

УДК 72.03

Кисельникова Дарья Юсуфовна

аспирант

E-mail: kiselnikova.darya@yandex.ru

Филиппов Валерий Николаевич

кандидат архитектуры, профессор

E-mail: vfilippov58@gmail.com

Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств

Адрес организации: 630099, Россия, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 38

Строительство апартментов в крупных российских городах на примере Новосибирска

Аннотация

Постановка задачи. Цель исследования – выявить причины появления и особенности архитектуры апартментов, построенных в начале XXI века в Новосибирске.

Результаты. Основные результаты исследования состоят в определении градостроительных и объемно-планировочных особенностей апартментов, как особого типа жилья; определении причин появления и развития архитектуры апартментов, построенных в начале XXI века в Новосибирске.

Выводы. Значимость полученных результатов для строительной отрасли состоит в выявлении востребованных путей развития жилищного строительства. В статье указываются возможные градостроительные проблемы, связанные с изменениями правового статуса апартментов, и предлагаются рекомендации по изменению Местных нормативов градостроительного проектирования для Новосибирска (и других крупных городов).

Ключевые слова: апартменты, доходный дом, жилые здания, архитектура Новосибирска.

Введение

Одним из путей решения жилищного вопроса в рамках рыночной экономики является формирование системы арендного жилья (развитой, например, в странах Европы и Америки) [1]. Доступное временное жилье в городах с потенциалом развития высокотехнологичных производств таких, как Новосибирск, привлекает активных молодых людей (являющихся главным двигателем современной «креативной экономики») [2].

До последнего времени эксперименты по созданию арендного жилья, новых «доходных домов», в России носили частный и несистемный характер. А основным видом жилищного строительства с 1990-х гг. и до настоящего времени является возведение коммерческих жилых домов (долевое строительство). Однако стремительное развитие рынка недвижимости – девелопмента – привело к созданию «арендного жилья», как части плотной многофункциональной общественной застройки.

Первые апартменты в России

В 2010-х гг. в Москве строится несколько высотных многофункциональных комплексов, в структуре которых значительная часть отводится апартментам [3]. И хотя, с формальной точки зрения, «гостиничные номера» в башне «Федерация» (и других МФК Москва-Сити) не являются жилыми квартирами, часть из них приобреталась для постоянного проживания, и фактически представляет собой особый тип «жилья». Такое замещение жилья апартментами отчасти связано с нормами проектирования, которые позволяют строить апартменты даже в столь стесненных условиях, как высокоплотная застройка делового квартала Москва-Сити. Сравнение нормативов жилых домов и апартментов показывает, что последние не требуют размещения большого количества площадок в границах участка и позволяют формировать более плотную застройку актуальную при строительстве в центральной части города.

Безусловными лидерами в строительстве апартментов в России являются Москва и Санкт-Петербург (по оценкам АО «АИЖК» более 75 % из строившихся в 2017 году апартментов в РФ расположены в этих двух городах [4]), где высок уровень деловой активности и существует значительная потребность в секторе недвижимости высокого класса. Именно в этом секторе представлены первые апартменты, построенные в столицах [5]. Отчасти это связано с правовым статусом апартментов, которые де-юре не являются жилыми помещениями, и туда невозможно «прописаться». По этой причине апартменты рассматриваются как «вторая квартира» или временное жилье в деловых центрах для самых состоятельных слоев населения, и менее актуальны в эконом-классе, где у домохозяйства есть возможность приобретения только одной квартиры. Кроме того, недвижимость в деловых центрах востребована компаниями, организующими проживание своих сотрудников во время командировок.

В 2017 году строительство апартментов велось кроме Москвы и Санкт-Петербурга еще, по меньшей мере, в 13 регионах России [4]. Уровень деловой активности даже в крупнейших городах регионов не сопоставим со столичными, поэтому и появление апартментов здесь связано с другими запросами рынка и ориентировано на другие группы населения. Особенности архитектурных решений апартментов, проявляемых в регионах, можно рассмотреть на примере Новосибирска, в котором еще с 2000-х гг. предпринимались попытки выйти за типовые решения строительства коммерческих домов, и выработать подходы к созданию арендного жилья.

Апартменты и доходные дома Новосибирска

В начале XXI века в Новосибирске начинается уплотнительная застройка центральной части города, осваиваются резервные территории, выделенные в процессе межевания 1990-х гг. Эти участки в основном отводились под многоквартирные жилые дома (строившиеся при долевом участии).

