

ЖИЛЬЁ

архитекторы.рф

материал для чтения



МИНСТРОЙ
РОССИИ

STRELKA

ИНСТИТУТ

INSTITUTE

ЖИЛЬЕ

Сборник материалов к курсу
«Жилье» образовательной
программы архитекторы.рф

Курс разработан Институтом
«Стрелка», в рамках
программы архитекторы.рф

Издание подготовлено по заказу ДОМ.РФ

Перевод с английского	Лагузинская Валентина Лебедева Надежда Левина Елизавета Мороз Александра Симонов Александр Улинкин Андрей Хазина Александра Якубов Артур
Редакторы	Бутузова Ксения Джафарова Дина Лада Бакал Патимова Полина Сувалко Александр
Дизайн	Иванова Ирина
Верстка	Ильяс Лочинов
Корректор	Светлана Крючкова
Координатор проекта	Коган Наталья

Жилье. Сборник учебных материалов

Настоящее издание имеет учебный характер. Распространяется бесплатно среди участников образовательной программы и не предназначено для продажи. Мы предприняли все необходимые усилия, чтобы получить согласие авторов на использование материалов, воспроизводимых в настоящем издании. Вместе с тем, если по каким-то причинам вы полагаете, что ваши права затронуты публикацией какого-то материала, включенного в сборник просим связаться с нами для урегулирования этого вопроса book@strelka.com

© Alan Colquhoun
© Alessandra Feliciotti
© Bardia Mashhoodi
© CABE
© D.M. Fanning
© Gordon Barbour
© Matthew Carmona
© Meta Berghauser Pont
© Nick Gallent
© Ombretta Romice
© Open House International
© Oram Foundation
© Reetuparna Sarkar

© Regional Plan Association
© Robin Evans
© Scott Osborne
© Sergio Porta
© The British Medical Journal
© The MIT Press
© University College London
© Вологодский Университет
© КБ «Стрелка»
© Константин Кияненко
© Фонд «Институт экономики
города»

содержание

стандартизация 1 раздел

статьи Стандарты организации пространства 11

многофункциональность 2 раздел

статьи Вопросы планирования в развитии
территорий смешанного землепользования 35

Распределение застройки и объектов
многофункционального профиля по
плотности, доступности и городской
структуре 45

Проектирование территорий
многофункционального использования и
государственное регулирование жилищного
строительства 67

методология 3 раздел

статьи Социально-архитектурные исследования 83

Типология и метод проектирования 99

ДОМОХОЗЯЙСТВА 4 раздел

статьи	Фигуры, двери, коридоры	113
	Семьи, живущие в квартирах	131
	Среда семьи и домохозяйства	141

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ 5 раздел

статьи	Устойчивая регенерация города	157
	Путь к мастер-планированию изменений	170

ЭКСПЛУАТАЦИЯ 6 раздел

статьи	Виды существующих организационных форм управления содержанием жилья	189
--------	---	-----

Представляем вашему вниманию сборник материалов, посвященных теме жилья. Он является дополнением к лекциям и статьям онлайн-курса «Новое жилье» и позволяет расширить свои знания в вопросах стандартизации жилищных проектов, а также изучения, планирования и эксплуатации застраиваемых территорий.

Сборник может использоваться как справочник для студентов и специалистов. Материалы сборника также использованы при подготовке теста, который проходят слушатели программы.

Архитекторы.рф — это бесплатная лидерская образовательная программа для практикующих архитекторов, госслужащих, курирующих вопросы градостроительства, благоустройства и экономического развития, а также специалистов смежных областей.

Участниками программы могут стать как студенты старших курсов, так и профессионалы желающие развиваться. Программа разработана Институтом медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» в стратегическом партнерстве с ДОМ.РФ при поддержке Минстроя России.

Качество архитектурных и градостроительных проектов, эффективность принимаемых стратегических решений, комплексность работы по развитию городской среды и, в конечном итоге, доверие граждан и привлекательность страны сегодня как никогда зависят от подготовленности и мотивации специалистов. Программа Архитекторы.рф сфокусирована на раскрытии личного и профессионального потенциала каждого участника.

Задачей проекта является раскрытие потенциала городов через раскрытие потенциала специалистов нового типа и запуск механизма конкуренции городов за таких людей.

стан

gap

тизация

Мэтью Кармона
Ник Гэллент
Ритупарна Саркар

Отчет подготовлен Университетским колледжем Лондона по заказу Ассоциации дипломированных строительных инженеров (CABE) в апреле 2010 года.

стандарты организации пространства: преимущества

стандартизация требований к жилью: свидетельства и исследования

уроки истории

Нетрудно предположить, что стандарты жилых помещений (или их отсутствие) — это сугубо современная проблема, следствие неолиберальной политики государства, которое отказывается от роли прямого поставщика социального жилья через «подавление» рынка посредством чрезмерного регулирования. В действительности, вопросы стандартизации новых жилых пространств возникали в течение всего XX столетия. Поэтому многие из аргументов в пользу того, чтобы государство озаботилось этим вопросом, по-прежнему сохраняют актуальность.

проблемы здоровья и морали

Обеспокоенность этими вопросами берет свое начало из низких стандартов во времена Промышленной революции и в последующий викторианский период. Строительство жилья для «рабочего класса» в большинстве случаев не регулировалось никакими нормами, за исключением подзаконных актов, установивших требования по площади и планировке жилья начиная с 1840 года и далее. Быстрый рост городов и плотности населения привел к возникновению удручающих условий проживания, в частности перенаселения и, как следствие, распространения заболеваний и «низкой морали», которые периодически привлекали внимание викторианской благотворительности.

Впервые вопрос стандартов пространств муниципального жилья был поднят в 1919 году. В течение предыдущего столетия частные арендодатели предлагали рабочим жилью крайне низкого качества. Это стало следствием базовых экономических предпосылок: арендаторы могли позволить платить крайне незначительную арендную плату, а хозяева соответственно предлагали жилье столь же низкого качества. Такое жилье обычно было тесным и грязным, а одну комнату зачастую делили сразу несколько семей. Муниципальное жилье появилось в ответ на необходимость исправить недочеты рынка за счет оплаты государством адекватных размеров площади. Для этого потребовалось определить, сколько жилой площади необходимо семье, то есть определить минимальные площади в зависимости от вместимости.

Нельзя ожидать от частных арендаторов того, что они будут оплачивать нужды семей с низким доходом, которые неспособны платить рыночную арендную плату самостоятельно. Теперь это стало обязанностью государства. Таким образом, частные домовладельцы были вынуждены предлагать свой товар потребителям с более высоким уровнем дохода (муниципальное жилье рассматривалось как коллективная собственность, отвечающая запросам семей рабочего класса). Предполагалось (однако никак не обсуждалось), что рынку свойственна саморегуляция и пространство в итоге будет распределено между теми, кому оно необходимо. Рынок не оправдал ожиданий, его неспособность к саморегуляции остается проблемой и по сей день.

Переломным в решении этого вопроса стал 1919 год, когда были утверждены нормативы обеспечения жилплощадью в муниципальных домах и принято негласное решение не вмешиваться в рынок частной аренды. Госстандарт для жилья в муниципальной собственности обозначил минимальные требования к помещениям, необходимые для получения государственной субсидии. Стандарт был утвержден в 1919 году комитетом Тюдора Уолтерса (Холмс, 2006), который рекомендовал на одном акре не организовывать больше 12 домов, минимальная площадь дома с тремя спальнями без гостиной должна была составлять 79,4 м², а с гостиной и туалетной комнатой на втором этаже — 98 м² (там же).

Со времен трудов Чедвика и Шафтсбери середины и конца XIX века решение жилищного вопроса было серьезно ускорено регулированием стандартов жилых помещений. Некоторые выдержаны в высоком викторианском стиле (Черри, 1979): «перенаселение помещений небольшой площади может привести к тому, что лица разных полов будут вынуждены делить одну комнату». Для семей «идеальной была бы планировка с тремя спальнями, по одной для родителей и разнополых детей, и комнатой общего пользования для дневного времяпрепровождения» (Хоул, 1965).

благополучие семьи

Если в XIX веке в центре внимания находились вопросы морали и обеспечения базовых санитарных условий, то в XX веке они уступили место более широкому пониманию семейного благополучия и существования семьи на протяжении всего жизненного цикла. Однако и здесь изменения происходили постепенно. В период между 1919 и 1944 годами

жилищная политика была нацелена на удовлетворение повседневных нужд молодых семей с детьми в части жилого пространства. В 1944 году в докладе Дадли нашли отражение новые подходы, сформировавшиеся на фоне использования новых технологий и значительного спроса на сборные конструкции для строительства временного жилья в первые послевоенные годы. Рекомендации из доклада Дадли стали основой Жилищного руководства 1944 года, трансформировав стандарты Тюдора Уолтера: нормативы площади дома с тремя спальнями стали равны 74,3 м²–83,6 м².

В первой половине XX века было распространено мнение, что регулирование сектора государственного найма жилья позволит избежать возвращения проблем, характерных для викторианского города, хотя вопросам улучшения нормативов обеспечения жилой площадью посредством инструментов регулирования уделяли мало внимания. После Второй мировой войны ситуация изменилась.

Согласно предположению Хоула (1965), послевоенная совокупность «антропометрических измерений и данных социальных исследований» свидетельствовала в пользу необходимости установления минимальных норм обеспечения жилплощадью. Имелись свидетельства того, что жильцам, в особенности семьям, необходимо больше пространства для приготовления пищи, хранения вещей, учебы (Милнер и Мэдиган, 2004) и семейного досуга. Это привело к тому, что уже через пять лет минимальная площадь дома с тремя спальнями из Руководства 1944 года увеличилась на 9,3 м². В Жилищном руководстве 1949 года, как и в его предшественнике, содержится запрос на более обширную типологию домов и планировок.

Некоторые полагают, что 1949 год стал своего рода расцветом, когда «стандарты площади и благоустройства в государственном секторе достигли наивысших показателей» (Милнер и Мэдиган, 2004). Внедрение высоких стандартов жилых помещений рассматривалось как шаг в правильном направлении и в комплексе с пакетом реформ в области образования, планирования, здравоохранения и с растущим благосостоянием было направлено на улучшение жизни людей. Однако в дальнейшем государственные стандарты изменялись в сторону уменьшения площадей, что подкреплялось не новыми данными антропометрических исследований, которые свидетельствовали бы о необходимости строительства менее просторного жилья, а лишь изменением политических приоритетов, в частности из-за смещения фокуса с качества жилья на его количество, и закатом строительства государственного жилья в пользу частного сектора.

дуальность семьи, личное пространство и сообщество

Предполагалось, что частный сектор не сыграет главной роли в решении массовых жилищных проблем после Первой мировой войны, однако в 1950-е годы его значение возросло. А ввиду своей адаптации к нуждам менее состоятельных слоев населения (и ужесточения требований для предоставления земли под застройку в 1947 году) размеры жилых площадей в частном секторе начали уменьшаться. В бюджетном

секторе после прихода к власти консерваторов в 1951 году произошла смена приоритетов: «показатели количества возводимого жилья стали превалировать над его качеством» (Милнер и Мэдиган, 2004). Гарольд Макмиллан (будучи министром гражданского строительства) в целях обеспечения высоких темпов возведения жилья при низкой себестоимости активно продвигал идеи так называемых народных домов, площадь которых (в случае дома с тремя спальнями) можно будет ограничить 83,6 м² за счет уменьшения кладовых и коммуникационных помещений.

Однако подобные перемены как в государственном, так и в частном секторе вступали в очевидное противоречие с реальными потребностями рынка, свидетельствовавшими о востребованности как раз таки более просторных жилых помещений. К концу 1950-х годов «рост обеспокоенности в связи с непрекращающимся ухудшением нормативов жилплощади» (Милнер и Мэдиган, 2004) привел к созданию Комитета Паркера Морриса.

Сэру Паркеру Моррису и его команде было поручено «изучить стандарты дизайна и оснащения, применяемые в домах для семей и иных жилых помещениях, предоставляемых в наем как государством, так и частными предпринимателями, и предоставить рекомендации» (Паркер Моррис, 1961). В докладе комитета, озаглавленном «Дома сегодня и завтра» (там же), явственно проступала мысль о важности семейного жилья. Двадцать четыре абзаца во вступительной части документа были посвящены семьям и их нуждам:

«Жилища для семей должны быть приспособлены для жизни гораздо более сложной по своей структуре, нежели будни меньшей социальной ячейки. В них должно находиться место как для индивидуальных, так и для различных групповых занятий с участием всех или нескольких членов семьи и/или гостей, а их планировка должна обеспечивать возможность уединения в случае необходимости и учитывать необходимость пространства для семейной жизни в контексте взаимоотношений с друзьями и близкими» (там же).

Само понятие «семья» рассматривали как «сообщество» лиц, занимающих общее жилое пространство, которому необходимо адаптироваться по мере эволюции семьи: для приема гостей нужна просторная гостиная; свободная планировка подходит далеко не всем семьям ввиду ограничения возможности уединения (хотя частный сектор тяготел именно к такой планировке); жилые зоны должны удовлетворять функциональным потребностям как отдельного человека, так и группы; необходимо пространство для совместного приема пищи, в частности «когда вся семья собирается вместе» (там же); детям необходимы отдельные спальни (пусть и маленькие при условии наличия общей зоны для хранения); крайне важно также наличие места для коляски: «Дом для семьи должен быть спроектирован таким образом, чтобы его внутренняя организация позволяла разместить коляску и складную коляску-трость». Более того, «не менее важно обеспечить возможность передвижения коляски по дому, чтобы при необходимости ею можно было воспользоваться в качестве кровати в течение дня» (там же). Комитет Паркера Морриса в своем отчете отразил все нюансы семейного быта.

сбалансированное окружение

Внимательное отношение к другим группам жильцов — к бездетным парам, к тем, кто живет один, и к пожилым людям, — стало логичным дополнением основной идеи доклада, в центре которого рассматривались семьи двух поколений. В этом аспекте Стандарты Паркера Морриса во многом сходятся с более ранними рекомендациями и пособиями. Вместе с тем значительное внимание в докладе уделено и частным предпринимателям. На их счет Комиссия высказала опасения, что «крошечные частные дома вызывают перенаселение, а их размеры и совокупные характеристики жилых зон в значительной степени не соответствуют муниципальным требованиям» (Паркер Моррис, 1961).

Гудчайлд и Ферби (1968, цит. по: Милнер и Мэдиган, 2004) отмечали, что комитет Паркера Морриса постарался уклониться от формулирования рекомендации в целях «настоятельного требования изменений в частном секторе аренды жилья», а скорее намеками указал на опыт, заслуживающий поощрения или же, наоборот, порицания. Комментарии комитета по поводу небольших частных домов выдержаны в духе косвенных рекомендаций:

«Поскольку данные предложения некоторым образом удовлетворяют потребностям малочисленных семей, мы не можем предлагать принять меры, направленные на прекращение строительства такого рода жилищ малой площади; вместе с тем в целях обеспечения сбалансированного окружения стоит избегать строительства большого количества такого жилья в непосредственной близости друг от друга» (Паркер Моррис, 1961).

В следующем абзаце итогового документа Комитета указывается, что «баланс социального окружения и необходимость пространства являются концептуальными понятиями, которыми можно было бы руководствоваться в рамках имеющихся полномочий органов власти при рассмотрении обращений о планировке», при этом применение «ограничений по количеству малогабаритного частного жилья» и следование «здоровому смыслу» с учетом фактора «относительной мобильности» помогут разрешить данную проблему (то есть семьи будут переезжать при необходимости).

Крайне важным фактором, по мнению авторов доклада, являются «ограничения по количеству», поскольку в отсутствие подобных лимитов было бы невозможно добиться возобладания здравого смысла, что усложнило бы растущим семьям задачу поиска подходящего жилья в их районах.

потребительские свойства жилья

Доклад «Дома сегодня и завтра» помнят в основном благодаря содержащимся в нем «рекомендуемым стандартам по площади» (Паркер Моррис, 1961), которые применялись при строительстве домов в Нью-Тауне с 1967 года и повсеместно при строительстве муниципального жилья с 1969 года, которое позднее было дополнено серией Проектных бюллетеней. Дрюри (2008) отмечает, что, несмотря на изначальный упор на обеспечение стандартов минимальной площади, Паркер

Моррис стремился добиться высоких потребительских свойств жилья, и именно определение потребительских свойств стало его главным концептуальным вкладом в развитие идей о минимальных нормах обеспечения жилплощадью. Он заметил, что потребительские свойства зависят от «ряда проектных решений, таких как внешний вид и расположение окна и двери, при этом даже восьмиметровая спальня вполне может быть удобной для использования, а девятиметровая не подходит вовсе».

Жилье должно быть функциональным, объединять в себе утилитарность и практичность. Фактор площади во многом определяет функциональные характеристики, как следствие, является неизменным показателем в контексте стандартов Паркера Морриса 1961 года. Проблема, однако, заключалась в том, что в 1960-е годы рекомендации комиссии по минимальному обеспечению жилплощадью «очень скоро стали рассматриваться в качестве максимы для государственного регулирования стоимости земельных участков» (НАТС, 2006). Площадь таким образом стала основным критерием при назначении муниципальными властями жилищных субсидий и определении их размера исходя из минимально рекомендуемых нормативов (на практике рассматриваемых в качестве максимальных). Хотя, по мысли Паркера Морриса, данный критерий должен был служить минимальным требованием. В этом состоит опасность и тупизм жилищных стандартов всех типов, которые необходимо правильно интерпретировать и применить, иначе они станут проблемой, а не ее решением (Кармона, 2001).

Дрюри (2008) замечает также, что применение функционального подхода помогает постичь саму суть потребительских свойств, и не дает готовых рецептов относительно минимальной площади или количества комнат. Важно понять, как эти площади будут использоваться. Именно составлением детального руководства по проектированию Паркер Моррис занимался в 1960-е годы. Тезисы статьи «Дома сегодня и завтра» были впоследствии дополнены в Проектном бюллетене № 6 (ПБ6) практическими рекомендациями по оформлению пространства комнаты в целях обеспечения максимальной функциональности (то есть максимального использования минимума доступного пространства). Стандарты стали продуктом своей эпохи, результатом глубокого анализа того, как используется домашнее пространство (хотя Милнер и Мэдиган (2004) настаивают на том, что в ПБ6 и других Бюллетенях содержатся «чрезмерно идеализированные предположения об устройстве семейной жизни и использовании домашнего пространства, что стало следствием недостатка предметных свидетельств» и привело к тому, что они в основном представляют собой локальное исследование «эргономических свойств» с упором на нужды семей с детьми).

ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ

Сегодня, когда кажется, что стандарты организации внутреннего пространства постоянно ухудшаются (Эванс и Хартвич, 2005; Royal Institute of British Architects (RIBA), 2007; Галлен и др., 2010), мы часто возвращаемся к тезисам Паркера Морриса. Вместе с тем Дрюри полагает, что те стандарты не могут быть восстановлены, по крайней мере не на постоянной основе, поскольку они «весьма уязвимы для критики».

«В них отражается модель жизнеустройства 1950-х годов. И пусть многое с тех пор осталось неизменным, обоснование современного использования пространства не слишком убедительное. В наши дни необходима более актуальная и предметная доказательная база, которая поведала бы о том, как люди используют домашнее пространство», которая, возможно, сформировала бы условия для появления «Паркера Морриса XXI века».

современное состояние

До сих пор периодически предпринимаются попытки осмыслить потенциальные преимущества нормированной площади новых домов, зачастую в расчете на введение дополнительного регулирования. В данном разделе мы сделаем обзор некоторых из таких попыток, объединив их по темам: здоровье и благополучие; семья и дети; продуктивность, адаптивность и антисоциальное поведение. Необходимо признать, что в последнее время существует совсем немного всесторонних антропометрических исследований на предмет пространственных потребностей. В этой связи доводы необходимо вычленять из многочисленных проектов, содержащих лишь частично релевантные тезисы, зачастую из опросов резидентов, которые посвящены «опыту» жизни в домах различных типов.

здоровье и благополучие

Упомянутое ранее исследование консалтинговой компании NATC (2006) по заказу Администрации лондонской агломерации содержит в себе целый ряд примеров организации и использования жилого пространства. В частности, оно содержит:

- обширный обзор литературы о современных тенденциях и историческом опыте разработки стандартов жилых помещений в Великобритании и за рубежом;
- обзор литературы, посвященной разбору потенциальных последствий внедрения стандартов в области организации жилых пространств для здоровья и благополучия семей, а также для академических успехов детей;
- обзор научно-исследовательской литературы Ассоциации дипломированных строительных инженеров (CABE), Института общественно-политических исследований, Британской информационной службы по тарифам в строительстве (BCIS) и Университета Глазго;
- качественные данные в виде опросов стейкхолдеров;
- количественные данные в виде тематического исследования новых объектов в районах Лондона Ньюхэм и Гринвич, которые получили

разрешение на строительство, а также информацию с интернет-сайтов двух девелоперских компаний;

- данные антропометрических исследований и проекты планировок научно-исследовательского института по строительству (BRE) и национальной жилищно-строительной федерации (NHF); а также
- данные о стандартах внутренних помещений, сформулированных проектной группой консалтинговой компании НАТС на основании собственного экспертного опыта разработки проектов жилых зданий, как для частного рынка, так и по социальному заказу.

В исследовании подробным образом не рассматриваются преимущества минимальных размеров площадей, однако в своих рекомендациях Администрации Большого Лондона консалтинговое агентство упоминает текущие исследования Университета Глазго (см.: Петтикрю и др., 2009), а также работу Ассоциации дипломированных строительных инженеров (CABE), в которых подчеркивалось, что наличие дополнительного пространства в жилых домах способствует укреплению здоровья, росту благополучия и повышению качества жизни. Помимо прочего, среди благоприятных эффектов упоминаются уменьшение стресса в семейной жизни, пропорциональное улучшение семейных отношений, зачастую ввиду появления дополнительного личного пространства. Стратегия развития строительной политики Лондона (2010) повторяет общий тезис о том, что «нормированная жилплощадь» в новостройках будет способствовать укреплению здоровья и росту благополучия, вместе с тем в ней не уточняется суть этих улучшений.

Аналогично доклад Ассоциации дипломированных строительных инженеров (CABE) 2003 года «Создавая превосходные дома» ссылается на обширный передовой опыт Комиссии в попытках обосновать, что привлекательные, светлые и хорошо вентилируемые помещения благоприятно сказываются на здоровье, благополучии жильцов. Эти идеи снова связывают хороший дизайн и положительный потребительский опыт.

Ассоциация CABE также предприняла попытку произвести подсчеты пространственных нужд жильцов новостроек, заказав в 2009 году консалтинговым компаниям НАТС и Ipsos MORI соответствующее исследование. В докладе «Пространства в новостройках: мнение жильцов» (CABE, 2009) говорится, что почти 20% (2239 человек) из 11 500 опрошенных жильцов коммерческих новостроек Большого Лондона и юга Англии, возведенных в 2002 году и позже, довольны условиями проживания. Согласно докладу, респонденты в различной степени довольны дизайном и планировкой своих жилищ, однако предпочли бы иметь комнаты, которые можно было бы использовать для различных целей.

Это сделало бы все пространство универсальным и адаптивным к меняющимся потребностям самих жильцов. В исследовании перечислены следующие пожелания целевой группы:

- больше пространства для размещения мебели и хранения;
- больше пространства для движения и перемещения мебели;
- больше пространства на кухне для приготовления пищи и наблюдения за детскими играми;
- достаточное пространство для мусорных корзин и эффективной сортировки отходов.

Тезис о том, что озабоченность достижением высокой плотности заселения здания редко связана с пространственными нуждами его жильцов, не совсем верен.

Так, Чавушоглы и соавторы (2008) утверждают, что чиновники зачастую не имеют представлений о многочисленных примерах удачных строительных проектов по всей стране. В Лондонском плане 2004 года, в частности, качество жилья имеет большее значение, чем его количество. В этом документе, подготовленном командой аналитиков лондонской биржи, сравнивались современные стандарты и типологии жилья в Лондоне с историческими примерами, в частности с жилым комплексом Бикантри в Баркинге и Дагенеме. Поскольку проект реализовывался во времена Паркера Морриса, характеристики площади домов отвечали самым высоким стандартам, что, однако, не сказалось на плотности населения. Главной задачей редевелопмента было сохранение всех преимуществ четких стандартов или их развитие. Вновь был назван тезис, созвучный с исследованием CABE, 2009, о том, что дополнительные пространства повышают качество жизни и оказывают благоприятное воздействие на здоровье жителей.

Количественный анализ взаимосвязи здоровья и размера помещений был подготовлен благотворительной организацией Шелтер (Рейнольдс, 2005). Опрос, в котором приняли участие 505 семей, проживающих в условиях «перенаселенности», продемонстрировал, что просторная жилплощадь помогает уединению, снижает депрессию, тревогу и стресс, дает место для игры детям и помогает здоровому ночному сну. Три четверти респондентов (77%) указали на то, что размер помещений является определяющим фактором качества взаимоотношений в семье.

СЕМЬЯ И ДЕТИ

Упомянутое исследование консалтинговой компании НАТС (2006) указывает на взаимосвязь между перенаселением и переполненностью помещений и академическими успехами детей. Невозможность заниматься в уединении может неблагоприятно сказаться на результатах учебы. Это также чревато эффектом домино. Необходимость заниматься различными видами деятельности (учеба, выстраивание взаимоотношений, отдых) в стесненных пространственных условиях может отрицательно сказаться на отношениях внутри семьи и привести к разрыву по причине напряженной психологической обстановки (см. также: Рейнольдс, 2005).

Некоторые из выводов исследования спустя четыре года нашли поддержку в Жилищной стратегии Лондона (2010). В основу доказательной базы легли результаты совместной исследовательской работы Администрации Большого Лондона, Национального экспертного центра в области проектирования и строительства, органов местного самоуправления и жителей, Совета ипотечных кредиторов, исследовательской организации Ipsos MORI, Лондонской ассоциации владельцев жилья, Ассоциации CABE, Научно-исследовательского института по строительству, а также Министерства по делам энергетики и изменения климата о пространственных потребностях, типах жилья, дизайне и качестве домов. На основании данных опросов и интервью в Жилищной стратегии Лондона

удалось сформулировать общие стандарты минимального обеспечения пространством. В частности, здесь подчеркнута связь повышенной плотности населения с ухудшением состояния здоровья и академической успеваемости, а также описано, что стандарты — это лишь часть процесса улучшения проектирования жилищ, а не альтернатива ему. Эту идею разделяет Хейвуд (2004), подчеркивая, что стандарты минимального обеспечения пространством нужны только, чтобы искоренить жилье низкого качества, и что «обширный» размер помещений (превышающий любой норматив) должен стать важным критерием качества проектирования, связанного с коллективными потребностями семей.

В отличие от Жилищной стратегии Лондона, проект Руководства по проектированию жилья в Лондоне (2009) содержал уточнения некоторых конкретных преимуществ наличия дополнительного пространства в жилых домах. Этот документ опирался на:

- подробные обзоры политических мер, содержащиеся в Лондонском плане, в разделе Кодекса устойчивых домов «Дома на всю жизнь» и в Жилищной стратегии Лондона;
- количественные исследования и анализ рекомендаций в области дизайна и проектирования пространства, подготовленные разными организациями, такими как Агентство по делам жилищных строений и общин и Английское партнерство (пока оно представляло собой самостоятельную организацию);
- количественные показатели тестирования планировочных решений с целью определить минимальное количество пространства для разных видов деятельности.

В проекте Руководства перечислены возможности, которые появляются у семей в результате увеличения площади домов. Они получают:

- возможность социализации с другими членами семьи и с гостями (в том числе в узком кругу);
- дополнительное пространство для хранения;
- дополнительное пространство для уединенной деятельности;
- свободные площади, которые можно использовать в том числе для хранения уличных вещей (зонты, коляски-люльки, обувь);
- возможность расслабиться, заняться учебой в своей комнате;
- возможность реорганизации внутренних помещений по необходимости;
- возможность работать дома (возможно, восстановить режим труда и отдыха);
- больше пространства на кухне, что позволяет родителям наблюдать за играми детей;
- больше пространства для сортировки мусора;
- качественную вентиляцию и дневное освещение.

Руководство артикулирует доводы мэра в пользу стандартов минимальной площади и во многом основывается на исследовании Шелтера «Перенаселенный дом» (2004), в котором пролит свет на степень перенаселения Лондона, превышающую средние показатели по стране. Это свидетельствует о серьезных долгосрочных последствиях перенаселения для семей. Для детей это означает повышенный риск заражения инфекционными заболеваниями и недостаток личного пространства,

который может отразиться на учебе. Для взрослых — препятствие на пути к созданию благоприятных условий для детей, а также источник постоянной тревоги и стресса (Вестник мэра Лондона, 2009).

Только установление минимальных стандартов площади может обеспечить устойчивое решение жилищного вопроса в долгосрочной перспективе, достижение этой устойчивости предполагает ситуацию, в которой лондонский рынок недвижимости может предложить жилищные условия, которые могут меняться в зависимости от потребностей и образа жизни населения. Основные тезисы проекта Руководства были сформулированы годом ранее Элэйем (2004), который утверждал, что ключевой критерий качества здания — то, насколько полно оно подходит для жильцов. Критерии качества дизайна (DQI) наряду с критериями качества жилья (HQI) часто используются для оценки функциональности зданий с коммерческой и любой другой точки зрения. Основная мысль исследования Элэя, отраженная также в Руководстве по проектированию жилья, заключается в том, что понять, насколько здание соответствует своей цели, достаточно просто. Что касается жилых домов — необходимо, чтобы у их жильцов была возможность побыть вместе, уединиться, хранить свое имущество, заниматься хобби, свободно перемещаться, отдыхать, учиться, готовить пищу, играть, сортировать мусор. Если здание не может обеспечить реализацию этого набора потребностей (то есть если оно обладает низкими показателями DQI и HQI), значит его проект необходимо пересмотреть, что также может повлечь необходимость организации дополнительного пространства.

Исследование удовлетворенности своим жилищем жителей частных домов на юге Англии, проведенное CABE в 2009 году, было сфокусировано на семейном быте. Дополнительная площадь частных домов обеспечит: возможность совместного отдыха и приема пищи всеми членами семьи; более тесное взаимодействие между взрослыми и детьми, что в свою очередь укрепит семейные узы; а также возможность побыть наедине с собой.

Результаты опроса CABE продемонстрировали, что жильцам необходимо место для того, чтобы собираться вместе, а также для того, чтобы при желании побыть одним. В условиях недостатка площади обе этих потребности невыполнимы, что в свою очередь не позволяет должным образом выстроить семейный быт. Похожую точку зрения разделяет Хэнсон (1998), по утверждениям которого, где бы дом ни располагался и каким бы он ни был, «...домашняя обстановка создает и структурирует возможности и формы взаимодействия между самими жильцами, а также между жильцами и посетителями» (там же: 108). Это общий тезис для многих исследований: пространство формирует механизмы социального взаимодействия, определяя его параметры и результаты, как положительные, так и отрицательные.

Многие исследования и комментарии бросают тень на стандарты Паркера Морриса. Зачастую восхваляя его попытки разобраться в потребностях жильцов, они отмечают, что жизнь «современной семьи» 1950-х годов совершенно непохожа на жизнь современной семьи XXI века. Так что если внедрение универсальных стандартов и необходимо, то они должны также быть ориентированы на потребности современности. Вслед за Дрюри (2008) Лейт (2008) также утверждает, что новые модели поведения требуют того, чтобы любые изменения стандартов происходили с учетом:

- потребности в пространстве для использования компьютера у детей и взрослых;
- потребности большего пространства на кухне, с тем чтобы обеспечить возможность размещения кухонных приборов, которые не существовали в 1960-е годы;
- большего пространства для детской техники;
- большего пространства для приема пищи и просмотра телевизора.

Преимущества такого подхода здесь не перечислены, однако, несомненно, жилища должны быть приспособлены для современной жизни. В противном случае они будут препятствовать семейным занятиям, быту и учебе дома.

ПРОДУКТИВНОСТЬ

Этот вопрос исследован весьма поверхностно, но затронут во множестве работ.

Первым критерием продуктивности выступает академическая успеваемость детей. Если недостаток пространства для учебы дома влияет на этот показатель, то в жилищных условиях низкого качества его воздействие на результаты учебы будет еще более явно. В дальнейшем положение может только усугубиться. Исследований, проводящих параллели между площадью жилья и академическими успехами, немного, но в работе Кассена и Кингдон (2007) указано, что «способствующая обучению домашняя обстановка» играет важную роль в улучшении результатов.

