миллиона москвичей переедут в новое жилье. [5] Представляется, что этот подход оправдан в следующих случаях: большой физический износ конструкций домов, экономическая нецелесообразность их сохранения и реконструкции, неразвитая инфраструктура районов с отсутствием необходимого набора социальных услуг в сочетании с безликой средой, экономическая привлекательность районов реновации. При наличии этих факторов целесообразнее снести старую застройку и создать на ее месте новые жилые районы. Однако такой подход не может являться универсальным решением для всех регионов страны ввиду их разных возможностей: экономического потенциала и инвестиционной привлекательности на фоне огромного массива районов «хрущевок» в стране. Второй подход заключается в максимальном приведении старого жилья к современным требованиям и продлении его срока службы без сноса зданий. В рамках этого подхода можно выделить: капитальный ремонт и реконструкцию домов, в случае значительного временного запаса службы их несущих конструкций. Ремонт зданий как правило предполагает утепление фасадов, замену коммуникаций, окон и конструкций крыши. Реконструкция сопряжена с большими архитектурно-конструктивными изменениями и может проходить в том числе с расселением жильцов. К плюсам реконструкции старых кварталов по сравнению с их сносом можно отнести: сохранение социальных связей населения и привычной среды обитания, сохранения невысокой застройки, сомасштабной человеку, дворовых территорий и зеленых насаждений, экономическая целесообразность и экологичность в т. ч. из-за необходимости утилизировать большие объемы конструкций сносимых домов. Реконструкция может предполагать помимо ремонтных работ: изменение архитектурного облика здания, его объемно-конструктивного решения: изменение количества этажей - уменьшение или надстройка дополнительных в т.ч. мансардных этажей, пристройку лоджий, внешних лифтовых блоков и т.д. в зависимости от проектного решения. Причем некоторые варианты реконструкции предполагают улучшение не только внешнего облика зданий и его эксплуатационных качеств, но и увеличение площади квартир с перепланировкой и пристройкой дополнительных площадей. В зависимости от глубины проектного решения к минусам реконструкции можно отнести частое сохранение существующих планировок квартир с маленькими площадями и низкими потолками, за исключением надстраиваемых этажей, а также возможное отселение людей при более глубокой реконструкции. Поскольку объем массового типового жилья велик, как в РФ, так и в странах ближнего и дальнего зарубежья, то архитекторы совместно с властями разрабатывают различные варианты реконструкции таких зданий. Например, существуют примеры преобразования старой застройки в республике Беларусь, странах Прибалтики (рис.2а,б), интересен опыт реконструкции «хрущевок» в городах бывшей ГДР, где в городах Лайнефельде и Галле была проведена реконструкция старых районов по проектам архитектора Штефана Форстера. В ходе работы архитекторы пошли по пути разуплотнения среды, изменению объемно-пространственной архитектурной структуры зданий: демонтажу верхних этажей, с созданием террас на крыше, разделению длинных зданий на ряд отдельных малоэтажных домиков, созданию индивидуальных приквартирных садиков. (рис.2 в,г) В процессе работы подверглись изменениям и планировочные решения. «Идея была изменить имидж и придать вид традиционного немецкого города-сада»[6]



а



б



в



г

Рисунок 2.а) Республика Беларусь. Источник фото <https://pp.userapi.com/c837133/v837133707/6efc0/cjz8O8n7DsU.jpg>

б) Литовская республика Источник фото: https://store.building-tech.org/uploads/large_123679317_3532497456815928_865881172547869864_n_a20e77bb19.jpg,

г) Германия. Источник: https://s0.rbk.ru/v6_top_pics/media/img/5/81/755601470326815.jpg
<https://bangkokbook.ru/galereya/hrushevki-germaniya-85-foto.html>

Во Франции в 2014-2017 гг. была осуществлена реконструкция, ранее предназначавшегося к сносу, комплекса послевоенного социального жилья «Cite du Grand Parc» в Бордо. Проектное бюро Lacaton&Vassal предложило значительные улучшения при минимальном вмешательстве. Площадь квартир была увеличена на 25-30 кв.м. за счет пристройки сборных террас, приставленных к домам на отдельных фундаментах. На террасы был обеспечен доступ из всех прилегающих комнат. Маленькие окна во внешних стенах были прорезаны до пола и закрыты раздвижными теплыми стеклянными дверьми со стеклопакетами. [7](рис.3)