В конце 2000-х гг. начинается строительство нескольких зданий, которые задумывались как новые «доходные дома» с квартирами для сдачи в аренду. Одной из первых реализацией концепции такого «доходного дома» можно считать здание на Крылова, 64/1 (рис. 1), строительство которого было завершено в 2011 году (арх. «АТТА-проект»).

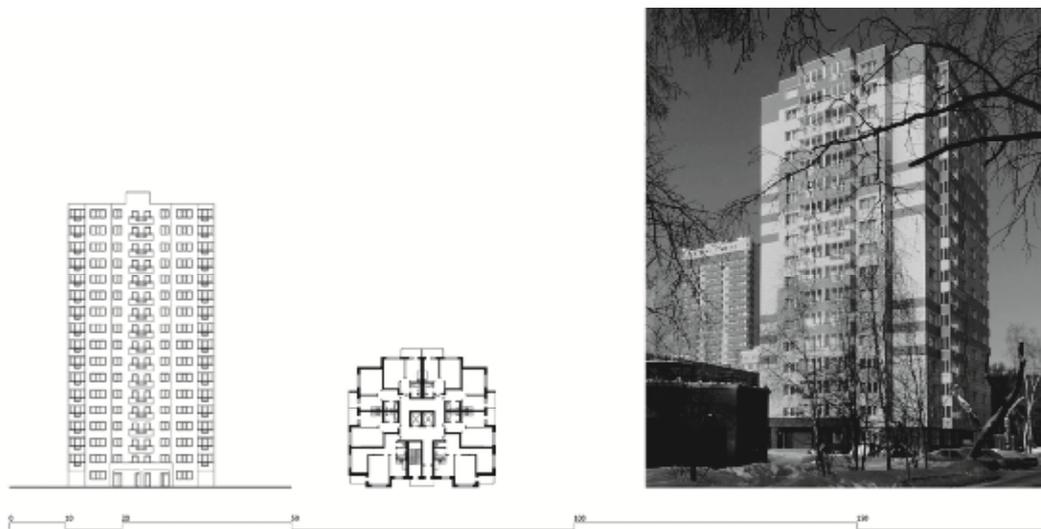


Рис. 1. Здание апарт-отеля «Резидент», ул. Крылова, 64/1 (2011 г., арх. «АТТА-проект»)

Этот 17-этажный дом типологически почти не отличается от одноподъездных жилых домов 2000-х гг., однако он до сих пор функционирует, как апарт-отель. Более ранние попытки создания «доходного дома» в Новосибирске такие, как «Паркхаус» на Урицкого, 20 (2003 г., арх. В.В. Бородкин), закончились не столь успешно. Запрос на аренду квартир в центре города в середине 2000-х гг. был крайне низок, и заказчику

строительства (ЗАО «Труд») постепенно пришлось возвращаться к традиционной модели – коммерческого жилья для продажи.

Эти здания (Крылова, 64/1 и Урицкого, 20) строились и вводились в эксплуатацию как жилые дома, и по архитектуре не отличаются от других жилых домов, построенных в Новосибирске в этот период.

Постоянное ужесточение нормативных требований по размещению дворовых площадок жилых домов в границах участка, усложнило строительство в центральной части города в 2010-х гг. Всё это, в купе с постоянным ростом спроса на недвижимость вблизи центра города, в зонах с развитой инфраструктурой, подтолкнуло застройщиков к строительству на небольших участках в центральной части города апартментов.

С 2015 года в Новосибирске ведется строительство нескольких крупных комплексов апартментов. Одним из первых стал «JET Apartments», построенный по проекту «Студии КиФ» в 2016 году. Небольшие квартиры-апартаменты в этом комплексе (большая часть представлена студиями по 23 м²) приобретались собственниками в основном для постоянного проживания, а не для сдачи в аренду.