Однако продуктивность, скорее, связана с возможностью работать дома. Наличие пространства, где можно поставить рабочий стол и компьютер, может стать побуждением начать домашний бизнес (см. также: Чавушоглы и др., 2008). Либо это может позволить работать несколько дней дома и таким образом уравновесить режим труда и отдыха и работать более сосредоточенно. Этот вопрос рассматривался в исследовании консалтинговой компании НАТС (2006) в контексте приведенных ранее доводов.

Частичная работа дома поможет освободить дополнительные пространства в рабочих зонах, что позволит проявить большую гибкость в их использовании и поможет добиться высокой организационной производительности.

АДАПТИВНОСТЬ

Адаптивность жилья и, как следствие, утилитарность на протяжении всего жизненного цикла — центральный вопрос в современном проектировании. Милнер и Мэдиган в 2004 году исследовали интеграцию «Стандартов домов на всю жизнь» в общий жилой фонд путем постепенного повышения стандартов строительства. Наличие дополнительного места для хранения позволяет избежать захламления жилых пространств, что сделает их более пригодными для использования маломобильными группами населения. Кроме того, в жилье большей площади можно расширить двери и коридоры, чтобы ими могли вос-

пользоваться те, кто перемещается на коляске. Но это не единственная возможность адаптировать здания к жизненному циклу жильцов.

В домах с достаточным наклоном кровли, к примеру, можно устроить дополнительную спальню, которую в последствии использовать для нужд растущей семьи.

Увеличение площади естественным образом повышает адаптивность жилья, поскольку обладает большим потенциалом в плане перестановок. К такому выводу пришла в 1961 году комиссия Паркера Морриса, и в 2010 году это подтвердили участники опроса, проведенного в Италии Галленом и др.

Имрие (2004) предпринимает попытку устранить разногласия между положениями нормативных актов, призванных помочь маломобильным группам населения, и возможными мерами, которые могли бы в целом быть приняты для улучшения проектных решений в домах. Опираясь на данные опросов организаций, ведущих технадзор в 2001 и 2002 годах, автор отмечает, что слишком много внимания уделяется вопросам «доступа» и недостаточно «жилищным условиям». Имрие предполагает, что стандарты будущего, если они будут созданы, должны описывать преимущества проектирования и адаптации домов для всех типов пользователей.

В Жилищной стратегии Лондона (2010) также отмечен этот аспект, в частности там упомянуто, что строительство более просторного жилья является одним из способов формирования более «устойчивого» жилого фонда, который может быть адаптирован к меняющимся потребностям и изменению образа жизни людей. В других исследованиях, в том числе в CABE, 2003, также звучат похожие тезисы: необходимо, чтобы жилища могли быть адаптированы к образу жизни конкретного человека. Эти изменения могут касаться: различного режима труда и отдыха в течение жизни, увеличения времени на приготовление пищи дома, перехода на домашнее обучение, появления в жизни семьи необходимости ухода за престарелыми родителями. Перспективы таких изменений осознают сами семьи, они хотели бы жить в более просторных жилищах, которые можно было бы адаптировать к своим нуждам по мере того, как они становятся старше, у них появляются дети либо просто начинают пользоваться жильем по-другому (CABE, 2009).

Коллектив авторов под руководством Чавушоглы (2008) утверждает, что благодаря адаптивности жилища становятся более доступны и устойчивы, поскольку наличие адекватного пространства позволяет жильцам адаптировать его к изменениям, происходящим в их жизни, таким образом, такие дома не потеряют своей актуальности в будущем. В действительности, утилитарность в долгосрочной перспективе и «функциональность» рассматриваются многими как основные аргументы в пользу универсальных стандартов площади и как решающее преимущество, которое благодаря стандартам приобретут жильцы (Хёрст, 2007).

В 1999 году Хупер и Никол подняли практически тот же вопрос, но в отношении стандартов жилых домов, которые строят частные предприниматели.

Изучив опыт строительства в 1990-е годы, авторы пришли к выводу, что одним из последствий стандартизации становится формирование жилого фонда, приспособленного для ограниченного набора потребностей, который невозможно адаптировать к меняющимся условиям, не вызывая при этом неудобств и сложностей. Разумеется, такое

понимание является более обобщенным представлением ситуации в области проектирования жилья и строительных процессов в Великобритании. Вместе с тем здесь заложены две идеи, касающиеся организации внутреннего пространства. Во-первых, нехватка площади в купе с общей стандартизацией жилищного продукта могут рассматриваться в качестве факторов, ограничивающих адаптивность и многофункциональность. Во-вторых, стандарты минимальной площади могут рассматриваться как основание для стандартизации и негибкости проектных решений (Шнейдер и Тиль, 2007).

Шнейдер и Тиль в своей работе «Адаптивное строительство» (2007) высказывают мнение о том, что регулирование площади может обернуться появлением «заданных пространств» внутри дома, которые будут определять и ограничивать их использование и образ жизни жильцов. В качестве альтернативы такому положению вещей приводят примеры «податливых пространств», которые будут востребованы в течение длительного срока. В работе проведен анализ научно-исследовательской литературы с начала Первой мировой войны, показывающий, что по-настоящему адаптивные дома позволяют по-разному обустроить внутреннее пространство и приспособить его к изменяющимся потребностям и нуждам пользователей. Позволяя реализовать различные модели проживания в пределах одного пространства, адаптивное жилье зачастую является более функциональным и устойчивым, а также более рентабельным в долгосрочной перспективе. Адаптивные пространства могут выполнять различные функции, выходя за рамки изначального назначения. Спальни можно преобразовывать в гостиные, например. За счет коммуникационных помещений можно удвоить пространства для социального взаимодействия. Что, по мнению авторов, невозможно в условиях, когда коммуникационные помещения не выходят за рамки минимально допустимых стандартов площади. Податливые пространства помогают достичь большей функциональности и увеличивают возможности выбора, что в свою очередь повышает качество жизни в условиях изменения структуры занятости.

Впрочем, то, что стандарты площади исключают эти преимущества, было оспорено Галленом и др. в 2010 году. В исследовании, посвященном госрегулированию данного вопроса в Италии, утверждается, что многофункциональность возможна при условии, что застройщики могут переосмыслить нормы, увеличивая пространства общего использования в домах для семейного проживания за счет разумного уменьшения размеров спален (там же: 11). Если добиться многофункциональности в организации жилых пространств для социализации, учебы и отдыха, то «податливые пространства» можно формировать в пределах минимальных площадей.

ИНКЛЮЗИВНОЕ ЖИЛЬЕ

Одной из характеристик домов, построенных с учетом стандартов пожизненного использования, является их пригодность для лиц из различных социальных категорий, в том числе пожилых людей. Хэнсон (2001) пишет об особых потребностях возрастного населения через дискурс о концептах недееспособности по медицинским показаниям и архитектурной неспособности. И если ограничения по медицинским показани-

ям являются естественным следствием функционирования человеческого организма, то архитектурное несовершенство, по мнению автора, является результатом осознанных решений проектировщиков и разработчиков, которые соответственно ограничивают возможности выбора и влияют на свободное перемещение определенных социальных групп, в частности старшего поколения. Государство поддерживает пожилых людей, предоставляя им возможность проживания в специальных социальных домах, а частный сектор в свою очередь готов предложить проживание в домах престарелых, однако ни один из этих вариантов не удовлетворяет их потребностям.

Опираясь на обзор литературы об исторических и современных тенденциях как в государственном, так и в частном секторе Великобритании, программные документы, куда вошли такие труды, как «Дома на всю жизнь», часть раздела М строительных норм и правил (СНиП), а также исходя из количественных данных, полученных в ходе интервью с представителями старшего поколения, проживающими в домах престарелых, расположенных в разных уголках страны, Хэнсон делает вывод, что опыт проживания в подобных учреждениях характеризуется его обитателями скорее как тревожный, нежели приятный, что зачастую усугубляется меньшими по площади пространствами новых жилищ, по сравнению с обычными семейными домами. В этой связи обеспечение адаптивными и функциональными семейными домами, а также адаптация «Домов на всю жизнь» к нуждам маломобильных групп населения в долгосрочной перспективе даст людям пожилого возраста независимость и свободу выбора. Эта идея поддерживает довод о том, что регулирование в области норм площади жилищного строительства позволит обеспечить соответствие объектов строительства потребностям местного населения, что в свою очередь поможет избежать последствий неблагоприятного соседства, отмеченного комитетом Паркера Морриса еще в 1961 году (см. выше).

АНТИСОЦИАЛЬНОЕ ПОВЕДЕНИЕ

На основании комплексного исследования Жилищная стратегия Лондона 2010 года обнаруживает влияние площади на антисоциальное поведение. Оно проявляется двумя способами. Первый: некачественное жилье (с низкими стандартами площади) приводит к ухудшению здоровья и академических показателей (по вышеупомянутым причинам). Это может проявляться в росте антисоциального поведения — последствия бедности, безработицы и пр. Второй: выбор проектного решения при строительстве дома может повлиять на ощущение безопасности и приватности. Это означает, что стандарты минимальной площади могут сами по себе значительно влиять на антисоциальное поведение и на «страх» преступлений. Тем не менее Жилищная стратегия Лондона скорее предполагает наличие такой взаимосвязи, нежели приводит четкие обоснованные доводы в ее пользу.

Университет Ньюкасла провел в 2007 году исследование поведения детей и подростков в возрасте 8–13 лет. На основании опросов членов семей исследование помогло интерпретировать некоторые проявления антисоциального поведения в контексте стесненных условий проживания. Социологи выяснили, что несовершеннолетние, в особен-

ности подростки, в условиях недостатка пространства могут вести себя неконструктивно, агрессивно, по-хулигански и в целом непослушно (Department for Education and Skills, 2007).

рыночные преимущества

Великобритания является уникальной страной в составе ЕС. Она единственная из всех членов не имеет законодательных нормативов в части минимальной площади помещений в новостройках, хотя для социального жилья существуют стандарты (кроме стандартов качества, регулируемых Агентством по делам строительства и местного самоуправления), соответствие которым является обязательным критерием для получения грантов (Рен и др., 2000). Вопрос средних размеров жилплощади в разных европейских странах многократно изучался в рамках различных исследований. К примеру, Эванс и Хартвич (2005) ссылаются на исчерпывающие данные, которые говорят о том, что из всех новостроек Европы британские являются наименьшими по площади. Впрочем, подобные исследования редко ставят перед собой задачу выяснить причины регулирования данного вопроса или того, какие практические преимущества предоставляются жильцам в результате установления минимально допустимых значений площади спален, кухонь, гостиных и т.д. Такое регулирование в основном опирается на опыт прошлого и, как правило, исходит из того, что наличие минимальных норм необходимо для соблюдения условий санитарии. Нормы устанавливаются в целях обеспечения качественной вентиляции и освещения помещений, а также для того, чтобы они удовлетворяли базовым потребностям жильцов. Они, как правило, не подвергаются сомнению, в то время как частные застройщики Великобритании считают их необязательными.

Вместе с тем одно из недавних зарубежных исследований затронуло логику регулирования минимальных площадей. Не отрицая того, что стандартны основаны на базовых представлениях о функциональности жилья, исследование было направлено на изучение мнений регулирующих органов, застройщиков (как социального, так и частного сектора) и архитекторов относительно дополнительных преимуществ большей площади помещений. Коллектив авторов во главе с Галленом (2010) провел опрос среди представителей строительной отрасли, регулирующих органов и архитекторов на предмет действующих в Италии нормативов площади помещений, а также проанализировал вторичные источники и пришел к выводу, что с точки зрения регулирования и проектирования обеспечение большей площади жилого помещения рассматривается как один из ключевых показателей «пригодности для проживания», в особенности в условиях, когда контролирующие органы выступают за проектирование густонаселенных зданий, что зачастую характерно для Великобритании в последние годы. В таких условиях наличие минимальных норм служит гарантом того, что качество не приносится в жертву необходимости соответствия другим приоритетным направлениям политики.

Вместе с тем регулирование любого рода будет работать исключительно в рамках культуры строительной отрасли, которую оно стремится регулировать. Когда девелоперы начинают спекулировать на росте

ценности земли, принимая спекулятивные риски, они едва ли с воодушевлением отнесутся к ужесточению регулирования. Наоборот, они предпочтут вести переговоры с местными властями в надежде уменьшить бремя госрегулирования в целях увеличения прибыли акционеров. В Италии девелоперская отрасль в меньшей степени подвержена спекуляциям и в большей степени является вопросом местного значения.

Строительные компании имеют тенденцию к уменьшению, выстраиванию более тесных взаимоотношений с представителями местной власти, меньше вовлекаются в спекуляции (здесь не существует рынка по типу «купить, чтобы сдать» или «купить, чтобы покинуть»), при этом условия их работы в части проектирования не так регламентированы (отчасти, правда, более бюрократизированы). В таких условиях девелоперы рассматривают стандарты как одно из правил игры в сфере жилищного строительства, которое призвано предотвратить возникновение тенденции к уменьшению размеров жилья в высоковостребованных районах. Они служат тормозом для компаний, которые в противном случае в целях извлечения максимальной выгоды «выжимали бы все соки» из участка.

Девелоперы также рассматривают стандарты как инструменты снижения рисков в случае обвала рынка. Если на рынке жилья появятся низкокачественные предложения из-за отсутствия минимальных требований, эти дома, скорее всего, будут иметь ограниченные потребительские свойства и, соответственно, будут предназначены для более узкого сегмента рынка. Сужение рынка, несомненно, имеет ряд рисков как для девелоперов, так и для покупателей, которые впоследствии могут столкнуться с трудностями при продаже такого жилья (при том что сами покупатели, как правило, не выбирают первое попавшееся предложение).

Отношение к стандартам минимальной площади может меняться в зависимости от стран и исторического опыта: оно отражает основополагающие убеждения относительно значения жилья и его использования. Там, где жилье рассматривается в качестве инвестиционного объекта (как в Великобритании), нормы, скорее, рассматриваются в качестве угрозы «инвестиционному доходу» (по меньшей мере такой может быть первая реакция). Там, где инвестиционная привлекательность оказывает меньшее влияние на рынок, а о качестве домов судят на основании их потребительских свойств и адаптивности, стандарты могут быть установлены даже ниже уровня культурно-исторических норм. Так, собственно, и случилось в Италии, где в 1975 году были установлены стандарты минимальной площади, которые оказались ниже фактической средней площади жилищ итальянских семей того времени. Эта мера была вызвана необходимостью устранения угрозы появления на рынке плохих примеров и не оказала негативного влияния на отрасль. Там же, где спекулятивные настроения и инвестиционные ожидания имеют большое влияние на рынок жилья, любые стандарты, скорее всего, будут направлены на устранение примеров неудачного строительства и вызовут более жесткое сопротивление. Девелоперы сразу же воспримут такую планку в качестве максимальной, а не минимальной, соответственно при внедрении таких норм необходимо исходить именно из этих предпосылок. Среди преимуществ такого подхода в долгосрочной перспективе можно отметить более спокойный процесс планирования, повышение стабильности рынка и, как следствие, потребительских ожиданий.

ВЫВОДЫ

Основная цель этой статьи заключается в обзоре преимуществ стандартов минимальной площади в новых домах. Как правило, положительные стороны регулирования со стороны государственной власти имплицитны и далеко не всегда четко артикулируются.

В Великобритании частные рантье продемонстрировали свою неспособность обеспечить достойные и качественные условия проживания для рабочего класса по причине низкой доходности, как следствие низких финансовых вливаний, что в свою очередь приводило к чудовищно низкому качеству жилья на протяжении почти всего XIX века. Качество рассматривалось как нечто требующее вложений, притом что программа строительства муниципального жилья предполагала появление на рынке продукта базового уровня, соответствующего высоким стандартам качества, доступного для абсолютного большинства представителей рабочего класса. Что касается остальных, предполагалось, что частный сектор обеспечит себе возможность саморегулирования в том, что касается параметров пространств и площади, и сможет предложить более состоятельным клиентам те условия, за которые им будут платить. Вопреки сложившейся в других странах практике, необходимость законодательного закрепления более высоких нормативов площади жилых помещений в Англии никогда всерьез не обсуждалась, что привело к тому, что британские дома оказались самыми маленькими по площади среди всех европейских стран.

После того как в 1980 году упразднили применение стандарта Паркера Морриса как критерия для государственного финансирования муниципального жилья, в обществе нарастала обеспокоенность относительно того, что площадь жилья в новостройках уменьшится, что усложнит жизнь семьям. Иными словами, возникла обеспокоенность «потерей преимуществ» в связи с уменьшением площади жилых помещений.

Исторический опыт развития норм и стандартов и исследования последних лет свидетельствуют о том, что критически важными являются следующие преимущества:

- гарантия здоровья и благополучия семей, проживающих в качественно спроектированных домах, которые одновременно удовлетворяют потребностям уединения и социализации и имеют во всех отношениях достаточное для нормального функционирования пространство;
- важная роль жилплощади адекватного размера в жизни семьи и возможность самостоятельной сосредоточенной учебной деятельности детей в целях развития их потенциала, которую она обеспечивает;
- прямая связь между академическими успехами и продуктивностью, а также возможность работать дома и разумный режим отдыха и труда;
- адаптивность жилья достаточной площади, выражающаяся в том, что его проще менять в зависимости от изменений потребностей и образа жизни, а также приспособить к потенциально иным условиям и укладу жизни в будущем;
- жилье, площадь которого будет отвечать потребностям жильцов по мере изменения их физических возможностей с течением времени, что будет иметь эффект формирования более сбалансированного окружения;

- благоприятные социальные следствия уменьшения перенаселения и последующего снижения числа случаев агрессивного и антисоциального поведения;
- возникновение потенциально более стабильного рынка жилья в результате более комплексного понимания долгосрочных потребностей и утилитарных свойств, в противовес краткосрочным интересам инвестиционного характера.

Значительное превышение предложения частного жилья по сравнению с муниципальным на рынке недвижимости в течение долгого времени вызывало обеспокоенность в плане норм и стандартов внутренних помещений. Рост предложения в частном секторе (вслед за спадом в муниципальном) вкупе со сложностями при проведении процедур согласования земельных участков для целей строительства жилья и генеральной линией, нацеленной на уплотнение населения, приводит к тому, что выделенные участки «выжимают по полной». Подобное инвестирование, наряду с характером занятости владельца, определяет стандарты и в конечном итоге приводит к тому, что частные предприниматели не могут удовлетворить потребности всех семей в необходимой для жизни жилплощади.

При обсуждении преимуществ стандартов минимальной площади в новостройках не делают разницы между строительством частным и государственным. В обоих случаях преимущества очевидны, а значит, применение единых стандартов, как это происходит в Европе, — должно стать нашим следующим шагом.

библиография

CABE (2003) *Creating Excellent Buildings: A Guide for Clients*, Commission for Architecture and the Built Environment: London

CABE (2009) *Space in Homes: What Residents Think*, Commission for Architecture and the Built Environment: London

Department for Education and Skills (2007) *Preventing Crime and Anti-Social Behaviour*, study by the Newcastle Centre for Family Studies at the University of Newcastle Upon Tyne, DfES: London

Gibson, X. (2003) *Flexible working needs flexible space: Towards an alternative workplace strategy*, in *Journal of Property Investment and Finance*, 21, 1, pp12–22

HATC Ltd (2006) *Housing Space Standards: A Report by HATC Ltd for the Greater London Authority*, GLA: London

Royal Institute of British Architects (2007) *Better Homes and Neighbourhoods*, RIBA: London

Галлен (2010) // Gallent, N., Madeddu, M. and Mace, A. (2010) *Internal housing space standards in Italy and England: reviewing the 'conditions' of regulation*, RICS

FiBRE Series, February 2010, RICS Education Trust: London

Дрюри (2008) // Drury, A. (2008) *Parker Morris — holy grail or wholly misguided?* In *Town and Country Planning*, 77, 10, pp.403–405

Жилищная стратегия Лондона (2010) // Mayor of London (2010) *Evidence Base for the London Housing Strategy*, November 2009, Mayor of London: London

Имри (2004) // Imrie, R. (2004) *The role of the building regulations in achieving housing quality*, in *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31, pp.419–437

Кармона (2001) // Carmona M (2001) *Housing Design Quality, Through Policy, Guidance and Review*, London, E&FN Spon

Кассен и Кингдон (2007) // Cassen, R. and Kingdon, G. (2007) *Tackling Low Educational Achievement*, Joseph Rowntree Foundation: York

Лейт (2008) // Leith, P (2008) *Kitchens big enough to cook — is it too much to ask?* In *Building Design Magazine*

Милнер и Мэдиган (2004) // Milner, J. and Madigan, R. (2004) *Regulation and innovation:*

rethinking 'inclusive' housing design, in *Housing Studies*, 19, 5, pp. 727–744

Паркер Моррис (1961) // Ministry of Housing and Local Government (1961) *Homes for Today and Tomorrow* (Report of the Parker Morris Committee), HMSO: London

Петтикрю и др. (2009) // Petticrew, M., Kearns, A., Mason, P. and Hoy, C. (2009) The SHARP study: a quantitative and qualitative evaluation of the short-term outcomes of housing and neighbourhood renewal, in *BMC Public Health*, 9, 415, no page numbers

Проект Руководства по проектированию жилья в Лондоне (2009) // Mayor of London (2009) *Draft London Housing Design Guide*, Mayor of London: London

Рейнольдс (2005) // Reynolds, L. (2005) *Full House? How Overcrowded Housing Affects Families*, Shelter: London

Рен и др. (2000) // Wren, G., Rutherford, R. and Pickles, J. (2000) *Space Standards in Dwellings: Pre and Post 1987*, Scottish Executive, Building Control Division: Edinburgh

Хейвуд (2004) // Heywood, F. (2004) Understanding needs: a starting point for quality, in *Housing Studies*, 19, 5, pp. 709–726

Хёрст, (2007) // Hurst, W. (2007) Agency brings back space standards (on English Partnership's Quality Standards), *Building Design Magazine*

Холмс (2006) // Holmes, C. (2006) *A New Vision for Housing*, Routledge: London

Хоула (1965) // Hole, W. V. (1965) *Housing Standards and Social Trends*, in *Urban Studies*, 2, 2, pp.137–146

Хупер и Никол (1999) // Hooper, A. and Nicol, C. (1999) *The design and planning of residential development: standard house types in the speculative housebuilding industry*, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 26, pp. 793–805

Хэнсон (1998) // Hanson, J. (1998) *Decoding Homes and Houses*, Cambridge University Press: Cambridge

Хэнсон (2001) // Hanson, J. (2001) *From sheltered housing to lifetime homes: an inclusive approach to housing*. In: Winters, S., (ed.) *Lifetime Housing in Europe*. Katholieke Unversiteit Leuven, Leuven, Belgium, pp. 35–57

Чавушоглы и др. (2008) // Çavusoglu, O., Gould, C., Long, P. and Riera, M. (2008) *Emerging Typologies and Density*, London School of Economics and Political Science: London

Черри (1979) // Cherry, G. (1979) *The town planning movement and the late Victorian city*, in *Transactions of the Institute of British Geographers New Series*, 4, 2, pp. 306–319

Шелтер (2004) // Shelter (2004) *Crowded House: Living in England's Housing*, Shelter: London

Шнейдер и Тиль (2007) // Schneider, T. and Till, J. (2007) *Flexible Housing*, Architectural Press: London

Эванс и Хартвич (2005) // Evans, A. and Hartwich, O.M. (2005) *Unaffordable Housing: Fables and Myths*, Policy Exchange: London

Элэй (2004) // Eley, J. (2004) *Design Quality in Buildings*, in *Building Research and Information*, 32, 3, pp.255–260

функццо

МНОГО

нальность

Вопросы планирования в развитии территорий смешанного землепользования

Традиционное зонирование пространств создает проблемы, часть которых можно решить с помощью территорий смешанного использования. Однако воплотить этот принцип в жизнь в рамках несовершенной системы законов зонирования — непростая задача.

Устоявшийся подход к зонированию, в американской практике известный как Евклидово зонирование по прецеденту процесса «Деревня Евклид, Огайо против Ambler Realty Co. 272 U.S. 365 (1926)»¹, утратил популярность. Строгое разделение типов использования земли в градостроении сегодня рассматривается как источник таких проблем городских районов, как беспорядочный рост, неэффективное землепользование и чрезмерная зависимость от личного автомобиля. Поэтому сегодня в планировании и регулировании новых пространств городов опираются на новые теории многофункционального использования городских земель.

В этой статье представлен краткий обзор как различных подходов к планированию, так и проблем, возникающих при проектировании территорий смешанного использования. Кроме того, изложены соображения по преимуществу использования различных правовых форм, таких как кондоминиумы и вертикальное разделение, способствующих развитию территорий.

¹ https://en.wikipedia.org/wiki/Village_of_Euclid_v._Ambler_Realty_Co.

НОВЫЕ ИДЕИ В ПЛАНИРОВАНИИ И ЗОНИРОВАНИИ

Муниципалитеты используют новые решения, позволяющие отходить от традиционных концепций зонирования, предусматривающих единые образные размеры участков и строгие параметры их границ. В кодексы по зонированию внесены изменения, допускающие совмещение различных зон для достижения наивысшей плотности при сохранении открытых пространств. План совместного землепользования (PUDs) дает возможность подстраиваться под конкретные запросы и позволяет изменять размеры участков и совмещать разные типы жилых зданий. Подобного рода проекты в первую очередь нормативно обеспечивают возможности увеличения плотности застройки, сохраняя открытые пространства.

наложение зон, условное право землепользования и территории особого назначения

Городские власти также используют наложение различных зон, зоны условного использования и территории особого назначения, чтобы разместить коммерческую застройку на не предназначенных для этого участках. Минус подобных решений: многое остается на усмотрение сотрудников по вопросам планирования и муниципальных законодательных органов, что выливается в ресурсо- и времязатратный процесс подачи заявок.

концепция нового урбанизма

Недавно возникшая концепция нового урбанизма продолжает развивать идею изменения традиционных подходов к зонированию. Новый урбанизм называют «исторической культурой соседства» и «теорией разумного роста». В то время как традиционному подходу свойственны четкие предписания функционала, плотности и высоты зданий, новый урбанизм фокусируется на развитии на уровне целых кварталов. Застройка, создающая удобные для пешеходов и велосипедистов улицы, выходит на передний план. В рамках концепции рекомендуется многофункциональная застройка на уровне кварталов, чтобы жители имели доступ к различным типам инфраструктуры в пешей доступности от жилья, работы и коммерческого сектора.

преимущества

В новом урбанизме внимание уделяется развитию на уровне кварталов и созданию необходимой плотности в жилом секторе каждого района для функционирования и развития коммерческих центров, что созвучно государственным инициативам в области планирования для контроля роста, сохранения сельскохозяйственных территорий и увеличения плотности городской застройки в целом. В качестве примера такой инициативы можно привести Закон об управлении ростом штата Вашингтон, устанавливающий границы роста городов в попытке сдержать разрастание за установленные пределы. Эти подходы к планированию также пересекаются с текущими трендами в экономике: высокими ценами на землю, ростом издержек на строительство и ограничением муниципальных средств на развитие инфраструктуры. В такой ситуации квартальная застройка имеет смысл с экономической точки зрения, и именно это в конечном итоге является определяющим фактором жизнеспособности такого подхода к планированию. Более подробную информацию о специфике концепции нового урбанизма, о законодательно оформленных положениях этой доктрины можно найти на сайте Конгресса нового урбанизма — <http://www.cnu.org> (и в Википедии https://ru.wikipedia.org/wiki/Новый_урбанизм. — Примеч. ред.).

ВОЗМОЖНЫЕ НЕУДОБСТВА

Кодексы зонирования, использующие принципы нового урбанизма, часто содержат только характеристики визуального решения проекта. Мы вправе ожидать подобного регулирования в случае создания особенной атмосферы в уличной среде, для чего визуальные решения и правда предпочтительнее. В долгой перспективе, однако, подобный режим нормативирования может привести к недовольству владельцев и застройщиков. Визуальные требования более субъективны, чем детально прописанный закон, а меняющиеся нормативы могут увеличивать временные и денежные затраты планирования и привести к менее предсказуемым результатам.

МЕХАНИЗМ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СМЕШАННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недавние изменения в нормах зонирования привели к росту территорий смешанного использования. В целом такие проекты, включающие жилые, коммерческие и даже производственные секторы, найдут поддержку у сотрудников по вопросам планирования, приверженцев идеи нового урбанизма. Однако это не значит, что процесс получения разрешения на такой проект станет менее жестким.

ТРУДНОСТИ, СВЯЗАННЫЕ С ПОЛУЧЕНИЕМ РАЗРЕШЕНИЯ

Первый вопрос, который встанет перед любым проектом многофункционального использования, таков: допускают ли нормативные положения о зонировании и строительстве конкретного города или района подобную застройку. Даже если существующие законодательные рамки позволяют реализацию проекта, застройщику все равно придется получать разрешения на отдельные функциональные зоны. В большинстве юрисдикций процесс остался таким же, как и был; новый урбанизм — новая идея, но процесс получения разрешения — нет.

РАЗДЕЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТИ

Нормативная основа проекта многофункционального использования должна содержать не только разрешения на все функциональные зоны, но и описание финансовой составляющей и структуры собственности в данном проекте. То есть должно быть определено то, каким способом будет происходить разделение собственности на разные части.

как получить поддержку местного сообщества

Если сотрудники по вопросам планирования склонны испытывать симпатию к проектам территорий смешанного использования, местные жители могут выступить против проекта по застройке, если они сочтут, что пострадают от увеличения трафика, или если они настроены против определенной функциональной зоны проекта (например, ресторана с баром).

Способы, которыми можно решить вопрос, остаются прежними. Застройщики должны потратить время и получить поддержку жителей прилегающих районов точно так же, как они доказывают сотрудникам по вопросам планирования, что проект соответствует нормативным предписаниям и предлагает значительную выгоду для местного сообщества.

получение разрешений на отклонение и внесение поправок

Если нет необходимых для реализации проекта многофункционального использования постановлений, застройщик может пойти несколькими путями. Можно получить разрешение на изменение нормативов, чтобы законодательно прописать необходимость определенных функциональных зон. Застройщик вправе вносить поправки в положение о зонировании и строительный кодекс, которые позволят реализовать застройку. Этот путь, однако, долгий и затратный, и так как он предполагает изменение законодательных мер, весь процесс публичен и подвержен влиянию общественности. Что, в свою очередь, увеличивает потребность застройщика в поддержке местного сообщества.

особые трудности

Некоторые свойства проекта многофункционального использования могут вызывать трудности при получении разрешений. В случае крупных проектов из нескольких частей — например, офисных помещений, гаража для парковки, магазинов и жилых помещений — застройщику важно планировать порядок последовательности строительства. Если разрешения получены на проект в целом, сразу возникают вопросы:

- Весь ли проект должен быть завершен для получения акта о приеме в эксплуатацию?
- Каковы ограничения сроков в разрешении на проект? В случае если задерживается постройка одной из частей, будет ли продлено разрешение на проект?
- Если сооружение части проекта задержится или будет приостановлено, есть ли то, что должно быть построено обязательно (например, гараж)?

соглашения на строительство

В определенной степени с теми же трудностями застройщик сталкивается во время реализации проекта. Если постройка осуществляется по единому контракту, сложности возникнут в том случае, если часть проекта задерживается или приостанавливается. Некоторые части проекта могут быть построены в первую очередь, например гараж, основываясь на допущении, что весь проект будет закончен. Если же другие части проекта задерживаются или приостановлены, уже построенное может не быть финансово жизнеспособным.

строительство по этапам и новые лица

Крупные проекты, строительство которых происходит в несколько этапов, подвергаются особому риску с течением времени. Это особенно касается тех проектов, которые потребовали изменений или специального обозначения зонирования через муниципальные власти. Так как состав муниципальных органов управления может меняться, новые участники городского совета или плановой комиссии могут быть настроены враждебно к продолжению застройки. Поэтому в том случае, когда проект предполагает строительство в течение длительного периода, следует попытаться встроить в свои полномочия механизм защиты от изменений политических взглядов участников процесса.

гибкость и стратегии завершения деятельности

Тонкости, изложенные выше, приводят к тому, что застройщику очень важно продумать стратегию завершения деятельности и включить ее в процесс получения разрешения на проект. Чем больше гибкости будет допускать разрешение, тем лучше.

проблемы, связанные со структурой

Второй вопрос, с которым сталкивается застройщик после получения легального разрешения на постройку, — это структура собственности объекта. Речь не о том, может ли такая форма собственности, как общество с ограниченной ответственностью, осуществлять застройку. Вопрос, как должны быть описаны права собственности самого объекта, чтобы это способствовало застройке.