Рисунок 3. Реконструкция комплекса «Cite du Grand Parc» г.Бордо(Франция).
 Источник фото: <https://archi.ru/world/74073/kazhdomu-po-terrase>

В нашей стране также наработан определенный опыт реконструкции старых «хрущевок» без сноса. Можно выделить два принципиальных направления: первое связано с изменением архитектурного облика в т.ч. надстройкой новых этажей, но как правило без изменения существующей планировочной структуры старой части здания. Второе направление реконструкции предполагает глубокую реконструкцию - помимо надстройки этажей, устройство нового фундамента вокруг дома с возведением на нем нового фасада, расширение площади квартир и другие работы, в зависимости от проектного решения. Одним из первых, опыт надстройки мансардных этажей (впоследствии ставшим городской программой) был осуществлен в Подмосковном Лыткарино в конце 1990-х начале 2000-х гг.[8] В последствии, этот опыт был применен и в других городах страны. Интересен опыт Калининграда, где в центральной части города на проспекте Ленина после ВОВ на месте руин были возведены «хрущевки», безусловно искажившие исторический облик города на многие десятилетия. Московским архитектурным институтом (МАРХИ) совместно с архитекторами А.Сараниц и И.Киселевым было разработано проектное предложение по реконструкции двенадцати домов со стилизацией под Ганзейский стиль. В 2017г. началась реализация проекта, которая призвана восстановить стилистическую цельность исторического центра города.[9] В данном проектном решении подкупает не точечный опыт, а комплексность подхода по преобразованию образа городской среды. (рис.4)



Рисунок 4. г. Калининград, Ленинский пр-т 2-4,6-8 до и после реконструкции. Источники фото: <http://www.berlogos.ru/article/arhitekturnoe-citirovanie-kaliningrad-rekonstrukciya-hrushyovok-v-ganzejskom-stile/>

Как уже отмечалось, Московский вариант реновации со сносом старой застройки не является универсальным и у нас в стране есть удачные примеры реконструкций «хрущевок», кардинально меняющих их качественные и эстетические характеристики. Одним из первых интересных и успешных примеров стала реконструкция дома в Москве на Химкинском бульваре в 2003г. , произведенная по проекту архитектора Алексея Кротова. Пятиэтажная «хрущевка» превратилась в современный восьмиэтажный дом. Вокруг старого дома были устроены новые фундаменты, что позволило сделать перепланировку и расширить площади квартир, надстроить три этажа ,пристроить лоджии и сделать лифты. Были сохранены лишь несущие стены и перекрытия. Таким образом площадь дома выросла в 2.2 раза , а число квартир увеличилось лишь на 20%.(со 100 до 120).[10] (рис.5) Еще одним подобным примером является реконструкция дома в Москве на ул. Мишина 32, в 2017г. ,позволившая превратить «хрущевку» в 9-и этажный дом , также с кардинально улучшенными потребительскими качествами. (рис.6) Данный пример интересен тем , что реконструкция проводилась по инициативе самих жильцов и без их отселения на время строительных работ. Стоит отметить , что в упомянутых случаях стоимость реконструкции оказалась дешевле нового строительства в среднем на 30%.[11] Безусловно, реализации таких работ должно предшествовать комплексное обследование зданий на основе которого будет разработано проектное решение.



Рисунок 5. г.Москва Химкинский бульвар 4,реконструкция.

Источникфото.https://cs9.pikabu.ru/post_img/big/2017/04/18/5/14924969291766165

43.jpg

<https://agent112.ru/assets/images/catalog/rekonstrukciya-himkinskij-bulvar-4/himkinskij-bulvar-4-13.jpg>



Рисунок 6.г.Москва ул. Мишина 32 , до и после реконструкции.