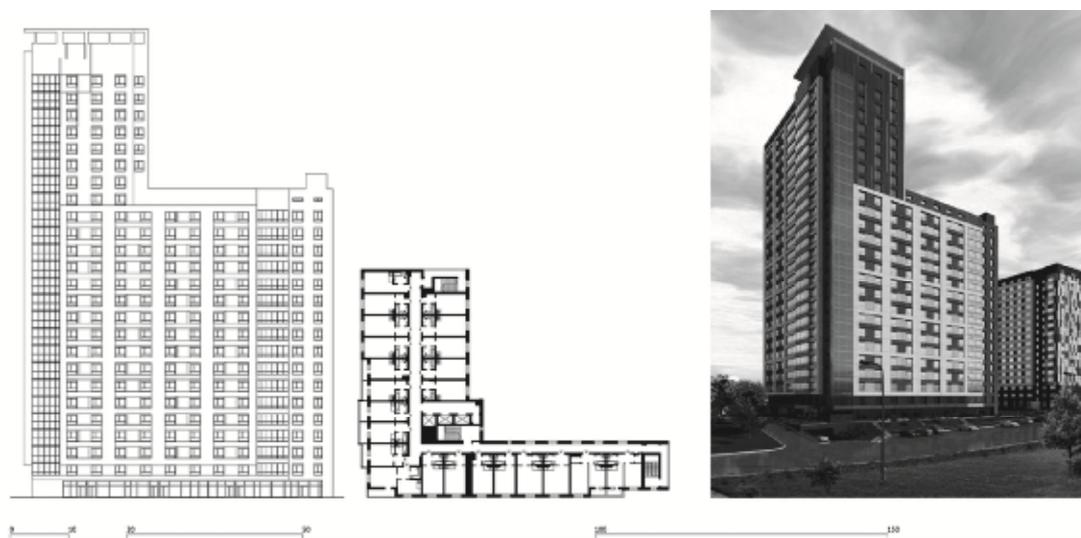


Рис. 2. Комплекс апартментов JET Apartments, 2-ая очередь
(начало строительства 2017 г., арх. «Студия КиФ»)

Строительство апартментов на небольшом участке стало способом решения проблемы нехватки доступного жилья в центральной части города. О том, что эта проблема только нарастает, говорит тот факт, что сейчас на соседнем участке активно ведется строительство второй очереди «JET Apartments-2» (рис. 2), в галерейно-коридорной структуре которого удалось разместить еще больше апартментов-студий.

Кроме решения проблемы доступности жилья в центре города, апартменты сделали возможным более плотную интеграцию «жилой» функции в структуру многофункциональных комплексов. Концепция многофункциональности и разнообразия, как основы устойчивого развития города, была изложена еще на страницах книги «Смерть и жизнь больших американских городов» (англ. «The Death and Life of Great American Cities») Д. Джекобс [6]. За полвека с момента издания книги, идеи этой американки канадского происхождения распространились далеко за пределы Северо-Американского континента. В том числе, стали неотъемлемой частью отечественных исследований, посвященных проблеме создания современной жилой архитектуры [7] и комфортной городской среды [8, 9]. А строительство апартментов хорошо иллюстрируют понимание и востребованность данной концепции у современных застройщиков. Пример этого – комплекс зданий «Парк Резиденс» (рис. 3) и «MedPark» построенный в 2017 году (арх. «Студия КиФ»).

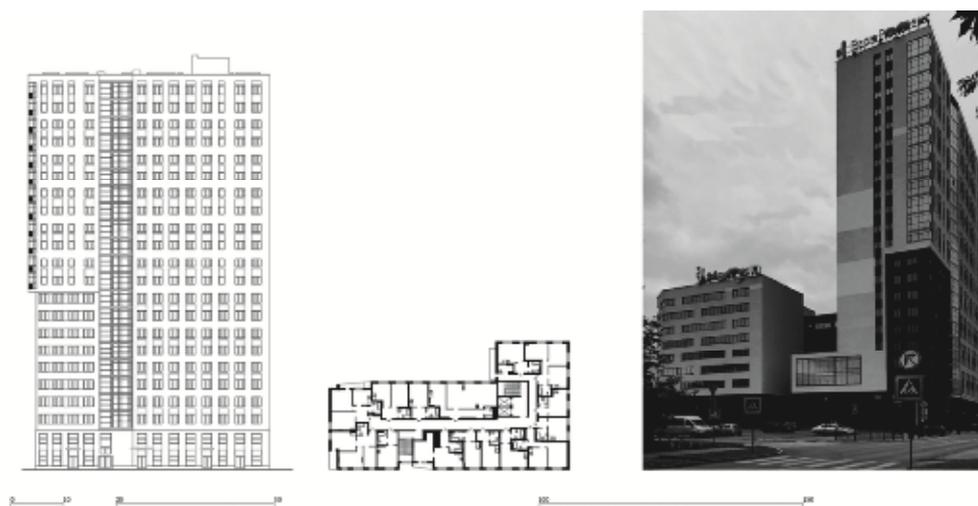


Рис. 3. Комплекс апартментов ПаркРезиденс (2017 г., арх. «Студия КиФ»)