Государственные законы усложняют подобный вопрос. Зачастую государство налагает ограничения на раздел земель для продажи или аренды. Поскольку у проектов многофункционального использования может быть несколько владельцев, очень важно структурировать проект в соответствии с ограничениями, кроме того, необходимо соблюдать

требования местных органов управления относительно разделения прав собственности.

КОНДОМИНИУМ ИЛИ РАЗДЕЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ?

Как правило, территории смешанного использования устроены как кондоминиум, разделены вертикально или горизонтально. Вертикальное разделение права собственности объекта возможно в рамках Закона об общем праве собственности, если закон действует в юрисдикции объекта. Под имущественной структурой объекта имеется в виду и его форма работы по действующему законодательству, и распределение права собственности на различные части проекта.

СЛОЖНОСТИ С ДОКУМЕНТАМИ ПО РАЗДЕЛЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

Как правило, старые объекты многофункционального использования разделены при межевании территории. В результате замысловатых операций появились так называемые воздушные пространства. Пространства могут быть институционализированы многократными правами, пактами и ограничениями. Наличие многофункциональных пространств в рамках одного объекта осложнит составление документов по разделению прав собственности по сравнению с обычными процедурами и правилами, которые действуют для постройки офисного парка или жилого подразделения.

СЛОЖНОСТИ С ДОКУМЕНТАЦИЕЙ КОНДОМИНИУМА

С недавних пор застройщики начали использовать структуру кондоминиумов для объектов многофункционального использования. Практически каждое государство имеет положение о кондоминиумах, эта форма организации собственности стала привычна для кредиторов и покупателей, так как существует достаточно давно.

В государствах, которые приняли более современные версии положений о кондоминиумах, могут существовать кондоминиумы, созданные по принципу воздушных пространств, что особенно хорошо подходит для территорий смешанного использования. То есть отдельные части пространства обозначаются и разделяются в декларации кондоминиумов. В границах каждой такой части может быть построен физический объект, который дальше будет разделен в целях продажи и сдачи в аренду. Документы для таких объектов могут стать очень сложно

организованными из-за многочисленных деклараций, необходимых для отдельных зданий.

СЛОЖНОСТИ, ВЫТЕКАЮЩИЕ ИЗ ПОЛОЖЕНИЯ О КОНДОМИНИУМАХ

Помимо общих сложностей оформления документов кондоминиумов, определенные затруднения могут быть обусловлены локальным положением о кондоминиумах. Необходимость создания ассоциации владельцев и наличие у них юридически гарантированного права голоса может не устраивать застройщика.

Также из местного законодательства может быть неясно, необходимо ли дополнительное оформление прав собственности помимо создания кондоминиума. В конечном счете титульная страховая компания, ответственная за выдачу кредита и имущественные отношения в проекте, должна быть уверена в том, что разделение собственности в проекте соответствует законодательству.

ВОПРОСЫ СОБСТВЕННОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ

Вопросы, связанные с собственностью и эксплуатацией проекта многофункционального использования одинаковы, независимо от того, подвергается ли имущество разделению прав собственности (кондоминиуму) или использует деление воздушных пространств. В документах должно быть определено, кто осуществляет управление и контроль проекта в целом и каждой части в отдельности. Необходимо поддерживать придомовую территорию, лифты, обслуживающие разные функциональные части здания, коммуникации — эти проблемы и многие другие возникают из-за того, что помещения в непосредственной близости функционально и зонально различаются, и это проблема.

Вот конкретные вопросы, которые необходимо решить и описать в документации проекта:

- Кто является генеральным менеджером; могут ли собственники его контролировать? В какой форме осуществляется контроль?
- Как распределяются затраты на обслуживание?
- Как обеспечивается своевременная оплата за обслуживание территории?
- Кто осуществляет страховое покрытие?
- Ограничения на использование различных элементов проекта, как правило, должны подчиняться условиям, выдвинутым при получении разрешения на проект. Как контролируется соблюдение этих ограничений?
- Различные элементы проекта должны быть зафиксированы в одном или нескольких базовых документах управления проектом. Он должен содержать описание всех частей проекта, а также всех территорий, пользование которыми осуществляется совместно. Как они должны быть описаны и разграничены?

- Должны быть учтены случаи повреждения или разрушения части проекта. Как будут осуществляться страховые выплаты? На ком лежат обязательства по восстановлению? Что произойдет, если некая часть не восстановлена: например, разрушена коммерческая площадь на первом этаже, а над ней расположены жилые помещения?
- Как происходят сервитуты? Части совместного использования проекта необходимо соединить материально и законодательно. Аналогично части, не предназначенные для совместного пользования, должны быть изолированы и доступны только тем, кто может их использовать.
- Можно ли перестраивать помещения после завершения строительства?
- Существуют ли единые архитектурные требования?
- Как будут распределены налоги на зоны общего пользования между собственниками и как они будут выплачиваться?
- Как можно будет осуществлять изменения функционального назначения пространств в будущем?
- Каким способом разрешаются спорные ситуации?
- Как обеспечивается защита интересов кредитора? Этот пункт обязательно должен быть прописан в документации, чтобы оградить кредиторов от взносов и решить проблемы с правом собственности на страховку и доходами от отчуждения имущества.
- Как структура проекта отвечает запросам конкретных владельцев? Проекты, в которых задействованы государственные органы, должны подчиняться требованиям этих органов. Могут потребоваться дополнительные правки для обеспечения необходимых ограничений на использование территорий. Например, если проект включает в себя государственный сектор жилья для населения с низким доходом, может потребоваться ввести ограничения на уровень дохода потенциальных жильцов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Все затронутые в этой статье вопросы осложняются тем, что разные собственники проекта будут преследовать различные интересы. Застройщику нужно обладать большой гибкостью, чтобы взаимные требования собственников не мешали продаже и сдаче помещений в аренду. Владельцы коммерческого сектора обычно недовольны дополнительными расходами из-за наличия жилых помещений. То же волнует и собственников жилья, поэтому важно определить способ распределения затрат на содержание территории между разными собственниками так, чтобы одна сторона не получала выгоду за счет другой. Всем сторонам будет комфортно, если четко будут разделены зоны общего пользования и ответственность за содержание этих зон.

Решать вопросы при вертикальной застройке сложнее, чем при горизонтальной. Если проект многофункционального использования находится на смежных земельных участках, традиционные взаимные сервитуты, определяющие режим доступа и обслуживания придомовой территории, дорог и коммуникаций, часто бывают эффективны. Когда

функциональные зоны накладываются друг на друга при вертикальной застройке, взаимозависимость элементов проекта создает дополнительные трудности.

Эти вопросы не всегда проще решать при помощи вертикального разделения права собственности или кондоминиумов. Положения документов, используемых в обоих случаях, на удивление схожи и направлены на решение одних и тех же проблем. Выбор подходящей структуры зависит от того, какая из них позволит достичь желаемого результата в соответствии с местным законодательством, подойдет для титульных компаний и кредиторов и, что самое важное, найдет признание на рынке, когда застройщик будет продавать и сдавать в аренду части проекта.

Скотт Осборн — партнер в юридической компании Preston, Gates & Ellis, LLP, Сиэтл. Статья базируется на документе, подготовленном автором для 15-го ежегодного симпозиума по недвижимости в Американской ассоциации адвокатов. С автором можно связаться по адресу scotto@prestongates.com.

Бардия Машхуди
Мета Бергхаузер Понт

Исследование распределения застройки и механизмов многофункционального профиля по плотности, доступности и городской структуре.

Август 2011 года

распределе- ние застройки и объектов мно- гофункциональ- ного профиля по плотности, доступности и городской структуре

аннотация

Многофункциональное проектирование — один из «девизов современного градостроительства» — универсальная концепция, у которой есть множество определений. В настоящем исследовании «многофункциональный» определяется как «многоцелевой по функциям». Наша основная задача — понять, какие пространственные условия необходимы для увеличения возможностей использования посредством комбинирования соотносимых функций. Для анализа соотносимости типов застройки и значимости конкретных пространственных условий выбраны три наиболее учитываемых характеристики: плотность, доступность и многофункциональная структура. Выбранные характеристики измеряются с помощью метода Spacematrix, синтаксиса места Place Syntax и индекса многофункциональности (Mixed Use Index, MXI) на примере южной части Роттердама. В рамках исследования были использованы три уровня анализа: всех городских кварталов; многофункциональных и монофункциональных кварталов; различных типов многофункциональных кварталов. Результаты исследования показывают взаимосвязь между интенсивностью застройки на разных уровнях. Например, плотность заселения квартала в велодоступности (радиус 1000 метров) коррелирует с плотностью предложения коммерческих услуг в том же или меньшем радиусе, а также с плотностью культурно-рекреационных услуг в большем радиусе. Другими словами, культурно-рекреационные услуги рас-

считаны на больший охват. Более того, результаты исследования показывают, что многофункциональные кварталы имеют большую плотность и лучший доступ к бытовым, рабочим и коммерческим функциям. Результаты исследования многофункциональных кварталов показывают, что существующие функции в многофункциональном квартале и его окрестностях дополняют друг друга. К примеру, кварталы с бифункциональным комплексом жилищного строительства и инфраструктуры располагаются вблизи от кварталов с большим разнообразием рабочих возможностей, а окрестности кварталов, объединяющих жилые и рабочие объекты, имеют более высокую доступность инфраструктуры. Выявление подобных пространственных связей между застройкой разного типа крайне значимо для архитектурно-строительного планирования. Это может помочь при принятии решений, дать ответ на следующие вопросы: «Если мы хотим разместить здесь центр города, доступность чего нам следует увеличить?» или «Где, исходя из существующего распределения торговых точек, нужно увеличить плотность жилой застройки, чтобы наилучшим образом реализовать их потенциал?»

ВВЕДЕНИЕ

Почему многофункциональность?

После Второй мировой войны архитектурно-строительное планирование находилось под серьезным влиянием парадигмы «Функционального города», предложенной Международным конгрессом современной архитектуры (CIAM). Среди прочего, в CIAM предложили разделение городских функций. Они распределили основные функции по четырем основным группам — жилищные, рабочие, рекреационные и транспортные. В последние десятилетия, впрочем, парадигма сменилась на прямо противоположную — многофункциональное проектирование. Многофункциональность рассматривается как один из ключевых факторов экологически устойчивого развития (Bernick & Cervero, 1997; Furuseth, 1997; Grant, 2005). Затем она стала считаться частью процесса продвижения урбанизма, который также называют Городским Ренессансом (Stead & Hoppenbrouwer, 2004).

Многофункциональное проектирование находится на переднем краю городских исследований. Профессионалы отстаивают преимущества этого подхода с разных позиций. С точки зрения окружающей среды, удаленности жилья от работы и инфраструктуры, а также различных сочетаемых функций в разных масштабах многофункциональное использование пространства — мотивирующий фактор для различных экологических способов передвижения, дружественных к окружающей среде, например пешком или на велосипеде. Хотя, конечно, есть и другие характеристики, смежные с многофункциональной застройкой, которые столь же серьезно влияют на защиту окружающей среды, как компактность и планировка с учетом нужд пешеходов (Moudon et

al., 2006; Lee & Moudon, 2004; Moudon et al., 2007; Moudon & Lee, 2003; Cervero and Kockelman, 1997; DETR, 2001).

Другие исследователи считают, что проблемы многофункциональной застройки являются эффективными стимулами для поддержания тонуса городского развития. Это включает в себя поддержку основного и вспомогательного типа пространств, заведений с гибким режимом работы, большего числа вариантов основных типов застройки, местного и более независимого бизнеса, компактных уличных рынков и типов специализации (Jacobs, 1961; Montgomery, 1998; Jacobs, 1994; Lynch, 1960; Sennet, 1990; Relph, 1976; Canter, 1977; Punter, 1991; Comedia, 1991).

Другие преимущества многофункциональности, упоминаемые в литературе (Grant, 2002; Stead & Hoppenbrouwer, 2004):

- поддержка большего числа социальных групп;
- предоставление равных возможностей доступа к инфраструктуре и работе;
- превращение городов в более привлекательные места для жизни;
- улучшение экономической эффективности торговых центров;
- повышение уровня безопасности;
- поддержка бюджетных жилищных условий в центре города, например превращение пространств над магазинами и незанятых коммерческих объектов в жилые единицы;
- оптимальное использование инфраструктуры.

Результаты вышеуказанных академических исследований нашли отражение в программных политических текстах. В «Зеленой книге» Европейского союза о городской окружающей среде (Green Paper on the Urban Environment, 1990) подчеркивается значимость создания и поддержания атмосферы места. Настоящая стратегия предлагает модель многонациональных, мультифункциональных городов. Европейский совет градостроителей призывает к сочетанию жилищных и рабочих объектов, а также объектов иного назначения, для обеспечения разнообразия и перспективности (Новая афинская хартия архитекторов, 1998). В голландских программных документах (Gretestedenbeleid, 2001; VROM, 1997a, 1997b, 2001a) поддерживается концепция компактного города, в том числе сочетание жилой, рабочей и социокультурной инфраструктуры для улучшения привлекательности и повышения качества развития городских территорий.

Неоднозначность концепции многофункциональности

Согласно Гранту (2002), концепция многофункциональности стала «мантрой современного градостроительства», но она все еще неоднозначно воспринимается как в теории, так и на практике (Rowley, 1996).

Критерии определения многофункционального проектирования в разных источниках различаются, встречаются, например, такие варианты (Jacobs, 1961; Grant, 2002; Joseph Rowntree foundation, 2007; Priemus et al., 2000; VROM, 1997a, 1997b, 2001a; Ministerie van economische zaken, 1999; Coupland, 1997):

- сочетание основного и вспомогательного типов использования пространства;
- скопление сочетаемых типов застройки, которые создают синергию взаимодействия;
- бюрократическая цепочка акционеров, задействованных в развитии и поддержке городской территории;
- сочетание типов недвижимости и застройки;
- сочетание групп с разным уровнем дохода.
- Более того, масштабы многофункционального проектирования варьируются от квартала до жилищного комплекса. Одни исследователи говорят о вертикальной или горизонтальной структуре в разнообразном масштабе, другие — об изменениях многофункционального проектирования с течением времени (Hoppenbrouwer & Louwe, 2005; Rowley, 1996).

Обзор установок и стратегий, используемых приверженцами комплексного подхода, показывает, что у него есть три разных концептуальных уровня (Grant, 2002). Первый уровень касается увеличения интенсивности землепользования в рамках одной категории застройки, как правило, жилой. Сочетание различных форм или типов жилых помещений подразумевает в дальнейшем проживание различных социальных групп. Второй уровень — увеличение разнообразия в использовании пространства путем сочетания соотносимых функций. Третий уровень подразумевает интеграцию сегрегированных типов застройки, что означает, что нужно работать с барьерами, которые продиктованы городскими регламентами.

В данном исследовании мы сосредотачиваемся на втором концептуальном уровне, где многофункциональность рассматривается с точки зрения синергии и сочетаемости городской застройки. Синергию, в общем, можно определить как ситуацию, в которой эффект работы двух и более элементов в совокупности превышает сумму эффектов их работы по отдельности. Эверт Ян Мейерс описывает синергию на трех уровнях («Синергия в полицентричных городских регионах», TUDelft, 2007). На микроуровне «синергия» значит, что, когда кооперируются два или более акторов, оба получают положительные результаты».

Разработано несколько методов анализа соотносимости типов застройки. Большинство из них основано на измерении разницы (расстояния или времени) для демонстрации сопоставимости. Модели типа Transport-Land исследуют соизмеряемость типов застройки по доступности (Wegner, 2004). Факторы эффективности и результативности — самый популярный из способов измерения (Bertuglia et al., 1994) — исчисляются предоставлением услуг и охват застройки через усеченные значения разницы. Нововведенные методы, такие как синтаксис места Place Syntax (Stähle, 2008), добавляют топологическую разницу к анализу эффективности и результативности.

Многофункциональное планирование и городская структура

Такие значения, как плотность и доступность, основанные на концепциях предоставления услуг и охвата населения, являются ключевыми характеристиками для анализа соотносимости типов застроек. К тому же среди прочих эти понятия широко используются для описания городской структуры. Помимо плотности, транспортной инфраструктуры и застройки, подходящими критериями для описания городской структуры являются планировка и тип жилых корпусов и зданий (Dempsey et al., 2008; Jencks, 1996). Мы включаем эти критерии в число других упомянутых характеристик, о которых говорится ниже.

В настоящем исследовании рассматриваются следующие категории городской структуры, как со своими параметрами, так и в связи друг с другом:

- плотность;
- доступность;
- распределение застройки.

Задача настоящего текста — обеспечить исследователей и урбанистов точным понятийным аппаратом для многофункционального проектирования, принимая в расчет соотносимость застройки, плотности и доступности. Другими словами, главный вопрос звучит следующим образом:

- какую взаимосвязь можно проследить между распределением застройки, механизмами многофункционального проектирования и городской структурой?

В таком случае нужно ответить на следующие вспомогательные вопросы:

- какая связь между интенсивностью застройки в разных масштабах?
- Каковы соотносимые функции в каждом масштабе и в сравнении между разными масштабами?
- какие основные различия можно выделить между разными типами многофункциональных кварталов исходя из плотности и композиции застройки в их окрестностях?

В следующих параграфах мы исследуем выбранные определения плотности, застройки, многофункциональных механизмов и доступности, а также выбранные нами системы измерения. После этого мы исследуем соотносимость и синергию различных видов застройки и многофункциональных механизмов по плотности и доступности. В качестве примера выступит юг Роттердама, состоящий из 1650 городских кварталов. Текст завершается основными выводами и предложениями для дальнейшего исследования.

определения и методы

Три выбранных нами фактора городской структуры, которые используются для объяснения соотносимости и синергии между типами застройки, — плотность, доступность и распределение застройки. Для измерения этих трех категорий применяются следующие методы:

- Spacematrix для измерения плотности (поверхностная плотность);
- Пространственный синтаксис для измерения доступности функций (доступная плотность);
- MXI для измерения распределения застройки.

Spacematrix

Использование пространства в разные эпохи — где-то слишком, а где-то недостаточно интенсивное — и проблемы, связанные с ним, вылились в обсуждение понятия плотности в урбанистике. Это понятие сильно изменилось за всю историю современного архитектурно-строительного планирования: от Анвина, предложившего стандартную плотность в 12 домов максимум на квадратный акр (Unwin, 1909) до Джейн Джейкобс, которая пятьдесят лет спустя предположила, что необходимое условие для поддержания живой атмосферы и возможности участия в городской жизни — минимум 100 жилых помещений на квадратный акр, то есть 250 жилых помещений на гектар (Jacobs, 1961). Сегодня высокая плотность и компактный город — часто необходимые требования для устойчивой урбанизации и экономического развития (Hall, 1999; Florida, 2005; Jenks, 1996; Lozano, 2007; Newman and Kenworthy, 1999).

Понятие плотности в урбанистике часто используется для описания связи между заданной территорией и количеством конкретных единиц на ней. Это могут быть люди, жилые помещения, услуги или площадь пространства. Несмотря на практические преимущества понятия городской плотности в городском архитектурно-строительном планировании, критики утверждали, особенно после протеста 1970-х годов против количественных методов модернистского планирования, что использование понятия плотности для чего-либо, кроме статистических целей, крайне сомнительно, поскольку это чересчур гибкое понятие, которое недостаточно отражает пространственные характеристики городской территории. Профессионалы, а также исследователи придерживаются мнения, что другие физические характеристики не зависят от плотности (Alexander, 1993; Forsyth, 2003; Lozano, 2007).

Методика Spacematrix, разработанная Бергхаузером Понтом и Гауптом (2010), дает возможность связать городскую структуру и структурные типы по плотности и количеству открытого пространства. В этом процессе плотность рассматривается как многовариантное явление, определяемое через три индикатора, в отличие от обычной практики

использования одного индикатора — например, количества жилых помещений на гектар, или FSI.

В Spacematrix плотность, таким образом, определяется не как интенсивность (FSI), но как сочетание интенсивности, компактности (GSI) и сетевой плотности (N). Для данного исследования мы ограничиваемся первыми двумя индикаторами, которые совместно также определяют среднюю высоту зданий (L) и давление на незастроенное пространство (OSR).

В масштабе секции (или городского квартала) и отдельного здания такое определение плотности подходит для различения городской структуры. Рассматривая плотность в разных масштабах, можно посчитать количество пустого пространства в масштабе секции и здания. Впрочем, определение границ на плане и масштаб, в котором они измеряются, — это тема постоянных дискуссий среди градостроителей, архитекторов и ученых. Все измерения пространства имеют внутрисистемную «экологическую ошибку», которая в географии называется «проблемой изменяющегося масштаба» (MAUP), что означает, что статистика произвольна, если определение «территории» субъективно (Stähle, 2008). MAUP возникает, когда измерения пространственного явления в точке начинают применяться к району, поскольку на итоговые значения влияет выбор масштаба. Та же проблема есть в Spacemate. Для решения этой проблемы исследователь Штель (Stähle) предлагает концепцию доступной плотности (2008).

Доступная плотность, синтаксис места

В концепции доступной плотности, разработанной Штелем (Stähle, 2008), анализ плотности сочетается с пространственным синтаксисом. Пространственный синтаксис рассматривает город как сочетание открытых пространств, таких как площади, аллеи, улицы, дороги, переулки, бульвары, шоссе, тропинки, пути, подземные переходы, мосты, лестницы и т.д. Все эти типы городских пространств составляют решетку или сеть — потенциальный механизм достижимости. Городская решетка определяется как «схема общественного пространства, соединяющая здания в часть города (квартал) безотносительно его геометрической регулярности» (Hillier, 2002). Пространственный синтаксис измеряет каждый сегмент улицы в двух аспектах. С одной стороны, он измеряет потенциал достижимости, или доступности, каждого сегмента по отношению к остальным. Другими словами, он измеряет потенциал достижимости различных городских центров. С другой стороны, пространственный синтаксис измеряет транзитный потенциал каждого сегмента улицы по отношению к другим. Иначе говоря, он измеряет пространственный потенциал улиц с самым высоким потоком движения.

Исследователь Хиллиер не принимает во внимание достопримечательности. Как он утверждает, для более традиционных городских центров с регулярно распределенной плотностью и достопримечательностями результаты пространственного синтаксиса выглядят убедительными (1989). Штель (2008) показывает, что на городских территориях, где распределение плотности и зданий нерегулярно (большинство территорий, построенных после 1930-х годов), пространственного син-

таксиса недостаточно и нужно принять во внимание достопримечательности, чтобы предсказать городские потоки, которые будут описаны ниже. Этот инструмент смешанного анализа называется синтаксисом места (Place Syntax) и может быть использован для картирования доступной плотности.

Доступная плотность рассматривает и общую жилую площадь на территории (к примеру, городского квартала), и доступную жилую площадь в рамках радиуса. Таким образом, низкая плотность в квартале может повыситься в случае, если он располагается в высокоплотном районе. Или наоборот, высокоплотный квартал может возыметь низкую доступную плотность, если он крайне отделен от своего окружения.

В данном тексте мы использовали похожий инструмент из ARCGIS, сетевой анализатор. Все расстояния были измерены в соответствии с существующей сетью дорог Роттердама. Вот четыре зоны охвата, исходя из расстояния:

- пешая доступность: радиус 500 метров;
- велоспособность: радиус 1000 метров;
- автомобильная доступность: радиус 2500 метров;
- автомобильная доступность: радиус 5000 метров.

Распределение застройки и типы многофункционального проектирования

Сочетание FSI и GSI, которое используется в Spacemate, разделяет виды городской структуры. Однако оно не показывает, является зона монофункциональной или многофункциональной. Для индикации многофункциональной застройки Йоост ван де Хок разработал индекс многофункциональности (Mixed Use Index, MXI), который показывает, как доступная общая площадь делится по трем основным типам использования: жилье, трудоустройство и оказание услуг. MXI показывает, как в процентном соотношении распределяются эти функции. Их сумма всегда составляет 100%.

Для данного исследования мы использовали семь типов застройки. Три типа считаются монофункциональными. Здесь более 80% общей площади поверхности (GFA) занимает либо жилая, либо рабочая застройка, либо застройка для оказания услуг (тип 1, 2 и 3). Типы 4, 5 и 6 сочетают по две функции, а в типе 7 все застройки представляют минимум 10% от общей площади (GFA).

В дополнение к разделению на основные типы застройки, в данном исследовании трудоустройство делится на промышленное и офисное, а услуги подразделяются на коммерческие, культурные и рекреационные, публичные и социальные:

- жилая застройка;
- рабочие офисы;
- производство;
- коммерческие услуги

- культурные и рекреационные услуги
- публичные и социальные услуги.

Плотность, будь то FSI, Spacematrix или доступная плотность, как мы говорили в параграфах выше, может различаться по типу застройки. Можно говорить о FSI для оказания услуг или доступной плотности для анализа соотношения общей плотности и конкретной плотности для конкретной застройки, а также исследования корреляции между различными типами застройки и радиусами доступности.

результаты южного роттердама

На первом этапе анализа мы исследовали основные синергии между типами застройки в городских кварталах южного Роттердама, в том числе монофункциональные и многофункциональные кварталы. Хотя результаты были сформулированы только для городских кварталов южного Роттердама, северная часть города также принималась в расчет. Для ответа на вопрос первого уровня мы подсчитали соотношение Пирсона между всеми возможными комбинациями пространственной и доступной плотности.

После демонстрации основных взаимодействий (синергий) между типами застройки мы исследовали на втором уровне различия между многофункциональными и монофункциональными кварталами. Другими словами, мы исследуем отличия между значениями пространственной и доступной плотности в монофункциональных и многофункциональных кварталах (которые укладываются в рамки общих правил взаимодействия первого уровня)¹.

После различения многофункциональных и монофункциональных кварталов в рамках правил общей синергии, на третьем уровне мы акцентировали внимание на различиях между типами многофункционального проектирования. На основе метода MXI мы различаем четыре типа многофункциональных кварталов².

¹ Мы сравниваем многофункциональные и монофункциональные кварталы, используя бивариантный метод студенческих тестов для нахождения значительных отличий

² Мы используем многовариантный метод сравнения, анализ вариативности (ANOVA), для нахождения значимых отличий.

ОСНОВНЫЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ МЕЖДУ ТИПАМИ ЗАСТРОЙКИ

Для объяснения соотношения разных типов застроек в целом, все доступные функции для разных радиусов действия коррелируют друг с другом. В первом приближении мы акцентируем внимание на корреляции в квартале одной и той же удаленности. То есть в рамках квартала, определяемого расстоянием пешком (радиус 500 метров), на велосипеде (1000 метров) и на автомобиле (2500 и 5000 метров). Количество коммерческих организаций и площади жилой поверхности может быть низким или высоким в разных случаях, но оно меняется в тех же рамках. Более того, нет серьезного соответствия между территориальной плотностью квартала и интенсивностью доступной застройки. Это не странные результаты, принимая во внимание зависимость территориальной плотности от геометрии землевладения и городского устава.

Корреляции в рамках одной и той же удаленности квартала.

- Район в пешеходной доступности (радиус 500 метров).
- В радиусе 500 метров есть высокая корреляция между количеством общей жилой поверхности трех типов коммерческой и жилой застройки (все выше R^2 0,5). Самая высокая корреляция — у коммерческих и публичных и социальных услуг, за ними следуют культурные и рекреационные услуги. Количество доступной работы (возможность трудоустройства) в том же радиусе практически не зависит от количества коммерческой и жилой застройки. В дополнение доступная плотность различных типов работы (производственной или офисной) не созависима.
- Район в велосипедной доступности (радиус 1000 метров)

Рассматривая корреляцию между коммерческой и жилой площадью поверхности в кварталах велодоступности (радиус 1000 метров), можно прийти к тому же выводу, как и в случае с районной пешеходной доступностью. Корреляция даже сильнее, чем в первом случае. Между коммерческой и жилой застройкой R^2 равен 0,87, а другие имеют корреляцию выше 0,75. И как в случае с пешеходной районной доступностью, количество доступной работы не зависит от количества жилой и коммерческой застройки в пределах велодоступности района. Однако есть одно отличие, поскольку производственная и офисная функции показывают высокую корреляцию друг с другом в этом радиусе, что означает, что есть зависимость между производством и офисами в радиусе 1000 метров.

- Район в автомобильной доступности (радиус 2500 метров).

Есть очень высокая корреляция между общей жилой и коммерческой площадью поверхности в радиусе 2500 метров. Другими словами, доступная коммерческая плотность и жилая плотность практически целиком созависимы. Отличие от двух других типов кварталов состоит в том, что культурные и рекреационные услуги показывают более высокую корреляцию с жилой застройкой, чем два других типа услуг. Очевидно, культурные и рекреационные услуги имеют более высокий охват, чем большинство коммерческих и публичных и социальных услуг. В 2500 доступных зонах городского района работа все же достаточно независима от количества коммерческой и жилой застройки. Однако коммерческие услуги теперь имеют высокую корреляцию ($R^2 > 0,75$) с доступной площадью офисного пространства, что указывает на зависимость офисов от магазинов и ресторанов, доступных в радиусе 2500 метров. В этом радиусе существует довольно высокая корреляция между различными типами работы (производственной и офисной).

- Район в автомобильной доступности (радиус 5000 метров).

В радиусе 5000 метров все доступные типы застройки имеют похожий механизм устройства. Причина в том, что на юге Роттердама, который имеет длину около 5 километров, районы разной удаленности в таком большом радиусе имеют так много пересечений, что различия исчезают. Другими словами, более высокий радиус показывает больше совпадений в поведении. Таким образом, мы не включаем выводы по самому большому радиусу в следующем тексте.

Корреляции между районами разной удаленности

В предыдущем параграфе мы касались отношений между застройкой с разной доступностью в одном радиусе. Теперь мы хотим посмотреть, влияет ли доступная плотность на доступные типы застройки в рамках одного радиуса. Основной вопрос этого параграфа: каковы отношения между разными радиусами в распределении типов застройки?

- Пешеходные районы по отношению к кварталам другой удаленности.

Доступная жилая плотность (общая площадь поверхности) в пешеходном квартале (500 метров) имеет высокую корреляцию с количеством всех трех функций услуг в велодоступности (1000 метров), но не зависит от количества коммерческих услуг в радиусе 2500 метров. Три доступных плотности услуг в радиусе 500 метров сильно зависят от их типа доступной плотности услуг в радиусе 1000 метров, за исключением публичных и социальных услуг. Доступная плотность публичных и социальных услуг в радиусе 500 метров показывает относительно высокую корреляцию с доступной плотностью коммерческих услуг в радиусе 1000 метров, но низкую корреляцию в радиусе 2500 ($R^2 < 0,4$). В целом мы можем заключить, что корреляции между радиусом 500

и 2500 метров низкие. Доступное трудоустройство в радиусе 500 метров совершенно не зависит от других типов застройки в том же радиусе, но также не зависит и от других типов застройки в других радиусах.

- Кварталы велодоступности по отношению к кварталам другой удаленности.

Плотность доступных услуг в радиусе 1000 метров коррелирует с плотностью доступных услуг в большем или меньшем радиусе. Коммерческие услуги больше зависят от доступных публичных и социальных услуг в меньшем масштабе (радиус 500 метров) или большем масштабе (радиус 2500 метров), а также от доступных культурно-рекреационных услуг в большем масштабе, но не в меньшем. Если посмотреть на доступную жилую площадь, становится ясно, что наибольшая корреляция имеется с кварталами той же удаленности (радиус 1000 метров). Она становится не такой сильной в большем или меньшем масштабе. Хотя в большинстве случаев корреляция достаточно велика ($R^2 = 0,6$), она значительно меньше, чем в рамках одного радиуса. Корреляция между доступной жилой плотностью в радиусе 1000 метров и коммерческими услугами в радиусе 2500 метров или культурно-рекреационными услугами в радиусе 500 метров является низкой ($R^2 = 0,5$). Другими словами, коммерческие функции в автомобильной доступности и культурно-рекреационные услуги в пешеходной доступности не коррелируют с доступной жилой плотностью в радиусе 1000 метров. Два типа доступного рабочего пространства в радиусе 1000 метров показывают корреляцию с двумя типами рабочего пространства в другом радиусе. Офисы коррелируют в радиусе 2500 метров, а производство — в радиусе 500 метров.

- Кварталы автомобильной доступности по отношению к кварталам другой удаленности.

Корреляции между доступной плотностью в радиусе 2500 и 500 метров в целом достаточно низкие. В особенности доступная плотность коммерческих услуг в радиусе 2500 метров имеет низкую корреляцию с доступной плотностью в радиусе 500 метров ($R^2 < 0,5$), а также для радиуса 1000 метров корреляция довольно низка.