<https://triptonkosti.ru/22-foto/proekt-rekonstrukcii-mishina-32.html>

<https://konspekta.net/leksiiorimg/baza17/2120344660616.files/image016.jpg>

Таким образом, при условии достаточного запаса прочности конструкций и дальнейшего срока эксплуатации «хрущевок» возможен путь их глубокой реконструкции без сноса со значительным улучшением эксплуатационных и архитектурных качеств, экономически и социально обоснованный. Однако следует отметить, что пока примеры удачных реконструкций за редким исключением носят точечный характер и не несут в себе программного решения. Данная проблема требует системного, комплексного и долгосрочного подхода. Одна из попыток внести системность предпринята КБ «Стрелка», которой был разработан каталог проектных решений по реконструкции старого жилого фонда. Он примечателен тем, что предлагает не только объемно-пространственные архитектурные решения, но и градостроительную реорганизацию территории с помощью трех проектных шагов:

1. Разукрупнить кварталы с превращением проездов в полноценные улицы
2. Модернизировать существующие дома, уплотнить застройку вкраплением невысоких жилых и общественных зданий, предложить жителям переезд внутри одного квартала
3. Обустроить первые этажи «для размещения сервисов и услуг» [12](рис.7)

Кроме этого КБ «Стрелка» запустили мультимедийную платформу для обсуждения поэтапной модернизации существующих «хрущевок» по всей стране. На платформе каждый гражданин может увидеть варианты перепланировки, модернизации домов различных типовых проектных серий.[13]Представляется, что создание такой платформы – это попытка вызвать отклик и возможную встречную инициативу для решения данного вопроса среди населения.



Рисунок 7. КБ «Стрелка» проектное предложение по реконструкции типового жилья.

Источник фото: <https://archi.ru/news/86730/kb-strelka-zapustilo-platfomu-posvyaschennuyu-modernizacii-tipovogo-zhilya#slider-6>,
<https://realty.rbc.ru/news/5f0c52e09a79475d3466f9e8>

Если подводить итог вышесказанному, несомненно, можно отметить остроту и актуальность проблемы дальнейшей эксплуатации типового жилья в масштабах всей страны. Как мы видим, наработан достаточно разнообразный проектный и практический опыт по реновации такого жилья и в РФ, и за рубежом. Но на данный момент у нас в стране нет общенациональной программы по модернизации старого фонда. Пожалуй, за исключением Москвы, но такой подход сложно распространить на всю страну. Представляется, что необходима единая, но в то же время гибкая программа, предусматривающая разные подходы к этому вопросу в зависимости от типов и состояния домов, особенностей регионов – их экономических и инвестиционных возможностей и включающая работу с населением. Только в этом случае поэтапно, но неуклонно проблема будет иметь положительное решение.

Список литературы:

1. Функционализм(архитектура)//Словари и энциклопедии на Академике (Электронныйресурс)URL:<https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/76810>
2. СаландаеваО.И. Архитектура жилых зданий из крупных панелей-тенденции формирования // Известия вузов. Инвестиции.Строительство. Недвижимость.2021.№11(3).С.544-561.
3. Коньшева Е.В., Мееерович М.Г., Фрирль Т.Б. Эрнст Май в истории советской индустриализации // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2011.№7(54). С.230-238.
4. Горлов В.Н. Опыт Франции в решении жилищного кризиса в СССР// Вестник Московского государственного государственного областного университета.Серия :История и политические науки. 2018.№4.С.213-218.