Комплекс состоит из двух зданий, формирующих плотно застроенный «квартал» недалеко от станции метро «Октябрьская». «MedPark» представляет собой небольшой восьмизэтажный объем, специально оборудованный для размещения медицинских компаний. «Парк Резиденс» – высотная доминанта комплекса с офисами, помещениями общественного назначения (включая помещение оборудованное бассейном) и 12 верхними этажами апартментов. Многофункциональность и вертикальное зонирование усложнило планировку «гостиничной» вставки, (где приходилось учитывать транзитные вертикальные коммуникации офисной и общественной частей здания). Здесь представлена более разнообразная типология апартментов (по сравнению с «JET Apartments»): студии, одна- и двухкомнатные квартиры.

По оценкам застройщика только 40 % апартментов приобреталась владельцами для дальнейшей сдачи в аренду. Однако по предварительным расчетам в новом комплексе (строительство которого начнется в скором времени по ул. Инской) уже около 80 % апартментов будут сдаваться в аренду.

Сильно отличается от приведенных выше примеров по расположению в структуре города и общему объемно-пространственному решению другой объект – ЖК Жуковка (рис. 4) – комплекс, состоящий из апартментов и жилых зданий, соседствующий с большой зеленой зоной города – Заельцовским парком.

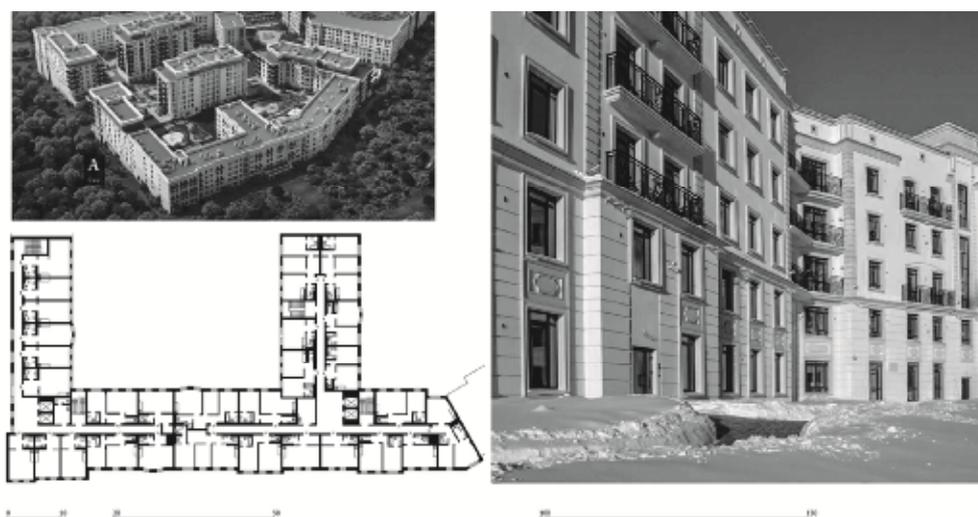


Рис. 4. ЖК Жуковка, апартменты (начало строительства 2014 г., арх. «АТТА-Групп»,
генпроектирование ООО «Академ Строй Проект»)

Кроме квартир и номеров-апартаментов в комплекс включены спортивно-оздоровительные объекты. Таким образом, здесь реализуется иная концепция организации «элитного жилья» (в том числе арендного), по сравнению с МФК в Москва-Сити. Жилье расположено на удалении от центральной деловой части города и ориентировано на экологичность и связь с природой. При этом в планировке типовых этажей апартаментов преобладают галерейные и коридорные решения (как и в апартаментах, построенных в центральной части города), однако здесь площадь «номера» составляет не менее 35 м².

Таким образом, можно выделить два основных направления строительства апартаментов в Новосибирске в начале XXI века: «эконом-класс» апартаментов в центральной части города (ориентированный на создание «доступного жилья» в центре) и комплексы с апартаментами «бизнес-класса» на удалении от центра («элитное жилье» с интегрированной рекреационной функцией).