Выводы по синергиям между типами застройки

Общий вывод: зоны в большем радиусе имеют больше сходств, чем зоны в меньшем радиусе. Другими словами, больше сходства существует между радиусом в 2500 и 5000 метров, чем между радиусом в 1000 и 500 метров. Это, как уже обсуждалось в предыдущем параграфе, связано с тем, что различия уменьшаются при рассмотрении большего радиуса. Более того, корреляции между кварталами в радиусе 500 и 2500 метров в целом являются низкими.

Самую высокую соотносимость между функциями услуг и жилья обнаруживает квартал велодоступности (радиус 1000 метров). Коммерческие, публичные и социальные услуги, похоже, зависят от охвата в боль-

шем масштабе (радиус 2500 метров). Работа в целом менее зависима от других функций во всех радиусах. Единственная корреляция, которую мы обнаружили, касается того, что производство получает прибыль от кластеров в меньшем масштабе (радиус 500 и 1000 метров имеют большую корреляцию), а офисы — в большем масштабе (1000 и 2500 метров коррелируют сильнее).

отличия между многофункциональными и монофункциональными кварталами

Более раннее исследование Ван Ден Хоека (собрание экспертов 2011 года) в Амстердаме и Роттердаме выявило, что существует взаимосвязь между FSI и многофункциональным проектированием. Многофункциональные зоны³ с плотностью менее 0,50 не так часто встречаются, а зоны с плотностью (FSI) выше 1,50 практически всегда многофункциональны. Таким образом, мы можем заключить, что существует корреляция между плотностью и многофункциональностью застройки. Однако FSI, равная 1,50, может быть реализована в очень разной городской планировке, от высотного строительства до традиционных жилых кварталов. В таком ряду типов жилых помещений (имеющих одну FSI) многофункциональная застройка различается, как было показано в исследовании Бергхаузер Понт и других исследователей (2011) по югу Роттердама. Более 60% малоэтажных застроек 200 × 200 метров можно определить как монофункциональные. В многофункциональных зонах, где под каждую функцию отведено как минимум 10% общей площади поверхности, около 40% жилых единиц — малоэтажные, а когда уровень многофункциональности повышается (каждая функция имеет как минимум 20% GFA), количество малоэтажных жилых единиц уменьшается до 30%. Количество застройки средней этажности и в особенности с более высоким GSI увеличивается, когда повышается уровень многофункциональности. Таким образом, мы можем заключить, что более высокие FSI и GSI создают лучшие условия для сочетания зон. Однако это не говорит о том, что малая плотность не может сочетаться ни с чем или что высокая плотность всегда создает более многофункциональную среду.

³ Многофункциональные зоны здесь определяются как зоны, в которых представлены как минимум на 10% от общей площади жилья, рабочая застройка и услуги.

Основываясь на результатах более глубокого исследования юга Роттердама, мы можем заключить, что FSI в многофункциональных кварталах значительно выше (на 27%), чем в монофункциональных кварталах.

Что касается всех многофункциональных кварталов, доля всей площади, используемой под коммерческие услуги, такие как магазины и рестораны, показывает самые высокие отличия от монофункциональных кварталов, далее следует доля культурных и рекреационных функций, публичных и социальных услуг, офисов и производственных площадок. Другими словами, функция услуг и в особенности коммерческие функции доминируют в многофункциональных кварталах. Доля работы менее заметна.

Доля жилых помещений значительно уменьшается в многофункциональных кварталах. В многофункциональном квартале жилой застройке принадлежит на 21% меньше всей площади, чем в монофункциональном квартале. Это неудивительно, поскольку другие функции занимают больше пространства для образования многофункциональности кварталов. Увеличения по FSI в многофункциональных кварталах недостаточно для реализации соединения функций, и поэтому количество жилой площади сокращается в угоду другим функциям.

Мы также обнаружили, что такое сокращение жилплощади в квартале компенсируется за счет увеличения плотности жилой застройки в окрестностях данного квартала. Это можно исследовать, измерив доступную жилую плотность. Мы увидим, что в многофункциональных кварталах жилая плотность уменьшается на 21%, но доступная жилая плотность увеличивается на 11% в радиусе 500 метров и на 15% в радиусе 1000 метров.

Распределение доступных функций показывает тот же механизм, что и распределение функций в многофункциональных кварталах. Многофункциональные кварталы имеют более высокий уровень предоставления услуг, большие возможности по трудоустройству и жилой охват на всех перечисленных радиусах удаленности. Предоставление услуг и трудоустройство показывает большую разницу, чем охват жилья. Эта разница статистически значима. Те же результаты можно получить, тестируя конкретные категории услуг (коммерческие, культурные и рекреационные, публичные и социальные услуги) и работы (офисной и на производстве). В пешеходной доступности (радиус 500 метров) многофункционального квартала различия в предоставлении коммерческих услуг самые значительные (77%), а у возможностей трудоустройства на производстве — самые незначительные (37%). В велосипедной доступности (1000 метров) различия между многофункциональными и монофункциональными кварталами истончаются, и наиболее значительно различаются предложения по трудоустройству в офисах с 39%, за ними следует предоставление коммерческих услуг (29%). Иными словами, для многофункциональных кварталов удаленность коммерческих услуг в пешеходной доступности имеет большое значение. Нужно, чтобы было достаточно офисных работников в велосипедной доступности. В автомобильной доступности (2500/5000 метров) одинаково различимы коммерческие услуги и офисы (около 30%).

различия типов многофункциональ- ных кварталов

В последней части мы искали значительные различия между многофункциональными и монофункциональными городскими кварталами на юге Роттердама. В данной части мы исследуем существование значительных различий между типами многофункциональной застройки. Для этого мы рассмотрим четыре типа многофункциональной застройки, которые мы обсуждали выше, и акцентируем внимание на различиях между ними. Это касается трех бифункциональных смешанных типов (тип 4, 5, 6) и трифункционального смешанного типа застройки (7).

- Тип 4: жилая застройка — услуги. Кварталы, в которых жилая застройка сочетается с услугами и ни одна из них не занимает доминирующего положения (имея более 80% GFA), а доля трудоустройства низкая (менее 10% GFA).
- Тип 5: жилая застройка — трудоустройство. Кварталы, которые сочетают жилые и рабочие функции и ни одна из них не занимает доминирующего положения (имея более 80% GFA), а доля услуг низкая (менее 10% GFA).
- Тип 6: трудоустройство — услуги. Кварталы, в которых сочетаются функции трудоустройства и услуг и ни одна из них не занимает доминирующего положения (имея более 80% GFA), а доля жилой площади низкая (менее 10% GFA).
- Тип 7: трифункциональное сочетание (жилье — трудоустройство — услуги). Кварталы, в которых сочетается жилье, инфраструктура и рабочие площади и ни одна из функций не занимает доминирующего положения (имея более 80% GFA) и ни одна не имеет низкой доли (менее 10% GFA).

Значимость результатов зависит от различия в измерениях средней плотности в многофункциональных типах застройки (поверхностной или доступной) и размера примеров. Перед тем как выявить значимые соответствия, мы обсудим основные категории вне каких-либо значительных результатов.

незначительные факторы для различения типов многофунк- циональных кварталов

- Застройка в автомобильной доступности.

По результатам исследования второго уровня, предоставление услуг, трудоустройство и охват населения в районах автомобильной доступности (2500 и 5000 метров) существенно выше в многофункциональных кварталах. Однако доступная плотность в автомобильном радиусе показывает, что нет никакой разницы между различными типами многофункциональных кварталов. В радиусе 5000 метров нет разницы между типами многофункциональной застройки. В радиусе 2500 метров только некоторые подклассы показывают существенную разницу между двумя типами застройки. Другими словами, автомобильная доступность позитивно соотносится с многофункциональностью в городских кварталах, но для возникновения различных типов многофункциональных кварталов незначительна.

- Наличие офисного трудоустройства.

По результатам исследования второго уровня, плотность доступности офисов существенно отличается в многофункциональных и монофункциональных кварталах. В кварталах велодоступности доступная офисная плотность показывает наибольшее отличие между много- и монофункциональными кварталами (39%). Однако доступность офисов не особенно различается в разных типах многофункциональных кварталов. Это отчасти связано с регулярным распределением многофункциональных кварталов относительно офисов южного Роттердама. Другими словами, почти все типы многофункциональной застройки имеют равное количество офисов в окрестностях. Соответственно, этот фактор не является значительным для различения этих типов.

- Поверхностная плотность (FSI).

По FSI также нет значительной разницы между типами многофункциональности. По результатам исследований второго уровня, высокая FSI — это предварительное условие для многофункционального проектирования. Соответственно, у всех многофункциональных кварталов сравнительно высокая FSI, и этот фактор не может служить различительным для типов многофункциональной застройки.

Значительные факторы различения типов многофункциональной застройки

- Интенсивность доступной застройки в пешеходных кварталах.

Тип 5 многофункциональной застройки (жилье — трудоустройство) имеет значительно более высокую плотность предоставления общественных услуг, чем другие. В дополнение к этому все они показывают более высокий уровень плотности предоставления доступных коммерческих услуг, чем тип 4 (жилье — услуги).

Доступная производственная плотность выше в бифункциональных кварталах, в которых нет производства (тип 4 и 6). Другими словами, многофункциональные кварталы, в которых нет конкретной функции, располагаются в зонах, где эта функция присутствует. Это можно описать как стратегию компенсации. Доступная жилая плотность выше в типах 5 и 7 (соответственно жилье — трудоустройство и трифункциональная смесь), чем в типах 4 и 6. Другими словами, типы 5 и 7 располагаются в районах с большей плотностью доступного жилья, в радиусе 500 метров.

- Интенсивность доступной застройки в кварталах велодоступности.

Ту же стратегию компенсации можно обнаружить в кварталах велодоступности (радиус 1000 метров). Тип 5 (жилье — трудоустройство) имеет более высокий уровень по предоставлению услуг всех трех классов, чем другие два бифункциональных типа застройки (типы 4 и 6). Трифункциональные кварталы (тип 7) имеют более высокую плотность доступных услуг, чем тип 4, по крайней мере в отношении культурных и рекреационных, публичных и социальных услуг.

В дополнение кварталы типа 5 располагаются в районах велодоступности с более высоким охватом жилья в отличие от кварталов двух других бифункциональных типов (типы 4 и 6). То же отличает трифункциональные кварталы от кварталов типов 4 и 6. Другими словами, тип 5 и трифункциональные кварталы имеют похожую структуру.

Как мы уже наблюдали в зонах пешей доступности, кварталы, где отсутствует трудоустройство (тип 4: жилье — услуги), показывают более высокий уровень доступной производственной плотности, чем тип 5.

Выводы по различиям между типами многофункциональной застройки

В большинстве случаев кварталы с функциями жилья и трудоустройства, а также трифункциональные кварталы имеют более высокую плотность доступных услуг, жилья и общую плотность. Два других типа квартала имеют более высокую доступную плотность трудоустройства. Другими словами, отсутствующая функция внутри квартала компенсируется за счет его нахождения в определенной зоне.

Там, где значительные отличия не выявлены, например между типами 6 и 7, либо дислокация типов зависит от других измерений городской структуры (транспорт, планировка, тип зданий), либо размер образцов многофункциональных кварталов южного Роттердама недостаточно велик для значительных выводов.

Соотношение между распределением застройки, механизмами многофункционального проектирования и городской структурой

В случае общей корреляции между локациями застройки (уровень 1), мы можем заключить, что жилая застройка и услуги имеют высокую корреляцию на всех радиусах доступности. Также существуют различия между разными классами услуг. В радиусе 1000 метров функции коммерческих услуг наиболее сильно коррелируют с жилой застройкой, а в радиусе 2500 метров — рекреационные и культурные услуги. Рабо-

чая застройка не особенно зависит от других типов застройки на всех радиусах доступности. В радиусе 1000 метров разные типы работы (производство и офисы) становятся созависимыми, а в радиусе 2500 метров доступное офисное пространство коррелирует с доступными коммерческими услугами. Это заключение можно объяснить существенно сегрегированной позицией работы в южном Роттердаме.

При сравнении корреляций между различными шкалами окрестностей результаты несколько отличаются. По районам пешей доступности (радиус 500 метров) доступная плотность в радиусе 1000 метров очень значима. Для районов с велодоступностью это не так заметно. Корреляции самые высокие в радиусе 1000 метров. Еще один интересный вывод — коммерческие услуги жителям района велодоступности следует предлагать в том же или меньшем радиусе, а культурные и рекреационные услуги — в большем радиусе.

Рабочее пространство продолжает быть относительно независимым от других функций и доступной плотности в разном масштабе. Однако офисы, похоже, более зависимы от других доступных офисов в большем масштабе, а производство больше зависит от другого доступного производства в меньшем масштабе. Другими словами, производство больше образует кластеры, чем офисы, но и тот и другой тип трудоустройства достаточно мало зависит от других функций той же удаленности.

Сравнение многофункциональных и монофункциональных кварталов (уровень 2) показывает, что многофункциональные кварталы имеют более высокую доступную плотность на всех радиусах и во всех классах застройки. Различия более существенны в меньшем радиусе. В пешей доступности плотность доступных коммерческих услуг на 77% выше в многофункциональных кварталах. В велодоступности наличие рабочих мест наиболее отчетливо различается: на 39% больше их в многофункциональных кварталах.

В целом можно заключить, что многофункциональное проектирование располагается в зонах с наличием других классов застройки, что с точки зрения синтаксиса места Place Syntax можно назвать значением местоположения (location value).

Более того, многофункциональные кварталы имеют большую поверхностную плотность. FSI на 27% выше в многофункциональных кварталах. В дополнение к этому поверхностная плотность функций услуг и трудоустройства выше в многофункциональных кварталах (что отличается от процентного соотношения услуг и работы в рамках квартала). Однако плотность жилья меньше. Это неудивительно, поскольку многофункциональные кварталы открывают пространство для других классов застройки.

Сравнение различных типов многофункциональной застройки (уровень 3) показывает, что многофункциональная застройка типов 5 и 7 (соответственно жилье — трудоустройство и трифункциональная застройка) имеет похожие механизмы. Есть признаки комплементарного поведения в бифункциональных типах застройки. Многофункциональные типы застройки располагаются ближе к классам застройки, которых не хватает внутри квартала. Например, тип жилье — трудоустройство имеет больше доступных услуг, чем другие типы.

Понимание всех этих особенностей дает дискуссии о многофункциональном проектировании куда большую глубину. Теперь мы знаем, что более высокая плотность (FSI) действительно дает большой потенциал для сочетания функций. Мы также знаем, что в городском контексте

различие по FSI между многофункциональными и монофункциональными кварталами составляет 27%. Мы также знаем, что для коммерческих услуг нужен меньший охват, чем для культурных. Это означает, что, разрабатывая район, важно выявить имеющиеся культурные функции в его окрестностях. Действие нового района также будет иметь значение в этом масштабе (радиус 2500 метров). Самое важное заключение состоит в знании, как локальные изменения влияют на город в целом. Этот текст — начальная точка в изучении динамики распределения застройки.

дальнейшие исследования

В данном исследовании мы изучили взаимосвязи между синергиями застройки и многофункционального проектирования с помощью Spacematrix, синтаксиса места и MXI. Эти методы применяются для измерения трех характеристик городской структуры: плотности, застройки и доступности. Однако существует гораздо больше характеристик городской структуры (планировки и типов зданий), которые могут повлиять на распределение застройки. Более ранние исследования в южном Роттердаме (Berghauser Pont et al., 2011) показывают, например, значительно большие значения интеграции для блоков смешанного использования. В дополнение к этому мы опустили множество других факторов, таких как общественный транспорт, плотность населения, землевладения, доступность общественных мест и т.д. Дальнейшие исследования необходимы для объяснения роли этих факторов. Для этого необходимо добавить дополнительные факторы и характеристики в представленную выше исследовательскую структуру.

Более того, многофункциональное проектирование до недавнего времени измерялось исключительно для городских кварталов. Концепция многофункционального проектирования, однако, может подвергнуться измерению, картированию и анализу в масштабах района. Дальнейшие исследования касаются взаимосвязи многофункциональной застройки в районах пешей и велодоступности и включают в себя другие факторы городской структуры.

библиография

Alexander, E. R. (1993) Density Measures: A Review and Analysis, *Journal of Architecture and Planning Research* 10(3), pp. 181–202.

Berghauser Pont, M. Y., Haupt, P (2010) SPACEMATRIX, Space, Density and Urban Form. Rotterdam, NAI Publisher.

Bernick, M., Cervero, R. (1997) Transit village in the 21st century (New York: McGraw-Hill).

Bertuglia, C, Clarke, G, Wilson, A (1994) Modeling the city, performance, policy and planning, edited by, London and New York Press.

Canter, D. (1997) The Psychology of Place. London: Architectural Press.

- Cervero, R., Kockelman, K (1997) Travel Demand and 3Ds: Density, Diversity, and Design, *Transpn ResD*, Vol. 2, No. 3, pp. 199–219.
- COMEDIA (1991) *Out of Hours: The Economic and Cultural Life of Towns*. London: Gulbenikan Foundation.
- Commission of the European Communities (1990) *Green Paper on the Urban Environment*.
- Communication from the Commission to the Council and Parliament [COM (90)218]. Office for Official Publication of European Communities, Luxembourg.
- Coupland, A. (1997) *reclaiming the City; Mixed Use Development* (London: E & FN SPON).
- Dempsey, N., Brown, C., Raman, S., Porta, S., Jenks, M., Jones, C. & Bramley, G (2008) *Elements of Urban Form*. In *Sustainable City Form, Future City*. Springer Netherlands, pp. 21–51.
- DETR (2001) *Planning Policy Guidance B: Transport*, The Stationary Office, London [<http://WWW.planning.odpm.gov.uk>].
- ECTP (1998) *New Charter of Athens; the principle of ECTP for planning of cities* (London: ECTP).
- Forsyth, R. (2003) *Measuring Density: Working Definitions for Residential Density and Building Density*, Density Brief, 82003, Design Center for American Urban Landscape, University of Minnesota.
- Furuseth, O.J. (1997) *Neotraditional Planning: a new strategy for building neighborhoods?* *Land Use Policy*, 14(3), pp. 201–213.
- Grant, J. (2002) *Mixed use in theory and practice; Canadian experience with implementing a planning practice*, *Journal of American Planning Association*, 68(1), pp. 71–84.
- Grant, J. (2005) *Planning the Great Community, New Urbanism in Theory and Practice*. London; Routledge.
- GroteStedenBeleid (2001) [<http://www.grotestedenbeleid.net>].
- Hall, P., *Cities in Civilization* (London: Phoenix, 1999); Florida, R., *Cities and the Creative Class* (New York: Routledge, 2005).
- Hillier, B1999, *The hidden geometry of grid morphologies: or, why space syntax works, when it looks like it shouldn't*, *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 26, pp. 169–191.
- Hillier, B., 2001, *The Theory of the City as Object or how spatial laws mediate the social construction of urban space*, in Peponis J, Wineman J, and Bafna S (eds.), 2001, *Proceedings Space Syntax*. 3rd International Symposium, Georgia Institute of Technology, Atlanta.
- Hoek, J. Van den (2011). *Towards a practical index of urban mixed use. The mixed use index mxi*. Presentation Expert meeting measuring urban form, January 202011, TUD.
- Hoppenbrouwer E, Louw E (2005) *Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands*. *European Planning Studies* 13(7):967–983.
- Jacobs, A. (1994) *Great Streets*. Cambridge, MA, MIT Press.
- Jacobs, J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities* (London: Pimlico).
- Jenks, M., E. Burton and K. Williams (eds.), *The Compact City: A Sustainable Urban Form?* (London: E&FN Spoon, 1996).
- Josef Rowentree foundation (2007) *Valuing Sustainable Urbanism* www.princesfoundation.org.uk
- Lee, C., Moudon, A. V. (2006) *The 3Ds+R: Quantifying Land Use and Urban Form Correlates of Walking*. *Transport Research Part D11*. Pp.204–215.
- Lozano, E., (2007) *Density in Communities, or the Most Important Factor in Building Urbanity*, in: M. Larice and E. Macdonald (eds.), *The Urban Design Reader* (Oxon: Routledge, 2007), pp.312–327.
- Lynch, K. (1960) *The Image of the City*. Cambridge, MA, MIT Press.
- Meijers, E.J. (2007) *Synergy in Polycentric Urban Regions: complementarity, organising capacity and critical mass*. Amsterdam; IOS Press. (PhD thesis)
- Ministerie van Economische Zaken (1999) *Nota Ruimtelijk Economisch Beleid*. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) (1997a) *Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra; deel 3: Kabinetsstandpunt; Partij 'le Herziening Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid*. VROM, Den Haag.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) (1997b) *Nota Stedelijke Vernieuwing*. VROM, Den Haag.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) (2001a) *Ruimte maken, Ruimte delen; Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening*. Sdu Uitgeverij, Den Haag.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) (2001b) *Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21e eeuw*. VROM, Den Haag.
- Montgomery, J. (1998) *Making a City: Urbanity, Vitality and Urban Design*, *Journal of Urban Design*, Vol. 3, No. 1.
- Moudon, A. V. & Lee, C. (2003) *Walking and bicycling: An evaluation pf environmental audit instrument*. *American Journal of Health Promotion*. 21(5), pp. 448–59.

Moudon, A. V., Lee, C., Cheadle, A.D., Garvin, C., Johnson, D., Schmid, T. L., Weathers, R. D., Lin, L. (2006) Operational Definition of Walkable Neighborhood: Theoretical and Empirical Insights, *Journal of Physical Activity and Health*, Suppl 1, pp. 99–117.

Newman, P. and J. Kenworthy, *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence* (Chicago: University of Chicago Press, 1999).

Priemus, H., Nijkamp, P. & Dieleman, F. (2000) *Meervoudig Vuimetegebruik; Stimulansen en belemmeringen* (Delft, Delft University Press).

Punter, J. (1991) Participation in the design of Urban Space, *Landscape Design*, 200, pp. 24–27

Relph, E. (1976) *Place and the Placeness*. London; Pion.

Rowley, A. (1996) *Mixed-use development: Ambiguous Concept, simplistic analysis and wishful*

thinking?, *Planning Practice and Research*, 11(1), pp. 85–97.

Sennet, R. (1990) *The Conscience of the Eye: The Design and Social Life of Cities*. London; Faber & Faber.

Ståhle, A. (2008) *Compact Sprawl: Exploring Public Open Space and Contradictions in Urban Density*, Stockholm; KTH.

Stead, D. & Hoppenbrouwer, E. C., (2004) Promoting an urban renaissance in England and the Netherlands, *Cities*, 21(2), pp. 119–136.

Unwin, R. (1909) *Town Planning in Practice*, London; T. Fisher Unwin.

Wegener, M. (2004) Overview of Land-Use Transport Models. Chapter 9 in Hensher, D. A. & Buttom, K. (Eds.): *Transport Geography and Spatial Systems*. UK, pp. 127–146.

Отчет для фонда
«Орам» по итогам обзор-
а литературы и пред-
метного исследования

проектирование территорий МНОГО- функционального использования и государственное регулирование жилищного строительства

цель и методология статьи

История и ригидность институций постоянно увеличивают несоответствие между федеральным регулированием жилищного строительства и состоянием рынка недвижимости, который государство стремится подчинить национальным интересам. По данным Конгресса нового урбанизма (Congress for the New Urbanism, CNU) и других организаций, спрос на жилье в США формируется двумя крупнейшими демографическими группами — беби-бумерами и миллениалами. Их предпочтения совпадают: им подходят территории многофункционального использования с развитой пешеходной средой. Девелоперы, включая тех, кто занимается строительством доступного жилья и пользуется рядом государственных субсидий, реагируют на существующий спрос, повышая транспортную доступность территорий смешанного использования. Тем не менее нормативные акты, такие как статьи 220 и 221, разработанные Министерством жилищного строительства и городского развития США (Department of Housing & Urban Development, HUD), а также требования Федерального управления по жилищному строительству (Federal Housing Administration, FHA) значительно ограничивают количе-

ство нежилых площадей, которые могут быть включены в проекты территорий смешанного использования, претендующие на ипотечное кредитование жилых домов с федеральным страхованием.

Недавние реформы изменили эти правила в интересах как жилищной политики, так и комплексного многофункционального проектирования. Стоит обратить внимание на две инициативы федерального правительства. В 2010 году три федеральных органа — Министерство жилищного строительства и городского развития, Министерство транспорта и Управление по защите окружающей среды — сформировали Партнерство по созданию устойчивых сообществ, чтобы координировать региональные инвестиции и программы, а также преодолевать бюрократические барьеры на пути к участию в федеральных программах со схожими целями. Партнерство уже поддержало десятки региональных и муниципальных проектов, направленных на продуманное инвестирование жилищного строительства, транспортной инфраструктуры и экономического развития, а также поспособствовало адаптации нормативных актов для достижения этих целей. Например, в сентябре 2012 года Федеральное управление по жилищному строительству значительно сократило ограничения на объем коммерческой застройки в проектах жилых многоквартирных домов, которые могут претендовать на государственное финансирование¹. Федеральное управление по жилищному строительству также рассматривает возможность смягчения законов, касающихся многоквартирного арендного жилья.

Хотя эти изменения выглядят многообещающе, им не удалось сократить пропасть между реальным состоянием рынка и традиционными целями большинства программ жилищного строительства. Потребуется много времени и усилий, чтобы сблизить эти два мира, и аргументы в пользу изменений придется подкреплять конкретными примерами.

К сожалению, статистических данных, оценивающих влияние государственного регулирования на проектирование территорий многофункционального использования, немного. Это частично объясняется небольшим количеством проектов, получивших государственное финансирование, и отсутствием данных о них. Чтобы заполнить эту лауну, Ассоциация регионального развития сделала обзор литературы о финансировании жилищного строительства, особое внимание обращая на проекты территорий смешанного использования. В рамках этого исследования были проанализированы отчеты о реализованных проектах, в том числе из самого обширного источника — базы данных Института городских земель (Urban Land Institute). Обзор литературы и предметное исследование сопровождались проведением интервью с девелоперами, экономистами и государственными служащими. Результаты исследования были сопоставлены с данными Конгресса нового урбанизма и других организаций. Целью проекта был сбор информации, полезной для обсуждения роли государственного регулирования в сфере строительства.

¹ <http://www.cnu.org/cnu-news/2012/09/fha-raises-cap-financing-limits-commercial-space>.

параллельные все- ленные теории раз- умного роста и жи- лищного финансирования

С конца XX века урбанисты, экологи и другие специалисты развивают подход к градостроительству, который можно назвать «назад в будущее»: он направлен на развитие точек притяжения в традиционных городах — доступность товаров и услуг, необходимых для повседневной жизни. Эта философия — и возникшее движение в ее поддержку — отрицает как монофункциональное зонирование, строго разделяющее ландшафт на территории по типу использования, так и застройку низкой плотности, в особенности отдельно стоящие дома, жители которых оказываются зависимы от автомобилей.

Это движение (которое обычно называют теорией разумного роста, или новым урбанизмом) привело к появлению обширной литературы о достоинствах модели городского развития, основанной на строительстве площадей с разным типом пользования (жилых, коммерческих, торговых и даже легких промышленных) в шаговой доступности друг от друга. Такие кварталы позволяют жителям работать недалеко от дома, что приводит к сокращению времени и затрат на маятниковую миграцию, способствует формированию локального сообщества, снижению преступности за счет того, что «у улиц появляются глаза», и поощряет здоровый образ жизни: передвижение пешком и на велосипеде.

Задолго до появления терминов «разумный рост» или «новый урбанизм» федеральные органы законодательной и исполнительной власти в сфере жилищного строительства разработали ряд регламентов, программ и правил, нацеленных на решение совсем других проблем. Большинство программ жилищного строительства, берущих свое начало от периода Великой депрессии, жилищного кризиса после Второй мировой войны и городского кризиса 1960-х и 1970-х, создавалось с одной-единственной целью — увеличить предложение доступного жилья. Снижение стоимости жилья и обеспечение его доступности для семей с низким и средним уровнем дохода, а также для расовых и этнических меньшинств стало основным инструментом государства в борьбе с бедностью.

Программная структура субсидирования жилищного строительства не возникла в одночасье. Она развивалась в течение нескольких десятков лет: различные программы появлялись одна за другой и наслаивались друг на друга, каждая со своей историей и своими правилами.

Возникшая в результате сложная система правил повлекла за собой увеличение числа коммерческих и некоммерческих девелоперов, банкиров, менеджеров и юристов, которые могут расшифровать и применить эти правила в различных контекстах.

Эти два мира — создание качественных, удобных для жизни территорий смешанного использования и борьба с бедностью и сегрегацией за счет наращивания площадей доступного жилья — можно рассматривать как отдельные государства с разными миссиями. Продуманные, благоустроенные районы с развитой пешеходной инфраструктурой помогают привлекать инвестиции и строить жилье для людей с разным уровнем дохода. В таких районах могут возникать сообщества людей с разным доходом и разной расовой принадлежностью, что увеличивает социальную мобильность и способствует развитию местной экономики. С другой стороны, такая застройка повышает стоимость земельных участков и может вытеснить население с низким доходом. Государственное финансирование и страхование ипотечных кредитов являются важными преимуществами в борьбе с нехваткой финансовых ресурсов и поддерживают обе идеи: как теорию разумного роста, так и создание доступного жилья.

Концепции территорий смешанного использования и доступного жилья различаются не только философией, но и подходом к управлению рисками. Регулирование жилищного финансирования основывается на предпосылке о том, что активы с разным типом использования обладают разным уровнем риска, поэтому жилье по возможности отделяют от более рискованных коммерческих инвестиций. Такую позицию сложно примирить с финансовыми потребностями проектов, которые смешивают активы по-разному, в зависимости от требований контекста. При проектировании территорий смешанного использования уровень риска оценить сложнее, хотя в целом рисками неоднородного продукта управлять проще, ведь такой продукт может быстро реагировать на изменение спроса.

НЕМНОГОЧИСЛЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РИСКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СМЕШАННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

На текущий момент в литературе не представлено сравнение инвестиционных рисков для территорий смешанного типа использования и зонированной однородной застройки (пригородных частных домов, городских многоквартирных домов, коммерческих и торговых проектов). Некоторые данные все же доступны — в частности, информация аналитического центра Dodge Analytics, подразделения компании McGraw-Hill Construction, который отслеживает тенденции строительного сектора, но не собирает статистику о том, какой процент рынка инвестирован в проектирование территорий многофункционального использования. Dodge Analytics «пришлось бы разбивать всю застройку на части [жилая, промышленная и т.д.] и потом складывать показатели»².

На общем фоне выделяются два исследования, посвященные финансовым рискам и проблемам проектов территорий смешанного использования.

Джозеф Гьерко и Витольд Рыбчински из Уортонской школы бизнеса при Пенсильванском университете в промежуточном докладе (Gyourko & Rybczynski — Wharton) сообщают, что специалисты в сфере строительства и финансов воспринимают проекты в русле нового урбанизма как более рискованные по сравнению с традиционными проектами в сфере недвижимости, так как полагают, что проект территории смешанного использования намного сложнее качественно реализовать³. Конгресс нового урбанизма поручил Гьерко и Рыбчински оценить, «являются ли проекты нового урбанизма в частности и проекты территорий смешанного использования в целом более рискованными и дорогостоящими». На основании опроса 23 практикующих специалистов Гьерко и Рыбчински заключили, что «ответ на оба вопроса — про риск и затраты — утвердительный, при этом вы-

² Слова Ральфа Джентайля, сотрудника Dodge Analytics, цит. по отчету Mixed-Use Developments: New Construction Trend Invades South Central Region, McGraw-Hill Construction, август 2007.

³ Цит. по: Gyourko, J. E. and Rybczynski, W. Financing New Urbanism Projects: Obstacles and Solutions. Working Paper #330. Zell, S. and Lurie, R. Real Estate Center, The Wharton School, University of Pennsylvania, March 2000.

сокие риски намного больше влияют на финансирование» (Gyourko & Rybczynski — Wharton, p. 1). Материалы этого доклада легли в основу статьи «К вопросам политики жилищного строительства», написанной по заказу Федеральной национальной ассоциации по ипотечному кредитованию (Gyourko & Rybczynski — Fannie Mae в Financing New Urbanism Projects).