5. Фонд реновации. (Электронный ресурс).URL: <https://fr.mos.ru/o-programme/>
6. Коряковская Н. Штефан Форстер-знарок пятиэтажек // ARHI.RU (Электронный ресурс)URL: <https://archi.ru/russia/6176/shtefan-forster-znatok-pyatietazhek> Дата обращения 10.03.2024 г.
7. Каждому по террасе. // ARHI.RU (Электронный ресурс)URL: <https://archi.ru/world/74073/kazhdomu-po-terrace> Дата обращения 24.03.2024 г.
8. Вторая жизнь хрущевок. Журнал Огонек №22 от.05.06.2017.с.30
9. Архитектурное цитирование. Калининград. Реконструкция хрущевок в ганзейском стиле/ BERLOGOS Интернет-журнал о дизайне и архитектуре (Электронный ресурс) URL: <http://www.berlogos.ru/article/arhitekturnoe-citirovanie-kaliningrad-rekonstrukciya-hrushyovok-v-ganzejskom-stile/>
10. Архитектор Кротов о реновации : «Москвичи растворяются, как сахар в чае» // Новые известия. 14 апреля 2017г. (Электронный ресурс).URL: <https://newizv.ru/news/2017-04-14/arhitektor-krotov-o-renovatsii-moskvichi-rastvoryatsya-kak-sahar-v-chaе-246656>
11. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы.17 февраля 2015г. (Электронный ресурс).URL: <https://stroim.mos.ru/interviews/nadezhnaya-nadstroika-etazhei>
12. Тарабарина Ю. КБ «Стрелка» запустило платформу посвященную модернизации типового жилья. // ARHI.RU (Электронный ресурс)URL: <https://archi.ru/news/86730/kb-strelka-zapustilo-platformu-posvyaschennuyu-modernizacii-tipovogo-zhilya> Дата обращения 23.03.2024 г.
13. В КБ «Стрелка» создали онлайн-каталог для модернизации хрущевок. //РБК(Электронный ресурс). 13июля 1920г. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f0c52e09a79475d3466f9e8>

References:

1. Functionalism (architecture) // Dictionaries and encyclopedias on Academician (Electronic resource) URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/76810>
2. Salandaeva O.I. Architecture of residential buildings made of large panels - formation trends // News of universities. Investments. Construction. Real Estate. 2021. No. 11(3). P. 544-561.
3. Konysheva E.V., Meeerovich M.G., Frirl T.B. Ernst May in the history of Soviet industrialization // Bulletin of the Irkutsk State Technical University. 2011. №7(54). P. 230-238.
4. Gorlov V.N. The experience of France in solving the housing crisis in the USSR // Bulletin of the Moscow State Regional University. Series: History and political sciences. 2018. No. 4. P. 213-218.
5. Renovation Fund. (Electronic resource). URL: <https://fr.mos.ru/o-programme/>
6. Koryakovskaya N. Stefan Forster, an expert on five-story buildings // ARHI.RU (Electronic resource) URL: <https://archi.ru/russia/6176/shtefan-forster-znatok-pyatietazhek> Date of access 03/10/2024
7. Each person has a terrace. // ARHI.RU (Electronic resource) URL: <https://archi.ru/world/74073/kazhdomu-po-terrace> Date of access: 03/24/2024

8. The second life of Khrushchev. Magazine Ogonyok No.22 dated 06/05/2017.p.30
9. Architectural citation. Kaliningrad. Reconstruction of Khrushchev buildings in Hanseatic style / BERLOGOS Online magazine about design and architecture (Electronic resource) URL: <http://www.berlogos.ru/article/arhitekturnoe-citirovanie-kaliningrad-rekonstrukciya-hrushyovok-v-ganzejskom-stile/>
10. Architect Krotov on renovation: "Muscovites are dissolving like sugar in tea" // New news. April 14, 2017 (Electronic resource). URL: <https://newizv.ru/news/2017-04-14/arhitektor-krotov-o-renovatsii-moskvichi-rastvoryatsya-kak-sahar-v-chae-246656>
11. Complex of urban planning policy and construction of the city of Moscow. February 17, 2015 (Electronic resource). URL: <https://stroi.mos.ru/interviews/nadezhnaya-nadstroika-etazhei>
12. Tarabarina Yu. Strelka KB launched a platform dedicated to modernization of standard housing. // ARHI.RU (Electronic resource) URL: <https://archi.ru/news/86730/kb-strelka-zapustilo-platformu-posvyaschennuyu-modernizacii-tipovogo-zhilya> Access date 03/23/2024
13. KB "Strelka" created an online catalog for the modernization of Khrushchev-era buildings. // RBC (Electronic resource). July 13, 2020 URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f0c52e09a79475d3466f9e8>