В настоящее время ведется работа над Федеральным законом¹, согласно которому у собственников появится возможность переводить апартаменты в категорию «жилых помещений». Данное решение, о признании апартаментов особым типом «жилья», потенциально несет в себе опасность массового создания таких комплексов на периферии (в стремлении застройщиков к минимизации стоимости квадратного метра), где нет достаточно плотной инфраструктуры и сети объектов обслуживания. К примеру, такой комплекс, как «JET Apartments-2» с 500-ми потенциальными «номерами»-квартирами, возведенный на удалении от метро, мог бы привести к серьезным транспортным проблемам и потребовал бы существенного увеличения объекта для размещения большого количества стоянок для автомобилей. А для социально-бытового обслуживания жителей такого «дома» вдали от центра придется возводить дополнительные объекты обслуживания.

Апартаменты могут компенсировать недостаток «жилья» в зонах с уже существующей плотной сетью обслуживания и развитой системой общественного транспорта – центре города. А во избежание негативных эффектов от перевода апартаментов в категорию «жилых помещений» в местных нормах градостроительного проектирования следует внести изменения, ограничивающие возможность строительства апартаментов на периферии, в зонах с низкой плотностью инфраструктуры.

Превентивные запретительные меры, такие как повсеместное введение минимальной площади земельного участка 0,3-0,35 га и ограничение максимальной площади застройки до 40 % (предложенных в начале 2018 года для ПЗЗ Новосибирска) для объектов «гостиничного обслуживания» (в том числе апартаментов) – с одной стороны, могут сделать потенциальное «перепрофилирование» таких объектов в жилые дома (с устройством дополнительных дворовых площадок в границах участка) более простым. С другой стороны, это будет тормозить развитие центральной части города, где апартаменты являются естественным способом интеграции «жилья» в структуру плотной общественной застройки. Выходом является дифференциация нормативных требований к застройке с учетом расположения участков под строительство в структуре города, и применение подобных жестких ограничений по строительству апартаментов только для участков отдаленных от центральной части города.

Заключение

Изучение истории строительства первых апартаментов в Новосибирске показывает востребованные направления развития жилой архитектуры крупных российских городов.

В отличие от Москвы, в начале XXI века здесь не сформировалось консолидированного центра деловой активности. Апартаменты в основном располагаются на сложных участках (небольшой площади, граничащие с железной дорогой или магистралями) в непосредственной близости к центральной части города, зонах с развитой инфраструктурой.

¹ФЗ «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством multifunctionальных зданий» ID проекта 02/04/10-17/00073980, подготовлен Минстроем России 11.10.2017.

Апартаменты в этих районах – сигнал о потребностях развития центральной части города. Концепция жесткого ограничения плотности застройки центра (нормируемый коэффициент которой в Новосибирске на сегодняшний день составляет не более 2,5) устаревает и толкает город на путь экстенсивного развития. Вместо повышения плотности населения в центральной части города, формируются значительные по площади окраины, для обеспечения связи с которыми необходимы серьезные затраты на коммуникации. Формирование больших спальных районов с низкой плотностью населения сегодня неэффективно для крупных городов, как отмечает один из экспертов по развитию Нью-Йорка Рит Аггарвала: «Мы пришли к пониманию, что высокая плотность населения в городах – это не проблема, а решение проблемы» [10].

Располагаясь в центральной части города, апартаменты в Новосибирске при этом ориентированы на эконом-класс. Строительство первых апартаментов было в меньшей мере связано с формированием рынка арендного жилья, и являлось доступной альтернативой жилья в центральной части города. Еще в исторических примерах доходных домов конца XIX-начала XX вв. крупных российских городов наблюдается стремление к многофункциональности и ориентированность на решение проблемы не только гостиничного обслуживания, но длительного проживания горожан [11]. В начале XXI века, на новом витке исторического развития, форма «доходного дома» видоизменилась и теперь предстает в виде многофункциональных комплексов с интегрированной «жилой функцией» в виде апартаментов.