Спустя почти десять лет после выхода статьи Гьерко и Рыбчински — и, что более важно, после повсеместного и стремительного спада на рынке жилищного строительства, последовавшего за мировым финансовым кризисом последних лет — Джозеф С. Рабиански, Карен М. Гиблер, Шервуд Клементс и О. Алан Тидвел опубликовали двухчастную статью в журнале «Проблемы рынка недвижимости» (Real Estate Issues, Rabiansky и соавт.), в которой они проводят обзор различных факторов жизнеспособности территорий смешанного использования — с точки зрения экономики, финансирования, проектирования, строительства, общественного мнения и государственной политики (Rabianski J. et al Mixed-Use Development and Financial Feasibility). Авторы пришли к следующим выводам:

«Некоторые застройщики полагают, что проекты таких территорий диверсифицируют риски за счет многофункционального использования площадей. Другие считают, что финансовая и техническая сложность проектов территорий смешанного использования в сочетании с более долгими сроками строительства повышает степень неопределенности и, следовательно, уровень риска».

Далее авторы упоминают следующее:

«Каждый функциональный тип застройки необходимо проанализировать с учетом спроса и предложения, а также взаимоотношений с другими функциональными типами застройки на том же участке. Каждая функциональная зона должна пользоваться достаточным рыночным спросом, чтобы быть рентабельной. Финансовый успех одного функционального типа застройки не должен компенсировать слабый спрос на другие объекты. Доходы от одного объекта не должны субсидировать другие типы объектов».

Более того:

«Кредиторам сложно оценить, образуют ли разные виды землепользования единый синергетический проект застройки. Им также сложно оценить различные источники дохода. Они склонны оценивать проект территорий смешанного использования как средневзвешенное значение стоимости разных типов собственности, как если бы они продавались по отдельности. Отдельная оценка кредитных рисков каждого функционального типа собственности дополнительно усложняет и удорожает сделку» (Rabianski, et al., Part I — Economic and Financial Factors).

Хотя обычно инвесторы стремятся диверсифицировать свой портфель, чтобы снизить возможные риски, приведенные выше статьи указывают на то, что в сфере строительства кредиторы предпочитают стандартный продукт новизне и сложности территорий смешанного ис-

пользования. Так, Кристофер Б. Лейнбергер и Роберт Дэвис обсуждают стандартизацию продуктов рынка недвижимости, которая была особенно заметна в 1990-е годы из-за запросов Уолл-стрит в отношении стандартизированных инвестиций (Christopher B. Leinberger, Robert Davis. Financing New Urbanism).

До краха рынка недвижимости во время недавнего экономического кризиса кредиторы и инвесторы считали жилищное строительство менее рискованным вложением денег, чем коммерческое или торговое. В этом контексте — учитывая решение Министерства жилищного строительства и городского развития (HUD), его Федерального управления жилищного строительства (FHA), Федеральной национальной ассоциации по ипотечному кредитованию (Fannie Mae) и Федеральной корпорации жилищного ипотечного кредитования (Freddie Mac) сконцентрироваться на развитии жилищного сектора — можно понять, почему эти организации ввели ограничение на нежилые площади в проектах, претендующих на получение государственных субсидий.

Учитывая ограниченность ресурсов, Министерство жилищного строительства и городского развития и Федеральное управление жилищного строительства традиционно финансировали и страховали жилье, полагая, что субсидирование коммерческой застройки не соответствует их общественным целям. Гьерко и Рыбчински (в обеих статьях) заявляют, что Федеральная национальная ассоциация по ипотечному кредитованию (и, судя по всему, Федеральная корпорация жилищного ипотечного кредитования тоже) «находятся под все возрастающим давлением от фирм с Уолл-стрит и компаний, обслуживающих ипотечный кредит, которые настаивают, чтобы те не расширяли сферу деятельности и не посягали на сферу влияния других игроков рынка жилищного строительства». В 2000 году, еще до краха финансового и жилищного рынка, ситуация сопровождалась повсеместной политической критикой этих двух квазиправительственных агентств ипотечного кредитования (Gyourko and Rybczynski — Fannie Mae).

Программы Министерства жилищного строительства и городского развития влияют лишь на ограниченное число проектов, однако федеральные нормативные акты во многом определяют действия частных финансовых учреждений⁴. Кредиторы, и без того склонные к выбору стандартных продуктов рынка недвижимости, воспринимают федеральные ограничения коммерческих площадей как помеху для инвестиций. Именно поэтому вся система финансирования оказывает предпочтение монофункциональным или почти монофункциональным проектам (жилой недвижимости с небольшими торговыми площадями) в ущерб комплексным проектам многофункционального использования. Федеральные ограничения проникают во всю систему финансирования недвижимости, влияя на все проекты, кроме тех, которые поддерживаются напрямую.

Помимо указанных исследований, посвященных оценке рисков, фонд «Орам» заказал исследование почвы конфликта между разумным ростом и доступным жильем в целях поиска стратегий развития районов, которые одновременно будут ориентированы на пешеходов и обладают доступной стоимостью. Эмили Тален включила в свой доклад опрос 24 застройщиков доступного жилья, как коммерческих, так и не-

⁴ Согласно веб-сайту Министерства жилищного строительства и городского развития, в 2011 году оно одобрило 189 ипотечных кредитов по статье 221 (d) (3) и статье 221 (d) (4) и восемь ипотечных кредитов по статье 220.

коммерческих, проведенный Исследовательским институтом социальных наук Аризонского государственного университета.

Опрос и выводы доклада подтверждают многие из положений, озвученных выше. Создание пешеходных и доступных по стоимости микрорайонов требует примирения двух противоборствующих экономических императивов: «Строительство доступного жилья на востребованных земельных участках противоречит базовым принципам американской экономики землепользования. Если район ориентирован на пешеходов и обладает развитой инфраструктурой (то есть имеет достаточно магазинов, транспорта и школ), повышенный спрос может быстро увеличить стоимость жилья» (Talen, E. Prospects for Affordable, Walkable Neighborhoods).

Результаты исследования подтверждают, что система финансирования проектов территорий многофункционального использования с доступным жильем устроена непросто. 71% респондентов утверждают, что они столкнулись со значительными барьерами в поиске финансирования для территорий смешанного использования с жильем разных ценовых категорий. Среди проблем упомянуты: трудности в получении коммерческого кредитования, высокие требования к возврату на инвестиции (что, в свою очередь, приводит к высокой арендной плате) и в целом непонимание концепции многофункционального использования среди кредиторов. Также были отмечены федеральные правила в сфере жилищного строительства: 68% респондентов считают, что реформы Министерства жилищного строительства и городского развития, Федерального управления жилищного строительства, Федеральной национальной ассоциации по ипотечному кредитованию и Федеральной корпорации жилищного ипотечного кредитования могут поспособствовать созданию доступного жилья в пешеходных микрорайонах (там же).

Ограничения в федеральных программах жилищного строительства отражали общее мнение игроков строительного сектора: «Монофункциональные, узко определенные критерии укоренились во всей индустрии — в программах Министерства жилищного строительства, налоговых льготах на жилье экономического класса, на вторичном рынке ипотечных кредитов, в ипотечном страховании» (там же).

подтверждающие выводы из предмет- ного исследования

Изучение конкретных примеров дополняет анализ доступной литературы и статистические данные. Хотя анализ прецедентов может лишь указывать на общие тенденции, сам по себе рост числа проектов территорий многофункционального использования свидетельствует об их

возрастающей жизнеспособности. Главная задача в этой сфере — сбор систематических данных и использование их для формирования политики и инвестиционных решений.

Самая полная база данных из известных Ассоциации регионального развития создана Институтом городских земель. Эта база включает в себя 521 проект, 121 из которых — территории смешанного использования. Эти проекты были категоризованы и описаны, чтобы проиллюстрировать несколько вопросов, связанных как с различными факторами риска и успеха, так и с федеральным ограничением площадей коммерческой застройки в проектах жилищного строительства. Хотя полная информация о финансировании и результатах проекта часто оказывалась недоступна, проекты были проанализированы в соответствии со следующими параметрами:

- распространенность в зависимости от типа использования;
- распространенность территорий смешанного использования в зависимости от размера города и процент коммерческих площадей (меньше или больше 20%);
- соотношение масштаба проекта застройки с процентом коммерческих площадей (меньше или больше 20%);
- соотношение стоимости строительства с процентом коммерческих площадей (меньше или больше 20%).

Порог в 20% коммерческих площадей был выбран как средний показатель, допускаемый в разных федеральных программах.

Проекты территорий многофункционального использования составляют значительный процент анализируемых примеров.

121 проект территорий смешанного использования составляет примерно четверть всех проанализированных примеров. В базу вносятся реализованные проекты, следовательно, территории смешанного использования составляют значительную часть реализованных девелоперских проектов. Стоит оговориться, что эти показатели могут отражать личный интерес авторов базы данных. Как минимум они подтверждают, что рост числа проектов территорий смешанного использования — это не горстка не связанных между собой инициатив.

По 40 проектам в базе данных были представлены все показатели и характеристики, применимые к настоящему исследованию. Разделение типов проектов территорий смешанного использования по размеру города, где эти проекты были осуществлены, показывает, что такие проекты встречались в основном в городах среднего размера. Интервью с девелопером, работающим с территориями многофункционального использования, помогло выяснить, что в небольших городах и пригородах зонирование намного более жесткое и у муниципалитета намного меньше ресурсов для обработки и выдачи разрешений на сложные проекты.

Анализ подтверждает: чем масштабнее проект, тем больше в нем различных функций и тем выше процент коммерческих площадей. Средняя площадь проектов с более 20% коммерческих площадей — 60 тыс. м², а с 20% или менее коммерческих площадей — 26 тыс. м². Этот результат представляется логичным. Более крупным проектам проще поддерживать различные функции, например розничную торговлю, удовлетворяющую потребности жителей, или развлекательные центры, офисы и заведения сферы услуг.

Отметим большее различие стоимости строительства проектов с разным процентом коммерческих площадей. Средняя стоимость проектов с более 20% коммерческих площадей в 3 раза выше, а их площадь в 2,3 раза больше. Это соответствует предположению, что территории смешанной застройки создавать дороже, однако высокая стоимость может означать и более высокую ценность проекта — как для собственника, так и для жителей. Данных, чтобы комплексно проанализировать ценообразование территорий смешанной застройки, недостаточно, различия могут быть обусловлены всего лишь разницей в стоимости земельных участков.

ВЫВОДЫ

Существует очень мало достоверных данных по главным вопросам настоящего исследования: как проектирование территорий смешанного использования влияет на доступность жилья, как регулирование рынка жилья влияет на успешность проектов территорий смешанного использования и какой уровень риска свойственен проектам такого типа. Тем не менее экономическая теория, наблюдения профессионалов индустрии и постоянно растущее количество прецедентов позволяют сделать определенные выводы и предложить изменения в текущей политике.

Проекты территорий смешанного использования всегда сложнее и дороже, чем проекты зонированной монофункциональной застройки, и это привело к распространенному убеждению, что они подразумевают более высокий риск для инвестиций, в особенности когда речь идет о государственном финансировании в целях быстрого расширения рынка доступного жилья. Тем не менее концепция территорий смешанного использования и типы проектов с самым высоким соотношением «вознаграждение — риск» недостаточно известны за пределами довольно узкого круга застройщиков, финансистов и чиновников. Опыт недавнего экономического кризиса, который привел к краху рынка ипотечного кредитования, должен заставить всех участников пересмотреть относительные риски жилых, коммерческих застроек и проектов территорий смешанного использования.

Также достаточно очевидно, что федеральное жилищное законодательство усложняет финансирование проектов территорий смешанного использования и смешанных источников доходов не только через ограничения использования государственных субсидий, но и через влияние на решающие для частного инвестора критерии. Если экономически интегрированные микрорайоны — полноправная цель политики развития, то попытки снизить риски, строя здания одноцелевого назначения, лишь приводят к новым рискам. Микрорайоны, ориентированные на пешеходов, создают новый спрос и повсеместно распространяются, а доступное жилье вытесняется на более дешевые земельные участки с худшими школами, меньшим количеством рабочих мест и заведений сферы услуг в транспортной доступности. Необходимая инфраструктура лежит в основе концепции устойчивых сообществ — районов с достойным и доступным жильем, обеспечивающих экономическую и социальную мобильность, а также благоприятную окружающую среду.

Политикам всегда необходимо действовать осторожно, чтобы обеспечить наиболее эффективный расход средств налогоплательщиков. Однако существует множество способов снижения рисков, которые подразумевают строительство комплексных объектов, а также более эффективные способы снижения бедности и создания экономических возможностей. Помимо повышения лимитов на допустимые коммерческие площади, многообещающими кажутся следующие действия:

Вместо жестких ограничений на размер или доход коммерческих площадей рекомендуется ввести более гибкие требования к проектам территорий смешанного использования, чтобы первоначальный платеж, срок ипотечного кредитования и проценты соответствовали размеру коммерческих площадей или уровню риска.

Можно разрешить строить коммерческие площади в зданиях разного размера. Помимо масштабирования для более крупных проектов, можно строить «этажи» смешанного пользования. Это поможет небольшим проектам, окупаемость которых зависит от торговых точек на первом этаже, а также способствует достижению более масштабных целей, таких как создание оживленного делового центра.

Гибкие стандарты, учитывающие конкретный контекст, позволяют менять объем коммерческих площадей в зависимости от размера города, процентного соотношения застроенной и незастроенной земли и других критериев. Эти стандарты потребуют увеличения временных и человеческих ресурсов, а также повышения автономности муниципалитетов для принятия подобных решений.

Существующая политика представляет собой свод благонамеренных, но чрезмерно директивных — и иногда непродуктивных — правил, которые влияют на развитие застроенной среды. Их цель — поощрять строительство жилья, доступного для семей с разным уровнем дохода. Тем не менее сейчас, десятки лет спустя после внедрения этих правил, американский ландшафт претерпел серьезные изменения, и все больше людей хотят жить в микрорайонах, ориентированных на пешеходов. Многие государственные и местные строительные организации признают ценность транзитно-ориентированных территорий смешанного использования и поддерживают, финансируют и субсидируют проекты недвижимости, совмещающие разные функции: жилье, розничную торговлю, офисы, отели, парковку. По мере того как развивается страна, ее законодательство и органы законодательного регулирования тоже должны развиваться и адаптироваться — а расход ограниченных средств налогоплательщиков должен соответствовать тому, как люди хотят жить сейчас и в будущем.

библиография

Bergeron, A. *Mixed-Use Developments: New Construction Trend Invades South Central Region*. McGraw-Hill Construction, August 2007.

Burchell, R. W. et al. *The Costs of Sprawl — Revisited*. Transit Cooperative Research Program (TCRP) Report 39. Washington, DC: Transportation Research Board (Federal Transit Administration), 1998.

Burchell, R. W. et al. *The Costs of Sprawl — 2000*. Transit Cooperative Research Program (TCRP) Report 74. Washington, DC: Transportation Research Board (Federal Transit Administration), 2002.

Cox, W. and Utt, J. *The Costs of Sprawl — Revisited: What the Data Really Show*. Heritage Foundation, 2004.

Duany, A., Plater-Zyberk, E., and Speck, J. Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream. New York: North Point Press, 2000.

Edelsberg, E.E. Mixed-Use Development as a Neighborhood Revitalization Strategy: Obstacles and Approaches to Financing. Master's Thesis, Real Estate Development and City Planning, MIT, September 1999.

Gyourko, J. E. and Rybczynski, W. Financing New Urbanism Projects: Obstacles and Solutions. Working Paper #330, Samuel Zell and Robert Lurie Real Estate Center, The Wharton School, University of Pennsylvania, March 2000.

Gyourko, J. E. and Rybczynski, W. Financing New Urbanism Projects: Obstacles and Solutions. Housing Policy Debate, 2000, 11:3, pp. 733–750

Harney, K. R. FHA Eases Burdensome Condo Financing Rules. Los Angeles Times, September 23, 2012.

Leinberger, Ch.B. Developer's Viewpoint: Urban Markets Strengthen, But Standard Real Estate Products Are Not Suited for Mixed-Use Urban Development Communities. Cascade No. 60. Federal Reserve Bank of Philadelphia, Winter 2005.

Leinberger, Ch. B. and Davis, R. Financing New Urbanism. Thresholds, 1999, 18, pp. 43–50.

Minicozzi, J. The Smart Math of Mixed-Use Development. Planetizen, 23 January 2012.

Rabianski, J. S., Gibler K.M., Clements, J. S., III, and Tidwell O.A. Mixed-Use Development and Financial Feasibility. Real Estate Issues, The Counselors of Real Estate, 2009.

Part I: Economic and Financial Factors, 34:1, pp. 11–17

Part II: Physical, Phasing, Design and Public Policy Factors, 34:2, pp. 17–21

Speck, J. Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time. New York: Farrar, Straus, and Giroux, 2012.

Steuteville, R. and Langdon, P. New Urbanism: Best Practices Guide, 4th Edition. New Urban News Publications, 2009.

Talen, E. Prospects for Walkable, Affordable Neighborhoods. Report prepared for the Oram Foundation, 2011.

Williamson, T. Sprawl, Justice, and Citizenship: The Civic Costs of the American Way of Life. Oxford: Oxford University Press, 2010.

дополнительные источники

Congress for a New Urbanism

Отчеты, статьи и другие ресурсы, соответствующие направлениям деятельности Конгресса. Основные идеи: микрорайоны должны быть разнообразны по функционалу и типам жителей; микрорайоны должны быть спланированы как для пешеходов и людей, пользующихся общественным транспортом, так и для автолюбителей; города должны формироваться под влиянием продуманных и доступных общественных пространств и общественных центров; архитектура и ландшафтный дизайн городских пространств должны учитывать местную историю, климат, экологию и практики строительства. Советуем обратить особое внимание на раздел «Жить/работать/гулять: как разрушить преграды для инвестиций» (Live/Work/Walk: Removing Obstacles to Investment).

Smart Growth Online

Отчеты, статьи и другие ресурсы, соответствующие концепции и целям Сети разумного роста (Smart Growth Network) — создание экономических возможностей, строительство пространств, где люди будут рады жить и находиться, сохранение того, что люди ценят в местных сообществах, и защита окружающей среды.

Stopping Sprawl

Отчеты, статьи и другие ресурсы Клуба Сьерра — о том, как малоэтажная застройка, жители которой зависимы от автомобилей, влияет на экологию, транспорт и здоровье.

Memogo



Янсув

социально– архитектурные исследования

социальные исследование в архитектуре

Для начала следует подчеркнуть нетождественность двух понятий — «архитектурно-социологические» и «социально-архитектурные» исследования. Первые принадлежат социологии архитектуры, выполняются относительно строгими социологическими методами, опираются на социологическую теорию и нацелены на получение нового знания об обществе посредством изучения его архитектуры. Тем временем рассматриваемые нами социально-архитектурные исследования есть сфера междисциплинарного знания, складывающаяся на стыке теории архитектуры и многих социальных дисциплин. Здесь обычно нет строгости и достоверности социологии, исследования проводят часто не социологи, а архитекторы, используется не только академическое, но и профессиональное знание. Цель их видится не в объяснении социальных фактов, а в разработке социальных оснований архитектурных решений. Такое различие «социологических» и «социальных» исследований демонстрируют и социологи (Добреньков, 2004: 25–34), и архитекторы (Коган, 2010: 29).

Социально-архитектурные исследования — это рассмотрение социального как предпосылки архитектурного, архитектурного как воплощения социального и социально-архитектурных целостностей, то есть среды.

В зависимости от целей, объекта и предмета получаемых результатов можно говорить о фундаментальных и прикладных, теоретических и эмпирических разновидностях исследований.

Фундаментальные исследования раскрывают глубинные закономерности в отношениях между обществом и архитектурой (средой). На-

пример, исследования О. Ньюмана доказали связь между архитектурными решениями и проявлениями криминального поведения горожан (Newman, 1972). Работы К.К. Карташовой прояснили зависимость архитектуры жилища от социально-демографического устройства семей (Карташова, 1985). Изыскания Р. Баркера и А.В. Крашенинникова трактовали принципиальную структурную организацию жилой среды разных субъектов (Barker, 1968; Крашенинников, 1988).

Прикладные исследования опираются на фундаментальные и проводятся для решения проблем конкретных мест и обитателей, разработки проектных рекомендаций. Так на основе общих закономерностей, выявленных К.К. Карташовой, изучены средовые потребности семей из трех поколений, одиночек и малых семей, нуклеарных семей с детьми.

Теоретические исследования рассматривают социально-архитектурные феномены в виде моделей, а эмпирические исследования обращаются к реальным людям и среде. Можно делать фундаментальные открытия, пользуясь эмпирическими инструментами (вспомните легенды о «яблоке Ньютона» или о судьбоносном погружении Архимеда в ванну). А можно прикладные исследования проводить теоретическими методами: например, оценивать функциональную вместимость конкретной квартиры, комбинируя на ее плане графические модели функциональных зон.

Далее речь пойдет о прикладных эмпирических социально-архитектурных исследованиях. Их цель — информационное обеспечение проектного процесса. Предпроектные исследования выявляют потребности и установки членов проектной (программной) команды и воплощаются в архитектурной программе или задании на проектирование. Проектные исследования, помимо постоянного уточнения программы, помогают проверять, сравнивать и выбирать наиболее социально приемлемые варианты архитектурных решений, организовывать сам проектный процесс. Постпроектные исследования нацелены на оценку результатов проектирования по критериям, содержащимся в программе, и выработку рекомендаций по совершенствованию знаний, умений архитектора и профессиональной практики в целом.

этапы и программа социально-архитектурного исследования

Исследование в проектной архитектурной деятельности не есть самоцель. Архитектор предпочтет сразу приступить к проектированию, если заказчик снабдил его грамотно составленным заданием, городской контекст и все существующие регламенты и нормы отражены в имеющемся градплане, участок строительства архитектору хорошо знаком, с владельцами соседних участков — полное согласие, власти не чинят препятствий, заказчик сам финансирует проект и потому можно не думать о будущих трудностях с инвестором. К сожалению, так бывает крайне редко, а то, что обычно есть у архитектора для начала, — это проектная задача, сформулированная лаконично: «Спроектировать то-то и то-то» (жилой дом, торговый центр, офисное здание, школу ...). Все остальное — для кого и для чего, с какими помещениями и оборудованием, какого качества и размера — предстоит выяснить самому архи-

тектору в ходе исследования. Каков алгоритм действий? — При всех возможных различиях конкретных ситуаций его можно представить в виде следующей последовательности: разработка программы и плана исследования — техническая подготовка — проведение исследования — обработка и анализ результатов — формулировка и презентация результатов (архитектурной программы, проектных рекомендаций).

Программа исследования — это теоретическое обоснование необходимости исследования, ожидаемых результатов и совокупности действий, способных привести к ним. Исходная проблема (дефицит знаний об объекте проектирования) поможет осознать цель (скажем, «создание информационной модели будущего объекта как совокупности социальных требований и ограничений»). Общую цель уточняют задачи, например, по аспектам модели: территориальному, объемно-пространственному, функциональному, инженерно-техническому, конструктивному. Проектное задание, сформулированное заказчиком, — это основа для уточнения источников информации. Первый из них — члены проектной (программной) команды — они носители и выразители части социальных требований. Другие требования и регламенты содержатся в документах (нормативных, теоретических, статистических, управленческих). Третьи — запечатлены в уже построенных аналогичных зданиях и мнениях людей о них. Четвертые — это суждения экспертов, имеющих опыт реализации подобных проектов. Обозначив источники, мы можем уточнить методы получения социальной информации. В архитектуре используются и классические социологические методы (опросы, наблюдения, анализ документов), и средовые методы, и проектно-исследовательские. Программа должна описывать ожидаемые результаты исследования: состав и форму представления «информационной модели» будущего архитектурного сооружения.

План исследования раскрывает выполнение программы во времени, последовательность ее осуществления в виде конкретных действий: где и когда будут опрошены члены проектной команды; как автор собирается проводить наблюдения за территорией реконструируемого квартала и т.д.

Техническая подготовка исследования заключается в обеспечении всех необходимых ресурсов сбора информации: разработке анкет, регистрационных форм для фиксирования наблюдений, размещении в интернете анкеты для виртуального опроса. Решается задача определения объема и характера так называемой выборки, то есть сколько человек (семей, квартир, компаний...) из общего числа будущих обитателей (так называемой генеральной совокупности) и какие именно будут охвачены обследованием. К счастью, в архитектуре проблема выборки встает не всегда. Размеры проектируемых объектов зачастую не настолько велики, чтобы нельзя было вступить в контакт со всей генеральной совокупностью конечных пользователей и других членов проектной (программной) команды. Но иногда архитектору приходится участвовать в работе, когда к точности и достоверности социальной информации предъявляются повышенные требования: в разработке обоснования местной жилищной программы или проекта реконструкции городского квартала, оценке потребительских качеств городской среды, оценке социальной эффективности проекта школы или больницы. В таких случаях без сотрудничества с профессиональным социологом не обойтись.

Проведение исследования — это трудоемкий этап сбора социально-архитектурной информации. Традиционное знакомство архитектора

с участком, когда он смотрит, фотографирует, делает зарисовки, обменивается репликами с присутствующим заказчиком, может обратиться с вопросом к кому-то из встретившихся горожан и записать ответ в свой рабочий блокнот, — тоже иллюстрация предпроектного исследования, использовавшего почти все основные социологические инструменты. Отличие этого варианта от того, что претендует на достоверность, в бессистемности и неподготовленности. Нет уверенности, что все увиденное и услышанное архитектором в день и момент посещения им участка в том же виде произойдет завтра и послезавтра, в другое время суток и сезон года. То есть полученная информация может носить случайный характер. Более полезно и надежно исследование, которое опирается на теоретический фундамент, продумано и выстроено методически, проводится квалифицированным специалистом.

Обработка, анализ и интерпретация результатов исследования. Предпроектный этап материализуется во множестве документов: заметки по итогам интервью с заказчиком, выписки из регламентов и норм, фотографии, распечатки переписки с коллегами, файлы полезных проектных примеров. Если объект сложен и велик, а проектная команда многочисленна, в распоряжении исследователя могут быть толстые пачки анкет и альбомы фотографий. Обработка материала заключается в том, чтобы представить его в удобном для анализа виде: отредактировать, сгруппировать, визуализировать. Задача следующего за обработкой анализа состоит в выявлении основных закономерностей, связывающих людей и пространства в средовые целостности. Интерпретация установленных закономерностей для постановки проектных целей — отдельная проблема, ведь одни и те же факты могут инициировать социально разные решения. Так, наличие семей, дифференцированных по доходам, может превратиться в программу социально-имущественной интеграции, либо сегрегации жителей будущего общественно-жилого комплекса или реконструируемого квартала.

Формулировка и презентация результатов заказчику не всегда выливается в самостоятельную формализованную задачу. Конечно, подвести итог исследования и уяснить проектную задачу во всей ее полноте архитектору необходимо, в первую очередь, для себя. Но при проектировании индивидуального жилого дома едва ли придется выступать перед семьей клиента с докладом по итогам исследовательского этапа. Да и само исследование будет неформальным. Другое дело, когда заказчик — корпорация, акционерное общество: программу проектирования рассмотрят и обсудят на совещании руководства, к презентации придется готовиться специально.

Проектное и постпроектное социально-архитектурные исследования будут отличаться по структуре и содержанию от описанного выше.

методы сбора социально-архитектурной информации

опросы

Если источники информации — живые люди, излагающие свои ответы в словесной форме, мы имеем дело с опросом. Опрос может происходить как беседа исследователя и опрашиваемого — непосредственная или по телефону. В этом случае опрос называют интервью, а его участников соответственно интервьюером и респондентом.

Архитекторы всегда прибегали к методу интервью, даже если и не использовали само понятие. Подготовленный, то есть продуманный по содержанию и последовательности, проводимый по плану, пусть и без заведомой детализации отдельных вопросов, диалог с заказчиком или другим членом проектной команды есть одна из разновидностей интервью — свободное интервью. Его содержание может фиксироваться в виде заметок в блокноте, диктофонной или видеозаписи. Когда архитектор только начинает разбираться в незнакомой проектной теме, свободные интервью — наиболее подходящий инструмент для первоначальной ориентации в вопросе. Проектируя сложный объект и уже имея представления о разных версиях постановки проектных задач или архитектурных решений, архитектор может прибегнуть к стандартизированному (формализованному, структурированному) интервью, в котором заготовлены конкретные вопросы и даже возможные варианты ответов. Вопросы, на которые даются ответы в свободной форме, называют «открытыми», а в случае выбора респондентом варианта ответа из заготовленного заранее списка — «закрытыми»¹.

Ответы на вопросы интервью могут даваться не только в словесной, но и в графической форме. К визуализированным опросам относят: рисование респондентами карт территорий по памяти и воображению («ментальных карт»); рисование на заданную тему (например, «Школа моей мечты» или «Идеальный двор»); выбор фотографий или схем архитектурных объектов или средовых ситуаций из имеющегося комплекта, их описание и оценка респондентами (Стрельникова, 2013: 211; Zeisel, 2006: 257).

В тех случаях, когда объект проектирования велик, а счет обитателей идет на сотни и тысячи, приходится обращаться к другой форме опросов — анкетированию. Анкета — это письменный или электронный до-

¹ В случае, когда заказчик — большой и сложный коллектив, используется два метода интервью. Первый называется фокус-группа, он пришел в социологию из маркетинговых исследований. Опрашиваемые, в количестве 7–12 человек, глубоко погружаются в совместное обсуждение какого-то одного вопроса, например отражения в будущем проекте офисного здания имиджа компании-заказчика. Интервью начинается с презентации проблемы интервьюером. Процедура тщательно подготовлена и структурирована, всем членам группы обязательно предоставляется слово, выступления одних стимулируют других и влияют на них. Респонденты не просто отвечают на поставленные вопросы, но формируют собственные мнения о предмете интервью. Второй метод опроса больших групп — кейс-стади (англ. case-study) — углубленное изучение нескольких отдельных примеров. Скажем, вместо формализованного интервью многих десятков или сотен респондентов реконструируемого дома или квартала — углубленное интервью семи-восьми семей. Вместо обширной, но поверхностной информации по схеме «хочет — не хочет» — проникновение в историю обитания, детальное знакомство с тем, что связывает людей и среду, понимание причин тех или иных оценок и желаний, сравнение позиций отдельных членов семьи. Интервью может быть длительным или многоступенчатым и сосредоточено на конкретных событиях из жизни, раскрывающих суть вопроса. Результат — не цифры и процентные распределения ответов на закрытые вопросы, а понимание отношений людей и среды.

кумент с «открытыми» и «закрытыми» вопросами, который заполняется респондентом самостоятельно, вне контакта с интервьюером. Обычно анкеты используются для обнаружения обобщенных закономерностей в жизни, использовании среды, предпочтениях больших социальных групп (население жилого района, города, работники крупной компании). Здесь результат сводится к получению количественных данных типа: «половина семей с детьми в возрасте до пяти лет нуждается в игровых площадках во дворе» или «четверть посетителей торговых центров не делает покупок, но использует рекреационные объекты». Составление анкеты, которая принесет ценную и неочевидную информацию, требует очень высокой социологической квалификации, здесь важно все — от общей структуры до формулировки конкретных вопросов и вариантов ответов. Самое разумное при этом — воспользоваться помощью специалиста-социолога.

Обычно социально-архитектурная анкета состоит из вводного и трех основных информационных разделов: данные об опрашиваемом, о реальном обитании, об оценке реального обитания и среды, о предпочитаемом обитании и среде. Во введении фиксируются те сведения о респонденте, которые, предположительно, детерминируют его связи со средой. Например, если возраст детей повлияет на отношение к игровым площадкам, то его нужно отметить. Если уровень дохода семьи связан с использованием рекреационных пространств торгового центра, то он должен быть учтен. В разделе «реальное обитание» даются ответы на вопросы, касающиеся фактического устройства среды (квартиры, дома, двора, инфраструктуры обслуживания, городской площади, улицы в качественном и количественном отношении) и организации жизни (кто, что, где, с кем, как часто и как долго делает). Раздел «оценка» содержит отношение опрашиваемого к реальному обитанию и его средовым условиям: удовлетворен ли он планировкой, размерами, оборудованием места или нет, достаточно ли пространства или нет, мешают другие обитатели или нет, насколько среда комфортна, безопасна, экологична, благоприятна для разных форм обитания. Наконец, в разделе «предпочтения» обитатель формулирует свои пожелания относительно содержания и средовой организации жизни на будущее.