Список библиографических ссылок

1. Петрухина Е. А. О доходном доме в Российской Федерации исторический опыт и современное видение // Известия вузов. Серия: экономика, финансы и управление производством. 2015. № 04 (25). С. 21–28.
2. Florida R. Who's your city? : how the creative economy is making where to live the most important decision of your life / N-Y. : Basic Books, 2008. 374 p.
3. Шушлебін А. В., Меренков А. В. Апартаменты в России. Анализ реализованных объектов // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2013. Т. 3. С. 407–413.
4. Данные портала АО «АИЖК» // Единый институт развития в жилищной сфере. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/06/Regulirovanie-apartamentov.pdf> (дата обращения: 30.12.2017).
5. Шушлебін А. В., Меренков А. В. Социально-экономические предпосылки формирования апартаментов долгосрочного проживания // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2012. Т. 1. С. 629–633.
6. Jacobs J. The Death and Life of Great American Cities / N-Y. : Random House, 1961. 458 p.
7. Гребенщиков К. Н., Меренков А. В. Принципы организации многоквартирного жилища // Приволжский научный журнал, 2012. № 2. С. 166–169.
8. Закиров Р. С., Воронцова А. В. Формы, виды и факторы развития территорий и пространств со смешанным функциональным использованием // Известия КГАСУ, 2016. № 1 (35). С. 74–80.
9. Зиятдинова А. Р., Фахрутдинова И. А. Подходы к проектированию соседских пространств в контексте социологических теорий создания благоприятной городской среды // Известия КГАСУ, 2017. № 2 (40). С. 60–69.
10. Sadik-Khan J., Solomonow S. Streetfight: Handbook for an Urban Revolution / N-Y. : Viking, 2016. 368 p.
11. Надырова Д. А. Доходные дома Казани конца XIX-начала XX вв., как многофункциональные комплексы // Известия КГАСУ, 2016. № 2 (36). С. 57–63.

Kiselnikova Darya Yusufovna

post-graduate student

E-mail: kiselnikova.darya@yandex.ru**Filippov Valerij Nikolaevich**

candidate of architecture, professor

E-mail: vfilippov58@gmail.com**Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts**

The organization address: 630099, Russia, Novosibirsk, Krasny prospect, 38

**Construction of apartments in major Russian cities
on the example of Novosibirsk****Abstract**

Problem statement. The purpose of the research is to reveal the reasons for the appearance and peculiarities of the architecture of the commercial apartment building built in the beginning of the XXI century in Novosibirsk.

Results. The main results of the study consist in determining the town-planning and space and planning conception of the commercial apartment building as a special type of housing; determining the reasons for the appearance and development of the architecture of the commercial apartment building built in the beginning of the XXI century in Novosibirsk.

Conclusions. The significance of the results obtained for the construction industry is to identify the demanded ways for the development of housing construction. The article indicates the possible urban problems associated with changes in the right status of the commercial apartment building, and offers recommendations for changing the local standards of urban planning for Novosibirsk (and other cities).

Keywords: commercial apartment building, guest house, residential buildings, architecture of Novosibirsk.

References

1. Petrukhina E. A. About a guest house in the Russian Federation historical experience and modern vision // *Izvestiya vuzov. Series: Economics, Finance and Production Management*. 2015. № 04 (25). P. 21–28.
2. Florida R. *Who's your city? : how the creative economy is making where to live the most important decision of your life /* N-Y. : Basic Books, 2008. 374 p.
3. Shushlebin A. V., Merenkov A. V. Apartments in Russia. Analyze of realized objects // *New Ideas of New Century: materials of the international scientific conference FAD TOGU*. 2013. Vol. 3. P. 407–413.
4. Data of the portal JSC «AHML» // Unified Development Institution in the Housing Sector. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/06/Regulirovanie-apartamentov.pdf> (reference date: 30.12.2017).
5. Shushlebin A. V., Merenkov A. V. Social and economic preconditions for formation of apartments for long-term living // *New Ideas of New Century: materials of the international scientific conference FAD TOGU*. 2012. Vol. 1. P. 629–633.
6. Jacobs J. *The Death and Life of Great American Cities /* N-Y. : Random House, 1961. 458 p.
7. Grebenshchikov K.N., Merenkov A.V. Principles of the organization of a multifamily dwelling // *Privolzhskij nauchnyj zhurnal*. 2012. № 2. P. 166–169.
8. Zakirov R. S., Vorontsova A. V. The forms, types and factors of areas and spaces development with mixed functional use // *Izvestiya KGASU*. 2016. № 1 (35). P. 74–80.
9. Ziyatdinova A. R., Fahrutdinova I. A. Design approaches for neighboring spaces in a context of sociological theories of creating a friendly urban environment // *Izvestiya KGASU*. 2017. № 2 (40). P. 60–69.
10. Sadik-Khan J., Solomonow S. *Streetfight: Handbook for an Urban Revolution /* N-Y. : Viking, 2016. 368 p.
11. Nadyrova D. A. Profitable houses of Kazan of the end of XIX-beginning XX centuries, as a multi-functional complexes // *Izvestiya KGASU*. 2016. № 2 (36). P. 57–63.