В хорошо выстроенной анкете с тщательно сформулированными вопросами все три основных раздела связаны логически и структурно. И характеристики обитания (например, перечень видов жизнедеятельности, осуществляемой в реконструируемом дворе), и перечень элементов среды (функциональные зоны и пространства двора) рассматриваются трижды: сначала с точки зрения реальной ситуации, затем как объекты оценки и, наконец, как структурная основа изучения пожеланий. Только при логической согласованности информации в трех аспектах можно делать достоверные выводы. Так, если жители многоквартирного дома вынуждены хранить автомобили на газонах, оценивают эту ситуацию негативно, хотели бы иметь и готовы финансировать возведение подземной парковки, а данные об их доходах подтверждают наличие необходимых средств, есть основание для включения в задание строчки о подземном гараже.

Анкеты имеют существенное преимущество перед интервью — рассылая их по почте или выставляя в интернете, можно охватить гораздо большую аудиторию. Интервью — очень трудоемкая форма. Но информация, получаемая в личном контакте, достовернее, к тому же, посещая

респондента в его среде обитания, архитектор одновременно наблюдает за средой, а это незаменимый источник сведений.

наблюдения

Наблюдение — это прямая, непосредственная регистрация событий исследователем. Различают простое наблюдение, когда наблюдатель следит за происходящим со стороны и не скрывает своей роли. Так можно регистрировать происходящее на детской игровой площадке или на городской улице. Но если вы изучаете поведение молодежи в ночном клубе, едва ли удастся долго фотографировать и записывать. Даже если наблюдателя не попросят уйти, характер наблюдаемых процессов изменится: люди, ощущая внешний контроль, ведут себя иначе. Для сложных случаев существует участвующее (включенное) наблюдение, когда вы не афишируете свои цели, а являетесь частью процесса (посетителем ночного клуба), и скрытое наблюдение — издалека, с помощью телескопической оптики и т.п. — например, за территорией, где проводят время подростки.

Наблюдения различают по степени подготовленности, регулярности. Хорошо знакомый профессионалу вариант — случайное наблюдение — проводится между прочим, в ходе того же посещения участка будущей застройки или интервьюирования обитателя.

Оно не обременительно, но и не гарантирует надежности полученных сведений. Предположим, во время посещения реконструируемого двора мы обнаружили здесь большую компанию молодых людей. Значит ли это, что задание на проект реконструкции должно содержать пункт о специальных пространствах для них? Что, если эта встреча была эпизодическим выяснением конфликтных отношений и предусматривать место для контактов молодежи нелепо? Более достоверную информацию обещает систематическое наблюдение, когда мы планируем посещения двора многократно, во всех ситуациях, гипотетически отличающихся по использованию пространства: в будни и выходные, утром, днем и вечером, в хорошую и плохую погоду, летом и зимой. Наиболее разработанной процедурой отличается статистическое наблюдение (Duerk, 1993: 94). Оно не только охватывает все возможные поведенческие ситуации, но и обеспечивает точность результатов с конкретной статистической погрешностью, скажем: «Дети младшего дошкольного возраста играют в песочницах в выходные летние дни с вероятностью в 70%».

Подготовка наблюдения — это ответственная процедура, сходная по структуре и методологии с подготовкой интервью (формулировка проблемы, цели, задач, объекта и единиц наблюдения), разработка техники и способов регистрации материалов наблюдений (фотографирование, обозначение на заранее заготовленной масштабной карте двора условными значками людей и событий, запись комментариев происходящего на диктофон).

В целом наблюдения, обладая достоинством наглядности, очевидности регистрируемой информации, имеют существенный недостаток: они не объясняют причин происходящего, есть риск интерпретировать их результаты ошибочно (отсутствие детей во дворах может быть следствием необорудованности среды, бездетности семей, занятости детей

во внешкольных учреждениях). Поэтому продуктивно сочетать наблюдения с опросами.

Есть специфически архитектурные и средовые методы наблюдений, о которых мы поговорим далее.

АНАЛИЗ ДОКУМЕНТОВ

Много полезной для архитектора социальной информации содержат разнообразные и многочисленные документальные источники — «любая информация, фиксированная в печатном или рукописном тексте, на магнитной ленте, на фото и киноплёнке» (Ядов, 1998: 210). Добавим к этому перечню графические материалы (чертежи, фотографии, рисунки), электронные документы и базы данных. Л. Гроут среди ценных для архитектора источников упоминает опубликованные и неопубликованные рукописи, автобиографии, газеты, протоколы заседаний и хроники, корпоративные и другие отчеты, корреспонденцию и дневники, сами здания и произведения искусства (Groat, 2002: 137).

Профессионально полезными могут стать весьма далекие от архитектуры материалы². Но первым по значимости классом документальных источников является профессиональная, академическая, справочная и нормативная литература, соответствующие бумажные и электронные базы данных. — Это архитектурная и социологическая периодика, научные монографии, материалы конференций, авторефераты диссертаций, отчеты о научных исследованиях, архивные данные³.

Социологический анализ документальных источников и привычное чтение для извлечения необходимой информации не одно и то же. Особенно выпукло различие между двумя процедурами выступает в методе контент-анализа, представляющем собой рассмотрение содержания текстов с точки зрения отраженных в них, часто помимо желания автора, ценностных ориентаций, теоретических и идеологических установок, культурных пристрастий и т.п. Анализ проводится количественным статистическим сравнением частоты упоминания тех или иных слов — понятий, терминов, оборотов.

² Ценным источником информации о составе и структуре незнакомых организаций являются, например, телефонные справочники. Если вы не знаете, как устроена администрация компании, для которой проектируется офисное здание (ее подразделения, связи между ними), проанализируйте этот ее корпоративный документ. Там столько информации, что многие справочники организаций имеют гриф «для служебного пользования». Для определения требуемой торговой площади магазинов в центре Москвы, в районе трех вокзалов в 1980-е годы анализировали расписания пригородных электричек, которые в те времена имели говорящее название «колбасные», что позволило выяснить потоки покупателей из Подмоскovie в столицу.

³ Вот список и адреса некоторых полезных баз данных и электронных журналов, содержащих публикации по социально-архитектурной и средовой проблематике, тексты которых доступны on-line: Электронная библиотека России — <http://elibrary.ru>; Федеральный образовательный портал ЭСМ (Экономика, социология, менеджмент; разделы «Социология пространства и города», «Социология повседневных практик») — <http://ecsocman.hse.ru/>; Архитектон: Известия вузов (электронный журнал) — <http://archvuz.ru>; Социология города. Журнал Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета — www.vgasu/science/journals/city-sociology/; Архитектурный вестник — <http://archvestnik.ru>; EDRA (Environmental Design Research Association) — <http://www.edra.org>; IAPS (International Association People-Environment Studies) — <http://www.iaps-association.org>; InformeDESIGN — <http://www.informedesign.org>

СРЕДОВЫЕ МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Средовые опросы проводят, во-первых, для выявления оценки среды обитателями. Метод ранжированного описания предлагает респонденту оценить некоторую совокупность известных ему мест по шкале от самого любимого до нелюбимого. Иногда используют фотографии мест. Метод стандартного описания заключается в выборе респондентом некоторых характеристик места из предлагаемого ему списка. Метод семантического дифференциала также связан с выбором характеристик места, но сгруппированных попарно в так называемые бинарные оппозиции, то есть смысловые противоположности. Например, «красивое — некрасивое», «многолюдное — малолюдное», «старинное — современное», «безликое — индивидуальное», «казенное — уютное», «возвышающее — подавляющее». Для более тонкой оценки места оппозиции могут из бинарных превращаться в многомерные шкалы, например, «красивое — скорее красивое — скорее некрасивое — некрасивое». Метод свободного описания мест, в отличие от стандартного, заключается в составлении респондентом небольшого рассказа о городе или его фрагменте; при обработке текста используется метод контент-анализа, то есть выделяются часто упоминаемые места и применяемые к ним эпитеты. Метод глобального ответа заключается в том, что респондентам задают общие вопросы, требующие развернутых реакций, например, «Что может происходить в этой среде? Каково ее символическое значение? Какую роль предлагает мне среда?». Метод проективного рисунка относится к несуществующей, воображаемой среде. Респондента просят нарисовать себя в нескольких ситуациях: в данный момент, в привлекательной или непривлекательной среде (Габидулина, 1991).

Средовые наблюдения смещают фокус с социологического предмета «человека общественного» на «человека в среде» и «среду человека».

Метод наблюдения за средовым поведением исследует некоторое место с точки зрения того, кто выступает в качестве субъекта поведения и что делает, кто с кем взаимодействует, в каких отношениях они находятся, каков культурный контекст происходящего, каковы характеристики физической среды как ресурса и препятствия реализации поведения. Информация может регистрироваться в форме записей, кодированных условными значками списков, фото и видеозаписей, карт. Одна из версий карт — «аннотированные планы» квартир, общественных зданий, городских пространств — то есть планы, сопровождаемые комментариями (Duerk, 1993: 96).

Метод наблюдения за физическими следами пребывания и деятельности людей используется тогда, когда прямое наблюдение невозможно, небезопасно, слишком продолжительно, трудоемко или способно повлиять на поведение наблюдаемых. Вместо этого можно искать и исследовать предметы и метки, следы деятельности и поведения, оставленные людьми⁴. Регистрация «физических следов» в виде систе-

⁴ Протопанные в траве тропинки расскажут о реальных направлениях перемещения пешеходов, а заросшие травой площадки перед скамейками — о том, что здесь не бывает людей. Следы самостроя в виде остекленных балконов и лоджий, появившихся над козырьками подъездов помещений, незаконных погребов и огородов под окнами многоэтажек, гаражей-ракушек во дворах могут многое рассказать о проблемах жизни людей, слабостях профессиональной архитектурной практики и об актуальных направлениях ее совершенствования. Граффити на стенах, окурки и банки из-под пива, шприцы под ногами — верные признаки пребывания представителей «контркультуры». Черные полосы от резины

матизированного фотоотчета — кладезь косвенной социальной информации. Исследователь стремится ответить на вопросы «Чем это вызвано?», «Кто оставил следы?», «Какие предпосылки привели к этому?», «Чего в среде не хватает из того, что должно быть?» (Zeisel: 159). Метод хорош своей наглядностью и образностью, исключает вмешательство в наблюдаемые процессы, широко доступен для использования.

Метод самонаблюдения позволяет архитектору глубже понять потребности обитателя, взглянуть на жизнь и среду его глазами. Уже не редкость примеры, когда, проектируя объекты для маломобильного населения, архитектор на время пересаживается в инвалидное кресло или подвязывает ногу и берется за костыли. Готовясь к проектированию реконструкции трущобного района, он переселяется на время в его пределы, записывая происходящее с ним в дневник, на диктофон. Если провести хотя бы несколько дней в больничной палате, подход к проектированию медицинского учреждения изменится.

Есть методы самонаблюдения, нацеленные на актуализацию тонких переживаний места. Таков пришедший из психогеографии дрейф (фр. *derive*), определяемый как «бесцельное шатание по городу в попытке осознать и зафиксировать ощущения и идеи, вызываемые конкретными урбанистическими пейзажами» (цит. по: Гаврилов, 2011: 164)⁵.

Отдельного разговора заслуживают средовые исследования, встроенные в процесс проектирования. Используемые при этом комплексные методы можно обозначить как соучаствующие исследования в действии (англ. *participatory action research*) или проектно-исследовательские. Особенность этой группы методов — одновременное проектирование и исследование, устранение границы между исследователем и исследуемым, постоянное воздействие на среду и участников в ходе проектирования и изучение реакции людей на эти воздействия. Комплексными они названы потому, что привлекают все или многие из описанных ранее частных методов — опросы, наблюдения, анализ документов. В описании различных авторов они отличаются лишь нюансами⁶. Подробный анализ методов соучаствующего проектирования и, в том числе, проектирования-исследования содержится в известной

скейтбордов — свидетельство неудовлетворенной жажды в современных формах двигательной активности и самоутверждения подростков. Выбитые окна, сломанные кусты, кучи давно не убранного мусора и зияющие дыры в заборах — знаки деградации среды и местного сообщества, а заботливо прибитые на место доски и недавняя покраска ограждения — подтверждение правильного устройства среды и здорового социального климата.

⁵ В ходе дрейфа должны отбрасываться стереотипные представления о городе, вскрываться его существенные черты и глубоко запрятанные особенности. Предполагается, что профессиональная интерпретация результатов дрейфа позволяет выявить ценные ресурсы и проблемные места, понять «психогеографическое устройство» городской среды. Можно составить схему города, где есть «Мрачный квартал», «Квартал странных состояний», «Квартал ощущения счастья» ... и использовать эти тонкие восприятия для проектирования реконструкции и нового города (там же: 162–164). Один из авторов метода французский философ Г. Дебор рекомендовал проводить дрейф в среднем в течение одного дня (но иногда — трех-четырёх дней и более), небольшими группами по два-три человека, «так как синтез впечатлений разных групп дает возможность прийти к более объективным результатам» в масштабах не более чем города и не менее чем квартала (Дебор, 1958).

⁶ Д. Дюрк говорит, в частности, о методе сквоттеров. Архитектор и другие члены проектной команды (представители будущих пользователей, власти, потенциальные инвесторы) как бы «поселяются» у заказчика, проводят в его среде (на территории, в здании) от двух до пяти дней, работая совместно над проектной программой, пока не будут согласованы ее основные позиции. Используются групповые интервью как интерактивное исследование. Один человек задает вопросы и ведет дискуссию, другой записывает для всеобщего обозрения всплывающую информацию, третий изображает диаграммы и формирует мысли для записывания на стене (Duerk, 1993: 113). Метод макетного семинара делит членов проектной команды на группы, снабжаемые материалами и инструментами для макетирования. Модератор обеспечивает всех начальной информацией, помогает организовать групповое макетирование, достигать компромиссов. Каждая группа представляет свой макет всем участникам, результаты анализируются и используются для составления проектной программы (там же).

монографии Г. Саноффа (Sanoff, 2000). Среди многих других методов он рассматривает три, описываемых ниже.

Метод представления будущего (англ. visioning) заключается в том, что участников просят выразить словами или изображениями свое видение будущей среды через 20-30 или более лет. Сначала в составе большой группы проводится так называемый «мозговой штурм»⁷ для определения того, что должно войти в «образ будущего». Затем группа разбивается на меньшие по размеру для выдвижения и обсуждения идей, которые представляются всему коллективу. Процедура включает исследование места, проектные семинары, встречи с жителями и экспертами (там же: 43–47).

Метод проектных экспресс-семинаров или черретов (фр. charrette — штурм, усилие⁸) нацелен на быстрое решение конкретной проблемы путем резкой мобилизации усилий. Обычный срок проведения — от 1–2 дней до нескольких недель. Метод включает проведение экскурсий и других кратковременных исследований, обсуждение проблем, активный обмен информацией между экспертами, представителями местных сообществ, организаторами, принятие решений, совместную выработку идей, рекомендаций и проектных предложений (там же: 48–54).

Метод проектных и градопланировочных игр заключается в принятии участниками игры на себя ролей разных членов проектной команды, в попытке оценивать ситуацию, взаимодействовать с другими участниками игры с этих гипотетических позиций (разных групп местных жителей, представителей органов власти, инвестора, застройщика). В ходе развертывания игры каждый знакомится с другими точками зрения на цели проектирования, осознает ограниченность своей прежней позиции, приобретает навыки кооперации (там же: 76–79).

социально-архитектурные исследования: прецеденты

исследования среды семьи и соседства

Исследование «Семья и квартира в новом микрорайоне» было проведено социологами и психологами Тартусского госуниверситета по заказу архитекторов московского научно-исследовательского института ЦНИИЭП жилища (Круусавлл, 1979)⁹. Сбор информации проводили

⁷ Метод решения проблем, при котором участников поощряют к высказыванию как можно большего количества вариантов решения, при этом критика запрещена.

⁸ Понятие «charrette» связано также с «chariot» или «cart» (тележка) — напоминание о тележках, на которых в дни подачи проектов в парижской Ecole des Beaux-Arts отвозили подрамники на оценку, а неуспевающие студенты бежали рядом и вносили последние дополнения в чертежи. Синоним чего-то, делаемого в спешке, на ходу.

⁹ Целью работы было выявить, какие требования семьи разного социально-демографического состава предъявляют к планировке квартир, в которых они живут. Изучалось то, как семьи используют и оценивают свои квартиры и какие архитектурные решения предпочитают. Методами математической статистики были определены объем и структура выборки. Исследование охватило 637 семей и квартир в четырех городах (Москве, Пскове, Таллине и Тарту) разного размера, с разной обслуживающей инфраструктурой и образом жизни населения, поскольку эти факторы, как предполагалось, влияют на

методами формализованного интервью и наблюдения. Вопросы были о том, как девять ключевых процессов жизнедеятельности (игры и учеба детей, сон, питание, гигиена, прием гостей и др.) локализируются в помещениях квартир, насколько часто эти процессы осуществляются (в диапазоне от «ежедневно» до «никогда»), кто из членов семьи и в каких сочетаниях участвует в этих процессах (по шкале «всей семьей» — «группами» — «каждый отдельно»). Во время опроса интервьюер имел возможность познакомиться с квартирой и отметить на подготовленном плане квартиры условными значками функциональное использование помещений и их принадлежность членам семьи.

Было установлено, как именно семьи распределяют спальные места по помещениям в зависимости от своего демографического состава, размера и планировки квартир, где семьи собираются для совместных занятий, как сильно отдельные помещения загружены бытовыми процессами. Выяснилось, для чего люди использовали бы дополнительную комнату, какие жизненные процессы наиболее стеснены в квартире (сон, деятельность детей, прием гостей). Впервые было показано, что использование семьей квартиры часто отличается от того, что предполагает архитектор, и это понижает комфорт обитания.

Исследование социальных жилищ Нью-Йорка выполнялось под руководством архитектора О. Ньюмана по заданию американского Министерства юстиции (Newman, 1972). Его цель была — рассмотреть связи между физическими характеристиками жилой среды (размер комплексов, планировка территорий, высота зданий, особенности планировки внеквартирных помещений) и уровнем преступности. Одна из задач заключалась в том, чтобы установить, в каких пространствах жилых комплексов совершаются преступления и правонарушения. Основным в исследовании стал метод анализа документов. Авторы провели статистический анализ протоколов регистрации преступлений в ста комплексах социального жилища Нью-Йорка за год. В протоколах фиксировались все криминальные события, конкретное место и время происшествия. Кроме того, авторы изучили отчеты по преступности полиции города в целом и провели детальный сравнительный анализ двух тщательно отобранных комплексов социального жилища, которые были расположены рядом, населены одинаковыми по ключевым социальным характеристикам семьями, но имели абсолютно разное архитектурное решение, разным был и уровень преступности.

Главный вывод исследования был таким: все основные аспекты архитектурного решения жилого комплекса влияют на уровень преступности в его территориальных и объемных пределах. Наибольшую угрозу безопасности в социальном жилище несет многоэтажная застройка с плохо контролируемыми территориями и внутридомовыми внеквартирными пространствами. Застройка меньшей этажности (до 6–7 этажей) может обеспечивать сравнимые с 14 этажами плотность населения, но при этом создавать гораздо лучше просматриваемую, организованную, интенсивно освоенную и безопасную среду. Лучшее средство борьбы с криминалом — не вооруженные патрули полиции, а постоянная забота обитателей о своей среде и способность архитек-

использование квартир. По этой же причине было решено опрашивать семьи разного размера (от двух до шести человек), с детьми разного и одного пола, младшего (до семи лет) и старшего возраста, с пожилыми и без пожилых, проживающие в квартирах размером от одной до четырех комнат. Все реально существующие сочетания названных факторов (типа города, типа квартиры и типа семьи) составили спектр исследуемых социально-средовых ситуаций.

туры транслировать эту заботу потенциальным нарушителям. Такую среду автор назвал «защищающим пространством».

ИССЛЕДОВАНИЯ СРЕДЫ ГОРОДСКОГО СООБЩЕСТВА

Еще один классический пример, но на уровне среды городского сообщества — выполненное под руководством архитектора К. Линча исследование того, как устройство города отражается в сознании горожан и какие качества городской среды способствуют ее лучшему пониманию, распознаванию, запоминанию человеком (Линч, 1982). В работе использованы два метода: выборочное «кабинетное» интервьюирование горожан (выявление «свойственного им образа окружения») — и полевое обследование города подготовленными наблюдателями.

Первичное «кабинетное» интервью было организовано в два тура. В первом людей просили нарисовать эскизную схему города, дать детальное описание нескольких путешествий по городу, перечислить те части города, которые запечатлены в их памяти наиболее четко и живо¹⁰. Некоторые опрошенные согласились принять участие во втором туре. Он начинался с опроса по фотографиям. Респондентам предлагали снимки района города, характеризующие его системно, в пачки вкладывали и фото других городов. Задача заключалась в том, чтобы сгруппировать изображения, опознать их, объяснить логику своих действий и разложить фото как бы на плане города. Далее добровольцев выводили в город для прогулки по одному из ранее описанных ими маршрутов, их сопровождал интервьюер с магнитофоном, записывавший комментарии о причинах выбора маршрута, о происходящем вокруг, о названиях мест. Исследовались ответы прохожих на просьбу указать дорогу к нескольким заранее избранным городским объектам «Как мне попасть к...?».

Отдельная часть работы — полевое исследование, выполненное специально тренированными наблюдателями. Сначала они были ознакомлены с теорией пяти элементов К. Линча, используя которые человек выстраивает ментальный образ города (ориентиры, узлы, пути, границы, районы). Затем, передвигаясь по району пешком, наблюдатели составляли его план-схему с использованием данных элементов, а еще они совершали несколько путешествий по другим маршрутам в районе, проверяя, насколько в их схемах выявлена структура района как целого.

В заключение, сопоставлялись между собой «образы города» из устных интервью, схемы, выполненные респондентами, и результаты полевого исследования тренированных наблюдателей. На этом материале были обоснованы выводы о существовании в сознании людей содержательных образов, используемых для припоминания и описания города. Города отличаются один от другого по читаемости структуры и способности формировать устойчивые образы в сознании горожан. Опираясь на материалы К. Линча, архитектор может создавать пространства, которые легче запоминать и в которых проще ориентироваться.

¹⁰ В словесной части интервью содержалось семь основных вопросов, общее время интервью составляло 1,5 часа. Всего опрошено 30 человек в Бостоне, Джерси-Сити и Лос-Анджелесе.

Пример исследования города совсем другого рода выполнен в Пензе с целью выявления «потребительских качеств городской среды» (Волкова, 2014). Авторы задались вопросом: как, по каким критериям оценивают среду конкретного города разные общественные субъекты — городские обыватели, риелторы, эксперты. Работа была организована в пять этапов.

Первый этап — пилотный анкетный опрос 320 респондентов; выяснялось, как оценивается среда разных районов по комфортности проживания, насколько люди удовлетворены местом своего жительства, чем руководствуются в ситуации его выбора. Один из первых интересных результатов: самым значимым в оценке и выборе среды для горожан оказался экологический фактор. Основной, второй этап, анкетирования охватил 2817 человек так, что количество опрошенных в каждом районе города было пропорционально плотности населения в нем. В числе прочих задач определялись структура и иерархия критериев оценки среды горожанами. Ранжир из семи позиций, весьма полезный для понимания архитектором человеческих запросов, оказался таким (в порядке от самого главного для людей качества): удобство проживания в квартире (1) — экологическая чистота места (2) — близость остановок общественного транспорта (3) — ... эстетика застройки (6) ... На третьем этапе анализировались спрос и предложение жилищ методом анализа документов риелторских фирм. Была сделана попытка построить модель «идеальной среды». Авторы сопоставили мнения экспертов и жителей и обнаружили, что они не полностью совпадают. Скажем, близость к центру города, к магазинам, чистота воздуха важны и для тех, и для других. Но модель экспертов не включила «близость остановок общественного транспорта» — важное для рядовых обывателей качество, а жители не оценили «низкой плотности застройки», подчеркнутой экспертами. На четвертом этапе 300 горожан заполняли еще одну анкету о предпочтениях и возможностях улучшения жилищных условий. Вопреки широко распространенному мнению специалистов о доминирующем стремлении горожан выбраться из многоквартирного жилища в индивидуальное, лишь 29% жителей Пензы мечтают о собственном доме, а 77% не в состоянии по своим доходам приобрести какое бы то ни было жилище. Исследование было завершено построением карты престижности городских территорий Пензы, как воплощения актуальных для рынка потребительских качеств среды.

ИССЛЕДОВАНИЯ КВАЗИ-ПУБЛИЧНЫХ ГОРОДСКИХ ПРОСТРАНСТВ

Исследование фойе кинотеатров проводилось группой по психологии среды Таллинского педагогического института по заказу архитекторов московского института ЦНИИЭП зрелищных зданий (Нийт, 1984а). Целью работы было выявление проблем использования фойе зрителями и совершенствование проектных моделей. Почему фойе? — Зрительный зал считался пространством, где все определяется технологией кинопоказа и эвакуации, все понятно и однозначно, а при проектировании

вспомогательных зон такой определенности не было. Требовалось изучить, насколько фойе востребовано зрителями, какие услуги они хотели бы там видеть. Исследователи воспользовались двумя методами — наблюдения и опроса¹¹.

В результате исследования были получены важные сведения, заставившие по-новому ставить проектные задачи. Оказалось, что для половины зрителей проблемы фойе не существовало, поскольку они приходили за 10 минут до начала сеанса и сразу следовали в зрительный зал, но 50% пользовались фойе с разной интенсивностью и в разных целях. В те кинотеатры, где были развитые и хорошо оборудованные фойе (буфеты, игровые автоматы, зоны отдыха), многие зрители приходили уже за 40–50 минут, что доказывало: кинотеатр — не только место кинопросмотра. Треть посетителей составляли одиночки, 54% приходили вдвоем, а остальные — в составе более многочисленных групп. То есть кинопросмотр — мероприятие, скорее, групповое и коллективное, чем индивидуальное. Для одинокой части аудитории фойе — это место налаживания контактов. Посмотреть фильм было целью 65% опрошенных, а остальные 35% покупали билеты с тем, чтобы отдохнуть, побыть с другом или подружкой, просто «убить» время.

Всех опрошенных зрителей оказалось возможным разделить на три примерно равные группы по предпочитаемой «идеальной модели» кинотеатра. Для одних — он был местом просмотра фильмов и ничем иным. Другие нуждались в развитом фойе. А третьи полагали, что кинотеатр должен быть частью большого, комплексного культурно-развлекательного заведения. Прошедшие со времени этого исследования годы показали, что многие кинотеатры стали частью торговых центров, а шопинг претендует на роль и культуры, и развлечения современности. Возобладала точка зрения третьей группы.

Примером синтетической проектно-исследовательской работы является история создания начальной школы Дэвидсон в штате Северная Каролина (США) (Sanoff, 2000: 122–132). На фоне роста детского населения и проводимой в округе школьной реформы администрация учебного заведения, неудовлетворенная существующим зданием, обратилась к архитектурному бюро с предложением спроектировать новое¹². Соучаствующее исследование-проектирование архитекторы организовали в три этапа.

Первый этап — оценки ситуации, педагогических целей, потребностей, исходных данных и регламентов — начался с ознакомительной встречи представителей архитектурного бюро с директором школы. Результатом стало принятие стратегии привлечения к процессу родителей, учителей и учащихся. За этим последовали углубленные интервью со всеми тридцатью преподавателями школы, экскурсия по суще-

¹¹ Для регистрации реального поведения кинозрителей в фойе проводилось наблюдение. Одни наблюдатели фиксировали количество входящих зрителей за каждый пятиминутный интервал и вписывали данные в специальную таблицу. Другие наносили на заранее заготовленную схему фойе, поделенного на зоны, местонахождение зрителей. Для выяснения роли фойе до начала сеанса был организован опрос посетителей в форме интервью. У людей выясняли, зачем и насколько часто они посещают кинотеатры, какие виды обслуживания в фойе для них важны, какими качествами должны обладать хорошие фойе. В выборку обследования попали 13 кинотеатров в городах Таллине, Тарту, Пскове, Ленинграде (Санкт-Петербурге) и Львове. Всего было проведено 92 сеанса наблюдений и опрошено 912 кинозрителей.

¹² На момент начала работы по будущей школе архитекторам было известно только то, что она должна объединить детский сад с четырьмя классами начального уровня и вмещать в целом 600 детей. Но нужна была не просто школа. С самого начала администрация и сплоченный родительский комитет поставили цели: проект школы разработать с участием руководства, педагогов, родителей и детей; обеспечить школе роль центра местного территориального сообщества; учесть роль местной общины как спонсора строительства спортзала с перспективой его совместного использования учениками и всеми жителями.

ствующему зданию педагогов и архитекторов и фиксирование первых наблюдений о его недостатках и проблемах. Архитекторы обратились к литературе по современной педагогике, материал оценивался педагогами школы как экспертами. Самостоятельной частью исследования стал анализ проектной спецификации, полученной архитекторами от администрации школьного округа и содержащей унифицированный перечень и площади помещений, состав школьного оборудования. Было обнаружено много несовпадений с потребностями школы. Затем была организована серия семинаров для выявления педагогических целей и методов преподавания каждого из учителей. В завершение первого этапа состоялся совместный семинар родителей, администрации школы и учителей с целью обнаружить связь педагогических целей и методов с архитектурным решением.

На втором этапе были конкретизированы проектные цели и требования педагогов, родителей и детей. Педагогов поделили на шесть групп по пять человек, каждая группа выбрала цели из списка, подготовленного на основе анализа литературы. Затем учителям раздали фотографии традиционных и инновационных классов и школ для обсуждения их достоинств и недостатков. Параллельно архитекторы встретились с учениками всех классов на уроках по искусству, поставив задачу нарисовать «школу мечты». Некоторые из предложений детей были позднее воплощены в проектом решении. Кроме того, учителя, родители и ученики изложили свои пожелания к новой школе в свободной текстовой форме. Все это богатство информации было подвергнуто анализу, обобщено и представлено для всеобщего обозрения в виде больших плакатов; выставка постоянно обновлялась и обсуждалась всеми участниками. Итоги этапа вновь были подведены на общем семинаре, но на этот раз — проектом по содержанию. Учителей, родителей и администраторов поделили на шесть групп. Их познакомили с архитектурными образами десяти школьных зданий, затем все группы выполнили клаузуры на организацию участка и объема школы на масштабной подоснове, используя заготовки из пенопласта. Все предложения тщательно обсуждались и дополнили упомянутую выставку.

Третий этап был посвящен профессиональному архитектурному осмыслению и обработке сделанных ранее предложений. После завершения проектного семинара все его участники совместно с архитекторами синтезировали шесть предложений в одно итоговое. Оно также стало частью общедоступной экспозиции в старом здании школы, учителей просили отмечать свои пожелания прямо на эскизах чертежей. Через несколько дней архитекторы сняли и проанализировали все материалы. На этой основе было выполнено первое профессиональное архитектурное решение. Оно обсуждалось со всеми участниками, корректировалось, но было благополучно доведено до конца. Итоговый вариант проекта был рассмотрен Департаментом штата по публичному образованию.

Поскольку архитектурное решение было абсолютно нетрадиционным, непривычным, со стороны чиновников было множество замечаний и возражений. Но факт широкого участия педагогов и местного сообщества стал своего рода охранной грамотой проектного предложения, оно было утверждено и успешно осуществлено. Как видим, процедура соучаствующего проектирования — исследования чрезвычайно сложна и трудоемка, но в такой процедуре появляется шанс на новое социальное качество проекта, его истинную, а не формальную инновационность.

типология и метод проектирования

ВВЕДЕНИЕ

Это классическое для постмодернистского периода эссе вышло в свет в четырех разных публикациях. После первой публикации в журнале «Арена» в 1967 году эссе, которое Алан Колкухон посвятил разбору методов модернистского подхода к проектированию, попало в две антологии и было переиздано в крупном архитектурном журнале Йельского университета «Перспекта», оказав значительное влияние на профессиональную среду. Данный фрагмент — один из первых англоязычных текстов о типологии, который использует постмодернистскую оптику и утверждает, что «использовать какую-либо типологическую модель... необходимо».

Колкухон — архитектор, теоретик и педагог — приходит к этому заключению, изучив предполагаемо «объективную» и научную методологию архитектурного модернизма. Он обнаруживает внутреннее противоречие между этими двумя ее компонентами. Основопологающий компонент — биотехнический детерминизм — рассматривает эволюцию архитектурных форм с телеологической точки зрения. Но так как подобный подход не помогает «определить подлинную конфигурацию», архитекторы вынуждены обратиться ко второму, несовместимому с ним, компоненту — интуиции: важной составляющей современных теорий экспрессионизма. Интуицию используют для принятия решений в процессе проектирования: решений, которые в совокупности составят замысел проектировщика. Автор обращается к идее теоретика Томаса Мальдонадо, утверждавшего, что «...область чистой интуиции должна быть основана на знании предыдущих решений подобных проблем, и тогда творческий процесс — это процесс адаптации форм, основанных на потребностях прошлого и прошлых эстетических принципах, к потребностям настоящего».

В трансформации прежних решений — например, в использовании типологии в качестве метода — Колкухон видит признание роли, которую прошлое играет в проектировании. Это идет вразрез с архитектурным модернизмом, отказавшимся от типов и от теорий имитации в пользу инноваций.

В более позднем тексте «Современная архитектура и историчность» (Modern Architecture and Historicity), написанном в качестве вступления к собранию эссе для «Противоположностей» (Oppositions), Колкухон идет еще дальше и утверждает, что типология как инструмент культурной памяти — это условие, необходимое для архитектурного мышления. Она является контекстом, в рамках которого воспринимаются новые произведения. В соответствии с тогдашними структуралистскими идеями Ролана Барта и Клода Леви-Стросса, Колкухон воспринимает архитектурные артефакты как многослойное накопление культурных смыслов. Типология же превращается в механизм расшифровки этих смыслов, которым пользовались Альдо Росси (гл. 7) и Леон Крие.

типология и метод проектирования

За последние несколько лет проблеме методологии проектирования и вообще процессу проектирования как ответвлению более широкого процесса принятия решений было уделено немало внимания. Многие убеждены — и небезосновательно, — что традиционно используемые архитекторами интуитивные методы не помогают справиться с возникающими проблемами и за неимением более точных инструментов анализа и классификации проектировщик склонен обращаться к прошлым решениям новых проблем — к типовым решениям.

Томас Мальдонадо — один из дизайнеров и педагогов, постоянно занимавшихся этим вопросом. На семинаре в Принстонском университете в 1966 году Мальдонадо признал, что использование типологии архитектурных форм может быть необходимым этапом для поиска решений в тех случаях, когда внутри архитектурной программы невозможно классифицировать всю наблюдаемую активность. Но он также добавил, что эти формы подобны раковым клеткам в теле решения и что полностью устранить их станет возможным только по мере того, как наши методы классификации станут более исчерпывающими.

Я убежден, что за кажущейся практичностью и расчетливостью этих идей лежит эстетическая доктрина. В первую очередь моя задача состоит в том, чтобы показать, что это действительно так, — и затем постараться продемонстрировать ее несостоятельность без значительных видоизменений.

Один из самых распространенных аргументов против типологических методов в архитектуре — их прямая связь с эпохой ремесленничества. Считается, что использование моделей потеряло свое значение в работе ремесленников, когда научные методы позволили открыть основные законы, лежащие в основе технических решений доиндустриальной эпохи.

История понятий «искусство» и «наука» безусловно указывает на наличие весомого различия между артефактами, появившимися в результате применения законов физики, и артефактами, появившимися в результате мимесиса и интуиции. До становления современной науки

артефакты, будь они утилитарными или религиозными, создавались на основе традиций, обычаев и имитации. Слово «искусство» применялось для описания навыков, необходимых для создания всех подобных артефактов. По мере развития современной науки область применения слова «искусство» постепенно сузилась до артефактов, не зависящих от базовых законов физики, но по-прежнему основанных на традиции и на восприятии финальной формы произведения как неизменного идеала.

Тем не менее в подобном различии не учитывается, в какой степени артефакты имеют «обменную» ценность помимо ценности «пользы» в самом прямом смысле. Ремесленник приступал к работе над объектом, уже имея в сознании его образ. Этот объект, будь он культовым предметом (например, скульптурой) или предметом кухонной утвари, был и объектом культурного обмена, превращаясь в часть социальной системы связей. Ценность его «послания» — это именно тот образ финальной формы, который ремесленник держал в голове в процессе создания артефакта и которому артефакт максимально соответствовал. Невзирая на развитие научных методов, мы должны продолжать придавать подобное социальное и символическое значение продуктам технологии и признавать всю важность роли, которую они играют в формировании и развитии окружающих нас физических инструментов. Несложно заметить, что тип артефактов, изготовление которых по-прежнему следует традиционным методам (например, живопись или музыкальные композиции), имеет в основном иконическое значение, но за созданием предметной среды в широком смысле подобное значение признается редко. Поскольку цель процесса проектирования скрыта за наглядными деталями практической реализации, этот момент остается незамеченным.

Культовый первобытного человека и связанная с ним консервативная позиция также мешают признать подобные иконические ценности. Тенденция представлять эпоху первобытных людей «золотым веком», в котором человек был ближе к природе, возникла еще в XVIII веке. Например, уже много лет точкой отсчета архитектурной эволюции считается первобытная хижина, с изучения которой начинаются программы во всех архитектурных школах, — и не будет преувеличением сказать, что от благородного дикаря к современной науке и технологии часто прокладывается прямая линия родства, основанная на прикладных ремеслах. Эта мысль совершенно безосновательна, поскольку в ее основе лежит идея «благородного дикаря». Космологические системы первобытных людей были очень разумными и совершенно искусственными. Это суждение прекрасно иллюстрирует цитата французского антрополога Клода Леви-Стросса, посвященная системе родственных отношений. «Очевидно, — пишет он, — биологическая семья является существенной и стабильной частью человеческого общества. Но значение социального явления родству придает не связь с природой — напротив, это основной этап отделения от природы. Система родства формируется не за счет очевидных кровных уз, она существует лишь в сознании людей и представляет собой самоуправляемую систему репрезентаций, а не спонтанное развитие фактической ситуации».

Кажется, что существует явная параллель между подобными системами и тем, как современный человек воспринимает мир. Все, что было справедливо для проявлений практической и эмоциональной жизни первобытного человека, — а именно необходимость репрезентировать мир явлений так, чтобы он складывался в четкую и логичную

систему, — сохраняется в нашей манере организации и особенно в наших взглядах на окружающие продукты человеческого труда. Примером того, как это может быть применимо к современному человеку, служит создание социально-пространственных схем. Наши ощущения от места или взаимоотношений, скажем, в городской среде или в здании не зависят ни от каких объективных явлений, поддающихся измерению, — это чувственное явление. Суть эстетической организации окружающего мира сводится к тому, чтобы извлечь выгоду из этой субъективной схематизации и сделать ее социально доступной. Итоговая организация не соответствует отношениям один на один с объективными фактами — это искусственный конструкт, представляющий эти явления в социально узнаваемой форме. Следовательно, полученные репрезентативные системы в сущности не зависят от количественно измеряемых явлений среды, особенно в случае, когда среда меняется очень быстро.

Впрочем, никакая система репрезентации и никакой метаязык не могут существовать независимо от явлений объективного мира. Архитектурный модернизм был попыткой скорректировать репрезентативные системы, берущие начало в доиндустриальном прошлом и лишившиеся смысла в контексте активно развивающихся технологий. Одна из главных доктрин, лежащая в основе этой трансформации, по сути опирается на идею возвращения к природе, которая восходит к эпохе романтизма и к прерафаэлитам, — но вместо жажды имитировать поверхности природных форм или обратиться к ремесленному труду, эта доктрина берет за основу веру в способность науки обнаружить движущие законы природы.

В основе этой доктрины лежит принятая за данность вера в биотехнический детерминизм, во взаимную обусловленность явлений. Сегодняшняя вера в необычайную важность научных методов анализа и классификации происходит именно от этой теории. Суть функциональной доктрины, на которую опирался архитектурный модернизм, заключалась не в том, что красота, или порядок, или смысл не обязательны, но в том, что целенаправленный поиск законченных форм больше не позволит прийти к ним. Путь, который артефакт проходит, оказывая эстетическое влияние на наблюдателя, стал восприниматься как замкнутый процесс формализации. Форма является лишь результатом логического процесса, объединяющего требования к производству и методы производства. В конечном счете эти компоненты должны слиться в некое биологическое измерение жизни, а функция и технологии — стать абсолютно понятными. Теория Бакминстера Фуллера — крайний пример этой доктрины.

Сходство этих идей с теорией эволюции, предложенной Гербертом Спенсером, поразительно. Согласно этой теории, смысл продолжения жизни и видов должен определять весь процесс эволюции в целом, но ни на одном этапе процесса этот смысл не проявляется как нечто осознанное. Следовательно, процесс является бессознательным и телеологическим. Подобным образом и биотехнический детерминизм служил для архитектурного модернизма телеологическим явлением — он объяснял целесообразность проектирования и представлял эстетику архитектурной формы как нечто, что возникает без сознательного вмешательства проектировщика, но тем не менее считается его финальным замыслом.

Очевидно, что подобная доктрина противоречит любой теории, признающей приоритет иконической формы, — а также что она стремится

обратить все человеческие попытки представить мир как комплекс необыкновенных явлений обратно к процессу бессознательной эволюции. Насколько этот подход оказался успешным и в какой степени мы можем доказать, что все это возможно?

Во-первых, эта теория очевидным образом поднимает вопрос о символической значимости форм. В проектировании те, кто проповедовал и проповедует чистую технологию и так называемый объективный подход как необходимый и исчерпывающий способ изготовления предметов окружающего мира, упорно приписывают продукту технологии иконическую силу, которую они обожествляют до немислимых для ученого пределов. Ранее я упоминал, что сила любого артефакта заключается в его возможности превращаться в знаковый образ, вне зависимости от того, создан он специально для этой цели или нет. Возможно, стоит упомянуть некоторые объекты из технологического мира XIX века, обладавшие подобной силой: в качестве двух примеров возьмем пароход и паровоз. Будучи, по всей видимости, созданными для утилитарных целей, эти объекты быстро стали гештальт-сущностями, не поддающимися мысленному делению на составные части. То же самое справедливо и для более поздних технических приспособлений, таких как автомобили и самолеты. Тот факт, что данные объекты вобрали в себя эстетическое единство и стали носителями столь существенного значения, указывает на наличие процесса отбора и изоляции, совершенно излишнего с точки зрения их конкретных функций. Поэтому нам стоит воспринимать эстетические и символические качества артефактов как должное: это не столько их неотъемлемая характеристика, сколько некий потенциал или резерв для проявления человеческих чувств.

Литература, посвященная современной архитектуре, полна формулировок, указывающих на обширные возможности при выборе финальной формы, которые остаются после решения всех функциональных задач. Я хочу остановиться на примере двух проектировщиков, использовавших математические методы при поиске архитектурных решений. Первый — Йона Фридман — использует эти методы, чтобы выстроить иерархию функциональной программы. Описывая методы, с помощью которых можно вычислить относительные функциональные положения в трехмерной городской сетке, Фридман признал, что после завершения расчетов проектировщики всегда сталкивались с возможностью выбора, все варианты которого оказывались одинаково хороши с практической точки зрения¹.

Второй — Янис Ксенакис — использовал математические операции для расчета формы внешней огибающей конструкции павильона Philips, который он спроектировал в период работы в офисе Ле Корбюзье. В книге, описывающей это здание, которую опубликовала компания Philips, Ксенакис сообщает, что расчет определил характерную форму сооружения, но начиная с этого момента логика уже не играла роли и подробная композиционная планировка решалась на основе интуиции.

После подобных утверждений чисто телеологическая доктрина технико-эстетических форм может показаться несостоятельной. Кажется, что на каком-то этапе работы перед проектировщиком обязательно возникает задача принятия произвольных решений и что выбранные

¹ Фридман рассуждал об этом вопросе в ходе лекции в Ассоциации архитекторов в 1966 году: *Visions in Motion*. Chicago: Paul Theobald, 1947.

им конфигурации должны быть результатом намерения, а не продуктом predeterminedного процесса. Следующее утверждение Ле Корбюзье лишь подкрепляет эту точку зрения. «Мой интеллект, — говорит он, — не принимает использование модулей Виньолы в строительстве. Я полагаю, что гармония существует между теми объектами, с которыми ты непосредственно работаешь. Возможно, капелла в Роншане демонстрирует, что архитектура определяется не колоннами, а пластикой. Пластические явления нельзя описать схоластическими или академическими формулами; они свободны и неисчислимы».

Это утверждение и отстаивает преимущество функционализма над академическим подражанием историческим формам, и отрицает predeterminedность скорее академическую, чем научную, но в то же время оно делает акцент на освободительной силе функционального разбора, а не на его способности помочь с решением.

Одно из самых прямых заявлений подобного рода сделал Ласло Мохой-Надь. В своем описании для курса в Институте дизайна Чикаго он защищает свободную работу интуиции следующим образом: «Обучение нацелено на воображение, фантазию и изобретательность, тренировку базовых взаимодействий с изменчивой индустриальной сценой, с технологическим потоком... Завершающий этап этой методики — акцент на интеграции с помощью сознательного поиска взаимоотношений... Ключ к этому процессу хранится в интуитивной рабочей механике гения. Кто угодно может приблизиться к уникальным способностям гения, постигнув их ключевой момент: молниеносную работу по совмещению элементов, которые не очевидно подходят друг к другу... Будь подобная методика введена вообще во всех областях, мы бы получили ключ к нашей эпохе — воспринимать все через взаимоотношения»².

Теперь мы можем выстроить картину того, как устроено основное тело доктрины, служащей опорой для архитектуры модернизма. Она заключается в напряжении между двумя явно противоречащими идеями — биотехническим детерминизмом, с одной стороны, и свободой самовыражения, с другой. Кажется, произошло следующее: когда потребность в функциональности получила обоснование как нечто, продолжающее природные процессы, образовался вакуум — в том месте, где раньше находилась традиционная практика, возникла пустота. В забвении оказалась вся область эстетики с ее идеологическим фундаментом и верой в идеальную красоту. Вместо нее осталась лишь свобода выражения — полная свобода гения, присущая каждому из нас вне зависимости от того, знаем мы об этом или нет. То, что на первый взгляд кажется жесткой, рациональной дисциплиной проектирования, парадоксальным образом оказывается мистической верой в интуитивный процесс.

Теперь я хотел бы вновь обратиться к утверждению Мальдонадо, приведенному ранее. Он заявляет, что пока наши методы классификации не способны определить все параметры задачи, использование типологии форм может быть необходимым для заполнения пробелов. Из приведенных в пример утверждений современных архитекторов видно, что все параметры задачи действительно невозможно установить. Истинно количественные критерии всегда оставляют проектировщику свободу выбора. Современная теория архитектуры в целом основывает

² Об изучении языка как системы символических репрезентаций см.: Cassirer E. *The Philosophy of Symbolic Forms* / Transl. Ralph Manheim. New Haven: Yale University Press, 1957. Дискуссия об отношении языка к литературе (метаязык): Barthes R. *Essais Critiques*. Paris: Éditions du Seuil, 1964.

этот выбор на работе интуиции в культурном вакууме. Говоря о типологии, Мальдонадо предлагает нечто новое и неизменно отвергающееся современными теоретиками. Он предполагает, что чистая интуиция должна основываться на знании прошлых решений, примененных к сходным проблемам, и что создание — это процесс адаптации форм, происходящих от потребностей или эстетических концепций прошлого, к потребностям настоящего. Рассматривая это как временное решение — «раковые клетки в теле решения», — он все же признает, что эта процедура реальна и используется при проектировании.

Я предполагаю, что это справедливо и, более того, справедливо для всех областей проектирования, а не только для архитектуры. Я ссылаясь на аргумент о том, что чем строже решение проектной задачи следует общим законам физики и математики, тем менее важно держать в уме финальную форму. Но, сколько бы мы ни постулировали идеальное соответствие этих законов объективному миру, оно таковым не является. В природе нет законов. Законы — это конструкты человеческого разума, модели, действенные только до того момента, пока реальность не докажет обратное. Эти модели отличаются от живописных моделей как будто лишь на одну ступень. И это еще не все. Технология часто сталкивается с различными проблемами, не поддающимися четкой логике. Например, невозможно было бы решить все задачи по разработке воздушных судов, пока не были найдены компромиссные решения в применяемых к ним законам физики. Положение блока питания — это переменная, как и конфигурация крыльев и хвоста. От положения одного зависит форма другого. Применение общих законов — необходимая составляющая формы. Но ее недостаточно, чтобы установить конечную конфигурацию. И в мире чистой технологии эта область свободного выбора неизменно связана с адаптацией прошлых решений.

В мире архитектуры эта проблема играет еще большую роль, поскольку основные законы физики и эмпирические факты оказывают меньше влияния на конечную конфигурацию, чем в случае самолета или моста. Обращение к какой-либо типологической модели становится еще более важным.

Можно утверждать, что зона свободного выбора дает свободу, которая заключается в деталях, — и в этой области законно существует личный вкус. Вероятно, это можно продемонстрировать на технически сложных объектах, вроде самолетов, для которых топологические отношения во многом определяются применяемыми законами физики. Похоже, что это не работает в случае архитектуры. Напротив, из-за относительно простого влияния окружающей среды на здания, топологические отношения практически не определяются законами физики. Например, в случае павильона Philips, реализованного на Expo-58 в Брюсселе, основное устройство здания было задано не только акустическими требованиями, но и необходимостью придать ему определенный дух головокругения и фантазии. Подобные законы ужесточаются именно в деталях, а не в общей компоновке. Когда архитектор руководствуется практическими факторами, он работает с позиции чистого рационализма XIX века — как в случае офисных зданий, которые разработали Мис ван дер Роэ или Skidmore, Owings and Merrill: в них чисто утилитарная планировка и расчет стоимости объединяются в неоклассической эстетике простых кубов, прямых рамок и сердцевин. Интересно, что в большинстве проектов, где форма считается заданной техническими или практическими требованиями (в авангардистском смысле),

рационализм и стоимость отступают перед эксцентричными формами. Как в случае с Archigram, эти формы зачастую заимствуются у других дисциплин — например, у космического проектирования или искусства поп-арта. Какими бы основательными ни были эти иконографические методы (и, прежде чем отбросить их, следовало бы рассмотреть работы Ле Корбюзье и русских конструктивистов, заимствовавших формы кораблей и инженерных конструкций), они вряд ли совместимы с детерминистской доктриной, если мы решим считать ее не отдаленным утопическим идеалом, но *modus operandi* — образом действия.

Отказ от типологии в современной архитектурной теории и присущая ей вера в свободу интуиции хотя бы отчасти объясняется теорией выразительности более общего характера, популярной на рубеже веков. Эта теория наилучшим образом прослеживается в работах и теориях определенных художников — в частности, в картинах Василия Кандинского и в его книге «Точка и линия на плоскости», объясняющей теоретические основания его работ. Теория экспрессионизма отказалась от всех исторических проявлений искусства, точно так же как современная архитектурная теория отказалась от всех исторических форм архитектуры. В рамках этой концепции подобные проявления воспринимались как рудименты технических и культурных установок, утративших смысл. Теория основывалась на вере в существование физиогномического или экспрессивного содержания формы, транслируемого напрямую. Эта позиция сильно критиковалась, и одно из самых убедительных ее опровержений можно найти в книге Эрнста Гомбриха «Meditations on a Hobby Horse». Гомбрих демонстрирует, что композиция форм, похожая на ту, что можно найти в картине Кандинского, обладает скудным содержанием до того момента, пока мы не поместим эти формы в некую систему условных значений, не присущих самим формам. Согласно его тезису, физиогномические формы хоть и не лишены экспрессивной ценности, но неоднозначны, и их интерпретация возможна лишь в конкретном культурном окружении. Он демонстрирует это в том числе при помощи идеи о предполагаемых аффективных свойствах цветов. В примере со светофором, который стал знаменитым, Гомбрих объясняет, что мы имеем дело с условным, а не с физиогномическим значением и утверждает, что не менее логичным было бы использование обратной системы, где красный обозначает действие и движение вперед, а зеленый — бездействие, спокойствие и осторожность³.

Вполне вероятно, что экспрессионистская теория значительно повлияла на архитектурный модернизм. Она применима к архитектуре еще более очевидным образом, чем к живописи, из-за отсутствия в архитектуре любых откровенно репрезентативных форм. Наряду с музыкой, архитектура всегда считалась абстрактным искусством, поэтому к ней можно применить теорию физиогномических форм без необходимости обходить препятствие в виде сюжетности — как и в живописи. Но если принимать справедливость возражений против теории экспрессионизма, то они применимы в равной степени и к архитектуре, и к живописи.

Если, следуя предположению Гомбриха, формы как таковые лишены смысла, то интуитивное восприятие форм, возникающее на бессознательном уровне, стремится впитать ассоциации с определенными значениями. Это не только может означать, что мы несвободны от

³ Любопытно, что уже после выхода этой книги стало известно, что в Китае значения сигналов светофора изменили на противоположные.

форм прошлого и от их доступности в качестве типологических моделей, — это значит, что даже если мы свободны, то утратили контроль над крайне активной частью нашего воображения и над способностью общаться с другими. Нравится нам это или нет, но, чтобы вернуть себе власть над идеями, которые станут частью творческого процесса, нам, по-видимому, придется установить систему ценностей, учитывающую формы и решения прошлого.

На самом деле между описанными мной функциональной, или телеологической, теорией и экспрессионизмом существует тесная связь, которую обозначил профессор Гомбрих. Функционализм настаивает на использовании аналитических и индуктивных методов в проектировании, тем самым оставляя пустоты в процессе формирования формы. Их он заполняет своей собственной редукционистской эстетикой, гласящей, что не имеющая исторической меры «интуиция» может спонтанно привести к тем же формам, что и фундаментальные автоматические операции. Данная процедура говорит о своеобразном взаимном соответствии между формами и их содержаниями. В случае теории биотехнического детерминизма содержание — это набор значимых функций, которые сами по себе являются редукцией всех социально значимых процессов внутри здания. Предполагается, что функциональный комплекс переводится в формы, иконографическое значение которых является не чем иным, как рациональной структурой самого набора функций. В случае теории экспрессионизма реальные явления объективной функциональной ситуации — это эквивалент реальных явлений субъективной эмоциональной ситуации. Но реальные факты, субъективные или объективные, традиционно менее важны для произведения искусства, чем значения, которые мы приписываем этим явлениям или репрезентативной системе, несущей эти значения. В этом отношении произведение искусства напоминает язык. Если бы язык служил лишь для выражения эмоций, он представлял бы собой набор односложных восклицаний; в реальности же язык — это сложная репрезентативная система, внутри которой базовые эмоции организованы в связную интеллектуальную систему. Нельзя представить себе априорное построение языка. Возможность создания подобного языка предполагает наличие самого языка. Подобным образом пластическая система представления, такая как архитектура, также должна предполагать наличие соответствующей репрезентативной системы. В этих случаях проблему формальной репрезентации невозможно свести к некоторой внешней сути, предшествующей самой формальной системе, в которой форма оказывается лишь отражением этой сути. Для обоих случаев требуется принять традиционную систему, представляющую типологические комплексы решения проблем.

Подчеркивая этот момент, я не пропагандирую возврат к архитектуре, которая бездумно принимает традицию. Это бы значило, что между формой и значением существует прочная и неизменная связь. Отличительная черта нашей эпохи — изменчивость, и именно поэтому нам необходимо понять, какое значение модификации типовых решений имеют для задач и решений, не имеющих прецедента ни в одной сохранившейся традиции.

Я попытался продемонстрировать несостоятельность редукционистской теории, согласно которой процесс решения проблемы может сводиться к конкретной сути. Можно предположить, что перемены совершаются не путем редукции, а скорее путем исключения, и история

модернистского движения во всех сферах искусства, казалось бы, соответствует этой идее. Обратившись к родственным областям в живописи и музыке, мы увидим, что Кандинский или Арнольд Шенберг в своих работах не отказываются от традиционного устройства форм полностью, а трансформируют формы и по-новому расставляют акценты с помощью исключения идеологически неприемлемых знаковых элементов. В случае Кандинского исключается репрезентативный элемент, в случае Шенберга — диатоническая гармония.

Описанный мной процесс исключения ценен тем, что позволяет нам увидеть потенциал форм неискушенным взглядом, словно впервые. Это оправдывает радикальность изменений в знаковой репрезентативной системе, и если мы хотим сохранять и поддерживать осознанность значений, которые несут в себе формы, мы должны принять этот процесс. Обнаженные кости нашей культуры — с ее характерной технологичностью — должны стать видимыми для нас. Это возможно при условии некоего беспристрастного научного взгляда на наши проблемы, а также использования свойственных нашей культуре математических средств. Но эти средства не способны выдать готовое решение наших проблем. Они лишь предоставляют рамки — контекст, внутри которого мы работаем.

ХОЗЯЙСТВА

gomo

фигуры, двери, коридоры

Обычные вещи таят глубочайшие тайны. На первый взгляд, сложно увидеть в планировке современного дома что-либо, кроме кристаллизации холодного расчета, прагматизма и тривиальности, и поэтому легко сделать вывод, что столь неизменный продукт потребления сам соткан из материи базовых человеческих потребностей. Однако же почти все исследования жилья, вне зависимости от их масштабов, базируются на утверждении знаменитого эксперта: «Сложность поиска дома и желание обрести кров, личное пространство, комфорт и независимость, которые может предоставить жилье, знакомы людям по всему миру»¹. С этой позиции кажется, что характеристики современного жилья выходят за пределы нашей культуры, так как возводятся в статус универсального и непреходящего поиска необходимых условий для достойной жизни вообще. Это крайне простое объяснение, ведь все обычные вещи кажутся одновременно нейтральными и необходимыми. Однако это иллюзия, и у этой иллюзии есть последствия, поскольку она скрывает ту силу, которую частная организация домашнего пространства имеет над нашими жизнями, и в то же время умалчивает об исторических корнях и целях этой организации. Поиск личного пространства, комфорта и независимости посредством архитектуры — недавнее явление, и даже если представить, что эти слова впервые появились и были использованы по отношению к домашним хлопотам, их значение отличалось от того, которое мы вкладываем в них сейчас. Эта статья — грубая и схематичная попытка приоткрыть один из секретов того, что сейчас кажется столь привычным.

план и его обитатели

Архитектурный план может описать природу человеческих отношений, поскольку элементы, которые он фиксирует, — стены, дворы, окна и лестницы — используются для того, чтобы разделить, а потом снова выборочно объединить жилое пространство. Однако даже в самом подробно иллюстрированном плане здания обычно отсутствует сценарий того, как человеческие фигуры будут его наполнять. Возможно, на это

¹ Donnison D.Y. The Government of Housing. Harmondworth, 1967. P. 17.

есть достойные причины, ведь когда в архитектурном чертеже появляются фигуры, они скорее существуют не как самостоятельные создания, но как символ, лишь намек на жизнь — как, например, амебные наброски, появляющиеся в планировках «Parker-Morris».

Если посмотреть на рассматриваемый материал шире и выйти за пределы архитектурного чертежа, то можно сверить расхожие принципы проектирования дома с привычными вариантами того, как люди располагаются в пространстве по отношению друг к другу. На первый взгляд, эта связка может показаться странной, однако какими бы разными они ни были — какими бы реалистичными и детальными ни были различные описания, иллюстрации и фотографии мужчин, женщин, детей и домашних животных, занимающихся своими делами, и какими бы абстрактными и схематичными ни были планировки — и то и другое касается одной и той же фундаментальной проблемы человеческих взаимоотношений.

Возьмите изображения человеческих фигур и планы домов, принадлежащих одной эпохе: если вы рассмотрите их вместе как свидетельства определенного жизненного уклада, соответствия между повседневным поведением и архитектурной формой станут очевидными. Этот простой метод применяется в тексте ниже и, надеюсь, узнается в нем.

Мадонна в комнате

Работа Рафаэля как художника и как архитектора представляется подходящим примером для раскрытия темы хотя бы потому, что она ясно показывает — идеал изолированного жилья гораздо более локален, чем мы склонны предполагать. Конечно, это не попытка пересмотреть весь корпус работ Рафаэля, а лишь намерение вычленив из его живописи и архитектуры свидетельства определенной увлеченности другими, которая лежит в ней подспудно и указывает на определенный период, причем не только в искусстве, но и в повседневных взаимодействиях.

Во времена итальянского Высокого Ренессанса в живописи начала преобладать композиционная игра фигур в пространстве. До этого восторг перед человеческим телом был сконцентрирован на физиологических деталях: постановка конечностей, форма сухожилий, плоти и мускулов, передача индивидуальных привлекательных черт.

Лишь в XVI веке Леонардо, Микеланджело, Рафаэль и их последователи смягчили тела, сделав их грациозными, или возвеличили, сделав возвышенными, — а потом соединили в исключительно мощных, чувственных, даже сладострастных позах. Сама тема произведения стала часто меняться в угоду новой концепции. Разработка сюжета «Мадонны с младенцем» прекрасно это иллюстрирует. Уже в XV веке традиционное изображение женской фигуры на троне и серьезного младенца, возвышающихся над остальным миром и устремивших взгляды в пустоту, стало менее сакральным, хотя и сохраняло свое священное и неприкасаемое спокойствие. В XVI веке они спустились с пьедестала, чтобы встать в окружение оживленных групп или знакомых персонажей, разделяющих их компанию, как на «Мадонне с завесой» Рафаэля и на многих других портретах Святого семейства. Эти сценки были фрагмен-

тами художественного воображения, не имевшими в основе библейского текста. Вымысел помогал наполнить картины персонажами, чье взаимное обожание было подчеркнуто чувственным по назначению, но духовным по своей природе.

В «Мадонне» Рафаэля фигуры не столько вписаны в пространство, сколько соединяются вопреки ему. Они пристально смотрят друг на друга, близоруко вглядываются в глаза и плоть, хватаются друг за друга, обнимают, держат и указывают пальцем на тело, будто бы узнавание в прикосновении надежнее узнавания во взгляде. Только маленький Святой Иоанн разрывает этот интимный круг взаимодействия, обращаясь к зрителю. Эти фигуры больше чем сюжет картины, они и есть картина, они наполняют ее. Индивидуальное физиологическое совершенство каждого тела теперь потеряно в сети соединенных друг с другом объятий и жестов: для живописи это не новый прием, но в этот период он достигает апогея своего воплощения.

Здесь можно проследить параллель между фигурами на картине и планировкой — в картине, где персональные отношения переведены в композиционный принцип, выходящий за пределы сюжета, и где взаимные жесты между святыми и смертными кажутся столь преувеличенными — или, скорее, казались бы, если бы мы думали о них как о реалистичных иллюстрациях поведения.

В 1518 или 1519 году кардинал Джулиано де Медичи заказал амбициозный проект виллы на склонах Монте Марио в Риме. Реализована была лишь часть этой масштабной схемы, позже получившая название Вилла Мадама. Работами руководил Антонио да Сангалло, но концепция, вне всякого сомнения, принадлежала Рафаэлю. Здесь располагались роскошные покои для повседневной жизни, придуманные художником, который опозорил Деву Марию в своих полотнах. Кропотливо проработанная реконструкция виллы, которую Персье и Фонтен опубликовали в 1809 году, подчеркивала осевую симметрию, превращающую весь комплекс в единый строительный ансамбль на горном склоне, где комнаты спланированы в соответствии с идеей строгого классического соответствия, глубоко укорененной в то время. Разве мог Рафаэль нарисовать это иначе?² Однако построенный в реальности фрагмент, а также самый ранний сохранившийся план представляют собой нечто иное³.

Общая симметрия должна была создать повторения, в которых каждая комната и каждый элемент зеркально отражались бы в другой половине здания, однако в раннем плане нет ничего подобного. Притом что основные пространства виллы выстроены симметрично, повторения отсутствуют, каждая комната отличается от другой. Единообразие отведено только тем частям, где оно может быть мгновенно оценено, тогда как устройство здания в целом разнообразно. Несмотря на стремление создать уникальный облик виллы, глядя на план сложно сказать, какие части были закрыты, а какие открыты, поскольку связи между пространствами повсюду примерно одинаковы. Комнаты, лоджии, дворы и сады можно классифицировать как формы, окруженные стенами, — как и большие комнаты, они связаны друг с другом и заполняют пространство. Кажется, что здание было задумано как соединение огражденных форм и дополнительных пространств с более правильными на фоне общего плана очертаниями. Это решение не может принадлежать край-

² Это особенно верно для реконструкции, выполненной Бафиле, но может быть применено и к версии Персье и Фонтена.

³ План первого этажа, нарисованный Антонио да Сангалло.

не классическому Рафаэлю даже в воображении академиков XVIII века и интерпретации романтиков века XIX.

Выхолощенная реконструкция Персье и Фонтена с асимметричным пространством внутри симметричной оболочки иллюстрирует точку, где изначальный план Рафаэля перестает иметь смысл, — ту точку, где скрытая структура жилого пространства прорвалась сквозь оковы классической архитектурной планировки. Можно провести параллель с полотнами Рафаэля: это та точка, где чувственность плоти проступила сквозь бессодержательные указательные жесты его многофигурных композиций.

двери

Рассматривая план Виллы Мадама как картину социальных взаимоотношений, можно увидеть две организационные характеристики. Несмотря на то что их можно причислить к вещам, которые сегодня мы бы не сделали, они служат ключевым свидетельством той социальной обстановки, которую вилла должна была поддерживать.

Во-первых, в комнатах было больше одной двери: в некоторых две, во многих три, а в некоторых четыре — такое устройство жилых построек с начала XIX века начинает восприниматься как ошибочное вне зависимости от размера здания. Почему? Развернутый ответ дает Роберт Керр. С характерной ему наставительной интонацией он напомнил читателям «Дома джентльмена» (1864) о досадном неудобстве «комнат с высоким проходным потоком», которые делают домашний уют и уединение недостижимыми. Предпочтительной альтернативой являлась замыкающая движение комната с единственной дверью, которая служила стратегической точкой и вела в остальное пространство дома.

Однако ровно противоположный совет дают итальянские теоретики, которые, следуя старинным образцам, полагали, что предпочтительнее иметь несколько дверей. К примеру, Альберти привлекает внимание к большому разнообразию и количеству дверей в римских постройках и пишет: «Является, кроме прочего, удобным располагать двери таким образом, чтобы они вели в как можно большее количество частей строения»⁴. Это в особенности рекомендовалось для публичных пространств, но распространялось и на жилые планировки. Обычно двери появлялись везде, где существовали смежные комнаты, и дом превращался в матрицу спорадических, но тщательно соединенных между собой комнат. План Рафаэля служит наглядным примером этого принципа, который в то время был обычной практикой.

Итак, в промежутке между итальянцами и Керром случилась полная инверсия самого понятия удобства. В Италии XVI века удобная комната имела множество дверей; в Англии XIX века удобная комната имела лишь одну. Эта перемена важна не только потому, что она требовала реорганизации всего жилого пространства, но и потому, что она полностью изменила устройство домашней жизни.

⁴ Alberti L.B. The Ten Books of Architecture / Transl. by Leoni, ed. by Rykwert. London, 1955. Book I. Ch. XII.

С ограничением количества дверей появилась и другая техника, направленная на минимизацию необходимого контакта между различными членами семьи: систематическое использование ограниченного входа. В Вилле Мадама, как по сути и во всей жилой архитектуре до 1650 года, отсутствует качественное различие между проходами внутри дома и жилыми пространствами. Главный вход находится в южном крыле дома. Полукруглые ступени ведут сквозь стену с башнями в передний двор, за ним открывается еще одна лестница, ведущая через колонную галерею и сводчатый коридор к центральному круглому двору, причем на этом отрезке пути пять смежных пространств ведут в более функциональные и интимные покои дома. Тем временем из круглого двора в помещения виллы ведут десять разных путей, ни один из которых не имеет определенного назначения. Пять ведут прямо за пределы двора и смежных с ним пространств, три проходят через великолепную лоджию с внутренним двором, две ведут в бельведер. Чтобы пересечь все здание, необходимо перемещаться из одной комнаты в другую. Там, где используются проходы и лестницы — а они неизбежно используются, — они всегда соединяют одно пространство с другим, но никогда не служат главными распределителями движения. Несмотря на некую архитектурную компактность, которая возникает благодаря нанизыванию комнаты на комнату, вилла имеет открытую планировку с относительной проходимостью для многочисленных жителей, каждый из которых — мужчина, женщина, ребенок, слуга или посетитель — был обязан проходить через матрицу сообщающихся комнат, в которых своим чередом шла повседневная жизнь⁵. Неизбежным образом пути пересекались между собой, и любое действие могло потенциально быть подвержено вмешательству, разве только против этого не принимались вполне конкретные меры. Не было ничего необычного в увеличении количества дверей: в итальянских дворцах, виллах и фермах это было правилом, распространенным способом соединять комнаты, который едва ли влиял на стиль архитектуры (он мог быть как готическим, так и вернакулярным (народным), но определенно влиял на жизненный уклад.

Из описаний итальянских писателей тех времен мы достоверно знаем о большом количестве людей, собиравшихся, чтобы проводить время, общаться, есть и пить вместе, а также о часто случавшихся между ними примечательных инцидентах. На одном краю спектра манер — Кастильоне, близкий друг Рафаэля, записавший в своей книге «Придворный» четыре последовательных вечера, предположительно состоявшихся в марте 1507 года в замке герцогов Урбинских (который сам по себе служит примером матричного планирования, описанного выше). Девятнадцать мужчин и четыре женщины принимали в них участие и, судя по всему, подобные собрания проходили ежедневно после ужина⁶. Несомненно, «Придворный» стал очищенным, детализованным и более поэтизированным пересказом реальных событий, однако портрет группового собрания как естественного способа провести время превосходно соответствует и другим источникам. Известно, что большинство персонажей были в то время гостями дворца.

Другой конец спектра был описан Челлини (1500–1571) в его автобиографии. Страстные, жестокие и несдержанные существа из его работы

⁵ Интересное исследование домашней жизни кардинала было проведено D.S. Chambers, см.: Chambers D.S. The Housing Problems of Cardinal Francesco Gonzaga // Journal of the Warburg — Courtauld Institute. Vol. 39. 1979. P. 27–58.

⁶ Castiglione B. The Courtier. Harmondsworth, 1967. P. 44.

едва ли похожи на утонченных и остроумных собеседников у Кастильоне: контраст между ними так разителен, что может показаться, будто они относятся к разным человеческим видам. Однако и Челлини, и Кастильоне нуждались в активном потоке персонажей, которых можно было бы впечатлять своим собственным неисчерпаемым эго. В обоих случаях компания была обычным обстоятельством, а одиночество — исключительным состоянием.

Есть и другое красноречивое сходство, которое, на первый взгляд, противоречит самой сути этой статьи: ни один из авторов никогда не описывает дворец. В «Придворном» автор ограничивается несколькими гиперболическими фразами, чтобы восхвалить дворец Урбино, одно из величайших творений архитектуры итальянского Ренессанса, но ни слова не говорит от начала до конца, напрямую или косвенно, об убранстве, содержании, форме или устройстве апартаментов, служащих местом действия. Это особенно странно, поскольку Кастильоне в предисловии сравнивал себя с живописцем, рисующим сцену. Автобиография Челлини, в свою очередь, настолько насыщена отношениями вражды, любви и эксплуатации, что они полностью заполняют пространство книги. Автор локализует события, указывая, где именно они произошли, но эти указания напоминают отсылки к мысленной карте местности. Ни природный, ни городской ландшафт не упоминаются даже в самых поверхностных терминах. Топография, архитектура и меблировка также отсутствуют и не упоминаются даже в качестве декоративного фона для интриг, заговоров, побед и катастроф, о которых он повествует. Ниже приведены самые исчерпывающие отсылки к архитектуре, помимо описания его одиночного заключения в замке Святого Ангела. Первый отрывок описывает обстоятельства ограбления:

«...мне едва исполнилось двадцать девять лет, когда я взял в качестве прислуги очаровательную и очень красивую молодую девушку... По этой причине моя комната располагалась на определенном расстоянии от того места, где спали рабочие, а также на некотором отдалении от лавки. Я держал девушку в крошечной ветхой спальне, примыкающей к моей. Обычно я спал глубоко и беспробудно... Так случилось, что однажды ночью в лавку прокрался вор...»

Второй отрывок — попытка выстроить перемирие с покровителем во время болезни:

«Меня перенесли во дворец Медичи, наверх в небольшую террасу: там меня оставили дожидаться, пока будет проходить герцог. Доброе количество друзей со двора поднялись наверх и поговорили со мной».

Третий отрывок описывает столкновение с потенциальным убийцей:

«Я покинул дом в спешке, хотя я всегда был хорошо вооружен, и шел большими шагами по Страда Джулия, не ожидая никого встретить в это время дня. Я дошел до конца улицы и поворачивал к Палаццо Франезе, как всегда, проверяя, что рядом никого нет, когда увидел, как корсиканец встает и выходит на середину дороги»⁷.

⁷ The Life of Benvenuto Cellini, written by himself. London, 1956. P. 110, 161, 138.

Архитектура редко проникает в повествование, и если проникает, то в качестве неотъемлемого атрибута какого-нибудь приключения или встречи. Автобиографию Челлини и «Придворного» объединяет абсолютная поглощенность динамикой человеческих взаимодействий, которая ведет к полному исключению чего-либо еще — вот почему вещественные декорации так сложно разглядеть.

То же преобладание фигур над пространством, то же преобладание движения над объектами можно наблюдать в живописи. Фигуры «Мадонны с завесой» находятся в комнате, но, кроме окна с правой стороны картины на втором плане, нет никакого указания на то, какая это комната. Форма комнаты появляется не для того, чтобы повлиять на распределение или взаимодействие фигур. То же самое происходит и в самой архитектурной фреске «Афинская школа», где сводчатой лоджии уделено так же много внимания, как и группе философов, которые в ней расположились. Цель архитектуры здесь — в той планировке, которая вполне могла быть вдохновением для лоджии Виллы Мадама, — в первую очередь собрать ансамбль, но помимо этого она не оставляет важного отпечатка на группе людей. Лишь более периферийные и сконцентрированные на себе фигуры используют элементы конструкции для опоры, будь то ступени, случайный мраморный блок или основы пилястр.

Все это приводит к неожиданному затруднению: нелегко объяснить, каким образом итальянцы, поглощенные мирскими делами, разработали утонченную, полную деталей архитектуру, которую у них не было времени заметить и которая лежала за пределами цикла социальной жизни. Быть может это преувеличение, но этот парадокс существует.

Потрясающие скульптурные формы и утонченное убранство лоджии Виллы Мадама⁸ восходят к Золотому дому Нерона. Совместную работу Рафаэля, Джулио Романо и Джованни да Удине нельзя объяснить желанием произвести впечатление или обратиться к иконографическим символам. Должно быть, они сыграли свою роль, но эта чувствительность к форме не проистекает из статуса или символизма, как вода из крана. Но быть может, именно вспомогательная и второстепенная роль архитектуры привела ее к такому визуальному богатству. Из всех чувств, зрение более всего склонно выходить за границы телесного опыта, и это именно то, что комната, в особенности большая комната, может предоставить: усиление восприятия. В непосредственных границах тела преобладают другие чувства.

Примеры, приведенные выше и вряд ли являющиеся доказательством, нужны для демонстрации прекрасного соответствия между склонностью к компании, близости и богатству событий и характером архитектурных планировок Италии XVI века. Возможно, историкам жилой архитектуры слишком просто смотреть назад и видеть в матрице сообщающихся комнат примитивную стадию планирования, которая отчаянно нуждалась в эволюции в нечто более разграниченное, ведь так мало было сделано попыток собрать части здания в независимо функционирующие блоки или разделить их на «обслуживающие» и «обслуживаемые». Но это не было отсутствием принципа: все комнаты, имевшие самые разнообразные размеры, формы и обстановку, имели одинаковое качество связей. И это было не случайно. Это тоже было принципом. И возможно, теоретики не уделяли ему достаточно внимания просто по той причине, что этот вопрос никогда не обсуждался.

⁸ Greenwood W.E. Villa Madama. London, 1928.

коридоры

Историю коридора как устройства, переносящего поток движения из комнат, еще предстоит написать. Из тех немногих свидетельств, которые я сумел обнаружить, впервые появление коридора было зафиксировано в Англии, в Бофорт-Хаусе в Челси, разработанном около 1597 года Джоном Торпом⁹. Хоть коридор и воспринимался чем-то вроде курьеза, его силу начали осознавать, поскольку на плане было написано «Длинный проход через все». А поскольку итальянская архитектура перенималась в Англии, по иронии пришел и центральный коридор; в то же время лестницы начали присоединять к коридорам и перестали проводить в комнаты.

После 1630 года эти изменения внутренней планировки стали особенно явными в постройках для богатых. Вестибюль, большая открытая лестница, проходы и задние лестницы соединялись в переплетающуюся сеть навигации в пространстве, которая затрагивала каждую важную комнату в здании. Тщательнее всего это новое изобретение было применено в Колсхилле, в Беркшире (1650–1667), построенном сэром Роджером Праттом для своего кузена. Здесь здание испещрено проходами на всем своем протяжении и на каждом этаже. На обоих концах располагалось по черной лестнице, в центре — большая лестница с двусторонним входом, который, несмотря на пышное убранство, служил всего лишь прихожей, поскольку обитатели жили своей жизнью за пределами его стен.

В каждой комнате была дверь, ведущая в коридор или холл. В своей книге по архитектуре Пратт утверждал, что «общий проход из центра по всей длине дома» нужен, чтобы предотвратить «взаимные неудобства со стороны различных домовых служб (например, прачечной) при постоянном движении через них», а для остальных жильцов он необходим, чтобы быть уверенным, что «обыкновенная прислуга никогда не будет сновать по своим делам на людях»¹⁰.

У Пратта проход предназначался для обслуживающего персонала: держать прислугу подальше друг от друга и, что еще более важно, держать ее подальше от джентльменов и леди. В этой брезгливости не было ничего нового, новизна заключалась в сознательном использовании архитектуры для приведения ее в действие — мера, отчасти истекающая из социального антагонизма богатых и бедных, но также и предзнаменование того, что сделает домашнюю жизнь безмятежной на долгие годы.

Что касается основных апартаментов, их необходимо было выстраивать в анфиладу с вереницей дверей такой протяженности, которой только можно было добиться. Таким образом, коридор в те времена не был единственным каналом доступа, но располагался параллельно связанным между собой комнатам. И все же в Колсхилл роль коридора преобладала настолько, что он стал основной дорогой через большую часть дома. Более элегантный план, уравнивающий два типа циркуляции, принадлежит Эймсбери Хаусу в Уилтшире, спроектированному Джоном Уэббом. Здесь центральный проход обслуживал весь дом, тогда как все комнаты, как минимум на главном этаже, были также

⁹ The Book of Architecture of John Thorpe / Ed. by J. Summerson. Glasgow, 1966.

¹⁰ Sir Roger Pratt on Architecture / Ed. by R.T. Gunther. Oxford, 1928. P. 62, 64.

соединены между собой. Из этих планов видно, как введение сквозного прохода в жилую архитектуру в первую очередь отметило еще более глубокое разделение между высшими и низшими слоями общества, оставляя непрерывный прямой доступ для привилегированного домашнего круга и выделяя ограниченную территорию для прислуги: она всегда рядом, но никогда не внутри самого дома, так, чтобы всегда быть под рукой, но не появляться без необходимости. Популярность этого устройства оказалась больше, чем можно было ожидать.

Архитектурное решение проблемы прислуги (имеется в виду проблема ее присутствия как неотъемлемой части службы) имело более широкие последствия. У Пратта подобная предосторожность может быть замечена во всех рассуждениях о «взаимных столкновениях», как будто с точки зрения архитектора все обитатели дома, вне зависимости от их социального уровня, превратились в потенциальный источник раздражения друг для друга. Действительно, он сделал великодушный жест, расставив двери между некоторыми помещениями Колсхилла, как указано выше, но сделал он это так нарочито, чтобы получить эффект уходящей перспективы сквозь все пространство дома:

«Что касается меньших дверей внутри, установите их по прямой друг напротив друга из одной комнаты в другую — так, чтобы открыв их, все вы могли из одного конца дома видеть другой; если в соответствии с этим на каждом конце расположить окна, сквозной вид будет гораздо более благообразным»¹¹.

Таким образом, соединение домашнего пространства теперь предназначалось для красоты, а его разделение — для удобства. Эта оппозиция с той поры глубоко отпечаталась в теории, создав два различных стандарта оценки двух достаточно разных реалий: с одной стороны, соединенную цепь пространств для утешения глаза (по мнению современных теоретиков, из всех органов чувств зрение обмануть легче всего) и, с другой стороны, бережно выстроенные границы и индивидуальные ячейки, в которых персона сохраняет себя от других.

Различение архитектуры для сквозного просмотра и архитектуры для убежища проводит непреодолимую черту, отделяя удобство от удовольствия, пользу от красоты, функцию от формы. Конечно, в работах Рафаэля разделение между элементами архитектуры, влияющими на повседневность, и теми, смысл которых заключался лишь в визуальной форме, может быть сделано с той же легкостью. Разница в том, что в его произведениях эти элементы обычно согласовывались друг с другом, тогда как в Колсхилле они вступили в противоречие.

Почему вообще возникло нововведение отдельного доступа, так и не ясно. Конечно, он маркировал перемены в желании находиться в компании: будь то компания всех жителей дома или более узкий круг — это лишь вопрос расстановки акцентов. Внезапное и осознанное появление коридора в планировке дома демонстрирует, что он появился не в результате длительной, предсказуемой эволюции более простых форм, как это часто предполагается, — коридор не имеет ничего общего с заимствованием итальянского стиля или палладианства, хотя они и подстегнули его развитие. Судя по всему, он возник на ровном месте.

¹¹ Ibid. P. 19.

Это были годы, когда пуритане говорили об «облачении себя в доспехи» против ужасного мира. Конечно, они имели в виду духовные доспехи, но существовало и нечто другое, за пределами тела и души, а именно комната, превращенная в шкаф. История Коттона Мэзера, пуританина Новой Англии, дает представление о том, как сложно отделить мораль от чувствительности в этом добровольном заточении. Говорили, что он возвел в правило «никогда не входить в какую-либо компанию... не пытаюсь принести ей пользу», отпуская, когда представлялась возможность, поучительные намеки, предупреждения и порицания. Позже его рисовали образцом поведения «делавшим столько добра, сколько ему было по силам, для своих братьев, сестер и слуг». Но для того, чтобы сделать так много хорошего, он считал лучшим избегать ненужных или неуместных визитов. Чтобы предотвратить ненужные вторжения, он написал большими буквами над дверью своей комнаты наставление: «БУДЬТЕ КРАТКИ»¹².

Разделение дома на две части — внутреннее святилище жилых, часто разъединенных комнат и нежилое пространство для циркуляции — работало так же, как объявление на двери Мэзера, делая сложным поиск оправдания для проникновения в комнату без какой-либо определенной цели. В связи с этим появилось и пресловутое современное понятие «приватности», причем не как ответ на вечную проблему «удобства», но, возможно, как подпитка для зарождающейся психологии, в которой присутствие других людей рассматривалось не просто как риск для личности, но и как нечто, что напрямую искажает ее.

В литературе XVII века бытовала аналогия, сравнивающая человеческую душу с «личными покоями»¹³, но сложно сказать теперь, что первым обрело окраску «личного»: комната или душа. Безусловно, их истории переплетаются.

В то же время логика разграничения пространства строго не сохранялась на протяжении XVIII века. Большие хозяйства в основном шли по пути Эймсбери, пытаясь примирить независимый вход в комнаты со сквозным сообщением, устанавливая и то и другое, однако редко когда это возводилось в правило. Только с приближением XIX века произошло возвращение к высокой систематизации входа, которая наблюдается, например, в планах Соана и Нэша. Из уважения к работе Соана отметим, что его работы более, чем чьи-либо другие, можно отнести к рубежу модернизма.

Как и Пратт, Соан изобрел сквозной вид сквозь интерьеры, однако он не был доволен выстроенными в линию дверями. Он наслаивал пространство на пространство так, чтобы взгляд больше не теснился в телескопической перспективе дверных проемов, а мог перемещаться вширь, вверх, поперек и насквозь из одного места в другое. Подобного архитектурного эффекта он смог добиться в своем собственном доме на Линкольнс-Инн-Филдс, в домах же других людей стремление к расширению часто сдерживалось равносильным убеждением, что все комнаты должны быть достаточно изолированы друг от друга, чтобы существовать независимо для удобства повседневного использования. Когда закрывалась комната, разворачивалась эстетика самого пространства, как будто безграничная свобода взгляда служила утешением в этом тесном заточении тела и души — форма компенсации, которая стала

¹² Davis W. Hints to Philantropists. Bath, 1821. P. 157.

¹³ Целая серия подобных метафор может быть найдена в Оксфордском словаре английского языка на слове «Личный» («Privy»).

еще более распространенной и явной в архитектуре XX века. У Соана характерные сквозные виды появлялись чаще всего в пространствах для циркуляции или пространствах без окон, в нежилой части дома. Как и в Колсхилле, наиболее продуманными и впечатляющими частями здания оказываются лестницы, лестничные площадки, холлы и вестибюли — пространства, служащие лишь путем из одной в точки в другую и хранящие свидетельства жизни в доме в виде статуй и картин.

Полвека спустя, когда Роберт Керр предупреждал своих читателей о пагубности сквозных комнат, проблема разрешилась раз и навсегда: коридор и универсальное требование приватности твердо закрепились, и принципы планирования могли более или менее равнозначно применяться ко всем жилым помещениям в любых условиях: большие дома, маленькие дома, часть для прислуги, комната семьи, рабочие кабинеты, комнаты для досуга — все эти разграничения были второстепенны перед главным различием между дорогой и точкой назначения, которое с этих пор будет преобладать в планировке жилых пространств.

На первый взгляд, сложно найти различия между жалобами Альберти, ценившим приватность гораздо больше, чем теоретики XVI века, и сетованиями в книге Керра о раздражающем действии повседневной жизни. Оба порицают смешение слуг и семьи, детский шум и женскую болтовню.

Настоящая разница была в том, как использовалась архитектура, чтобы обойти эти неудобства. Для Альберти принципиальным было правильно распределить близость пространств друг к другу внутри матрицы комнат. Установка тяжелых дверей с замком, распределение наиболее досаждающих жителей или наиболее докучных занятий на большом расстоянии — все эти меры служили его цели, и внесение гармонии в какофонию дома было второстепенной задачей после стремления просто сделать его тише. Керр же, в свою очередь, мобилизовал всю силу архитектуры против толчеи и шума, пустив в ход целую серию тактик, включая тщательное планирование и обстановку каждой части здания в рамках генеральной стратегии зонирования, с одной стороны, и универсальную доступность, с другой.

Странным образом универсальная система доступа была таким же важным спутником приватности, как и комната с одной дверью. Здание с зонированием должно было быть организовано на основе движения сквозь него, потому что именно движение могло связать его в единое целое. Если бы не пути движения — эта соединительная черта между точкой отправления и пунктом назначения, — все рассыпалось бы без какой-либо связи. Однако с сообщающимися комнатами ситуация была несколько иной. В этом случае движение в архитектурном пространстве происходило путем фильтрации, а не путем устройства каналов: хотя путь из одной точки в другую вмещал много компонентов, движение не обязательно генерировало форму. Рассматривая различия в композиции планов, можно заметить, что в случае с матрицей сообщающихся комнат пространства стремятся определять свою форму и соединяться как лоскутное одеяло, тогда как в планировках с зонированием пути сообщения прокладываются как базовая структура, на которую пространства навешиваются, как яблоки на дерево¹⁴.

¹⁴ Только после того как я написал это, я подумал о том, как схожа матрица сообщающихся комнат с многообразной связанностью, которую предлагает Крис Александр в работе «Город это не дерево»: Alexander Ch. The City is not a Tree // Architectural Forum. Vol. 122. 1955. April. P. 58–62; 1965. May. P. 52–61.

Следовательно, в XIX веке проходные зоны могли рассматриваться как костяк планировки не только потому, что коридоры были похожи на хребет, но и потому, что они дифференцировали функции, соединяя их между собой с помощью отдельных распределителей, подобно тому как позвоночник структурирует тело: «Поскольку отношение комнат есть отношение их дверей, единственная цель проходных зон — привести эти двери к подобающей системе коммуникации»¹⁵.

Эта продвинутая анатомия позволила преодолеть трудности, связанные с соседством и размещением зон. Больше не было необходимости пересекать запутанную территорию жилых комнат со всем многообразием событий и происшествий, которые могли в них таиться. Вместо этого дверь любой комнаты приводила вас к сети маршрутов, в которой соседняя комната и дальний конец дома были почти одинаково доступны. Другими словами, сквозные проходы делали дальние комнаты ближе, сняв нагрузку с ближайших пространств. И здесь заключен еще один ослепительный парадокс: упростив связи, коридор сократил и взаимодействия. Обоснованная и необходимая коммуникация внутри дома стала проще, тогда как случайные взаимодействия сократились, а любой контакт, согласно разуму и диктату морали, оказывался в лучшем случае бессмысленным и отвлекающим, а в худшем — пагубным и зловредным.

тела в пространстве

С середины XIX века в планировках жилья не произошло никаких крупных изменений — изменились только акценты и формулировки: по крайней мере, так было до недавних пор. Ни радикальные викторианские медиевисты, ни модернисты не предприняли значительных попыток отступить назад или продвинуться вперед от принятых конвенций XIX века. Несмотря на регулярные и бесконечные восхваления, посвященные успехам в обустройстве повседневной жизни, и медиевисты, и модернисты разделяли убеждение, что эти успехи связаны с тем, как построен дом. В связи с этим социальный аспект архитектуры, впервые появившийся в качестве самостоятельного направления теории и критики, был направлен в большей степени на строительство здания, а не на заботу о его жителях.

И поскольку дом воспринимался в первую очередь как объект производства, все было готово к появлению «жилищного строительства» в современном понимании термина («жилищное строительство», как недавно было отмечено, — это действие, а не место)¹⁶. Акцент сместился с природы места на процедуру его сборки. Отныне, несмотря на ту или иную революционную и искусную программу реконструкции, дом сам по себе оставался неизменным в своих основных параметрах. Неоспо-

¹⁵ Kerr R. The Gentleman's House. London, 1864, заключительный абзац.

¹⁶ Turner J. Architects' Journal. 1975. September 3. P. 458.

римая динамика архитектурного модернизма и утопичность Движения искусств и ремесел заставляет нас по-новому взглянуть на этот вопрос.

Красный дом в Бекслихете, который спроектировали архитекторы Уильям Моррис и Филипп Уэбб, — великолепный пример возрождения ремесел. Его строительство началось в 1859 году, вскоре после того, как Моррис закончил свою картину «Прекрасная Изольда». Главным персонажем обоих произведений стала новая жена Морриса, Джейн. «Изольда» — это ее портрет, а Красный дом должен был стать ее средой — единый романтический проект, в котором Моррис стремился к средневековой аутентичности, чтобы заменить стилистическую подделку — современную готику и стиль эпохи Елизаветы I. Однако его верность практикам прошлого не пошла дальше слов. Мораль ремесла и красоты могла изменить процесс строительства и внешний облик законченной постройки, но дух Средневековья не просочился в план, оставшийся категорически викторианским и совершенно не похожим на что-либо, построенное в XIV или XV веке. Действительно, Красный дом иллюстрирует принципы, заложенные буржуа Робертом Керром, лучше, чем планировки самого Керра: комнаты никогда не соединяются между собой и не имеют больше одной двери, а пространство для циркуляции существует как единое целое и располагается отдельно.

Даже если Моррис и выглядел как богемный радикал, ведущий непривычную жизнь и пренебрегающий буржуазными стандартами, планировки Красного дома были вполне современными и конвенциональными: эксцентричность здесь заключалась в другом.

Не то чтобы Моррис отказался следовать медиевизму там, где это могло бы изменить человеческую жизнь. Даже на раннем этапе эта идея была сердцем его работы. Однако он подразумевал не столько изменение, сколько преобразование, реализацию средневековых поэтических идеалов, а не воссоздание средневековых условий жизни. Это были идеалы высокой духовности, и, учитывая это, неудивительно, что более грубые аспекты медиевизма, такие как соединенные между собой комнаты, были исключены из его архитектуры. Позже, переехав в настоящий средневековый дом в Келмскотте, он согласился на подобные условия, бравирюя этим:

«Первый этаж... примечателен тем, что в нем нет коридоров, поэтому вам приходится идти из одной комнаты в другую, к смутению некоторых из наших постоянных посетителей, для которых постель в близком соседстве с гостиной является крайней бестактностью. Смело встречая эту напасть, мы будем двигаться вперед...»¹⁷

И хотя это было настоящим испытанием брезгливости, он не нашел ничего лучше, кроме как оценить это положительно.

Подобные приукрашивания также можно было найти в его поэзии и живописи. В «Прекрасной Изольде», как и вообще в викторианском искусстве, тело изображалось как намек на его носителя. Джейн в облачении легендарной героини была превращена в вялый портрет изможденного духа, источающего это особенное прерафаэлитское очарование своим вялым, рассеянным выражением лица и сонной позой. Возможно, душа воспарила с лихорадочной энергией, но тело оставлено апатии. Все в картине символично, что делает ее похожей больше на

¹⁷ Morris. Gossip About an Old House on the Upper Thames. Birmingham, 1895. P. 11.

натюрморт, чем на иллюстрацию события. В «Мадонне» Рафаэля комната едва различима, но по совсем иным причинам. Это пространство, которое не затмили перепутанные между собой фигуры. На картине Морриса мебель, детали, драпировки, орнаменты и другие объекты находятся в стороне. Они тоже служат воплощением утонченной души, символизируя жизнь, но при этом не вступая с ней в контакт. В отсутствие героини вид ее любовно приукрашенных вещей дает представление о ней. В любом случае ее физическая изоляция от других неоспорима, и предметы служат ей посредниками.

Моррис верил, что самым большим грехом Средневековья была жестокость, несмотря на то что искусство было развито, — а самым большим грехом XIX века он считал филистерство, или презрение к искусству и теоретическим знаниям. Красный дом совмещал в себе художественность и условия для спокойной жизни. Жаль только, что их комбинация лишь увеличивала ценность предметов и уменьшала их телесность так, что тело оказалось не более чем тяжелой тенью духа.

Этот выход из тела был распространен и принимал разнообразные формы. Моррис сам по себе был крайне витальным. Он любил компанию, ненавидел пуритан, рвал занавески, вышвыривал в окно не пришедшую по вкусу еду, колотил мебель, ломал стулья, бился головой об стену, кричал, ругался и рыдал, что ужасало его более сдержанных современников¹⁸, но, несмотря на это, работать он предпочитал — и это подтверждено — в обстановке подчеркнутого внимания к декору, в окружении неги и приватности. Другие современники, которые также не питали большой любви к домашнему укладу XIX века, также угодили в эту ловушку. Это справедливо можно отнести к Сэмюэлю Батлеру, который в книге «Путь всякой плоти» принялся срывать покровы со лживости семейной жизни. И делал он это так, будто расчленял труп, который с каждым порезом ножа сопротивлялся все сильнее. Приведенный отрывок описывает интимное общение между матерью и сыном на софе:

«Мой дорогой мальчик, — начала его мать, взяв его руку и положив ее в свою, — пообещай мне никогда не бояться ни своего дорогого папу, ни меня, пообещай мне это, дорогой, если ты любишь меня, пообещай это мне. Она снова и снова целовала его и дернула его за волосы. Но в другой руке она крепко держала его руку, она держала его и намеревалась удерживать... От рывка мальчик вздрогнул. По всему телу стало горячо и неприятно... Мать заметила, как он вздрогнул, и ей было приятно от боли, которую она причинила ему. Если бы она была менее уверена в победе, то отказалась бы от удовольствия прикоснуться к глазам на кончиках рогов улитки, чтобы посмотреть, как та убирает их и снова выкатывает, — но она знала, что когда она крепко держит его у софы и сжимает его руку, ее враг почти полностью находится в ее власти, и она может делать с ним почти все, что пожелает»¹⁹.

Здесь стоит отметить, что соприкосновение плоти с плотью сопрягалось с тонкой формой пытки. Тоска по ощущениям обратилась сама на себя, превратившись в изощренный способ удушения свободного духа. Однако подобные беззастенчивые и извращенные наступления на

¹⁸ В особенности см.: MacLeod R.C. Morris without Machail (as seen by his contemporaries). Glasgow, 1954.

¹⁹ Butler S. The Way of All the Flesh. London, 1903. Ch. 40.

свободу, индивидуальность и неприкосновенность не нашли места в общем потоке иллюстраций домашнего уклада XIX века, где в ходу были пассивность, пристойность и вежливость — так это было даже в лишенных очарования карикатурах Батлера на собственную семью, чопорную до окаменелости. Постыдные принуждения на софе были обратной стороной, действиями, направленными на поддержание обстоятельств более или менее демонстративной нормальности. Альтернативным решением было бы признать, что это насилие над телом является необходимой периодической манипуляцией над чувственностью, или же избавить человеческие отношения от страсти вообще. В обоих случаях тело необходимо было бы рассматривать как легкую жертву простой эмоциональной уловки.

Не удивительно, что сторонники модернизма, которые также выражали безмерное отвращение к бессмысленной гнетущей атмосфере семейной жизни, сложившейся в XIX веке, остались с двумя возможными решениями. Первое заключалось в том, чтобы развеять липкое тепло интимных отношений, коллективизировав их; второе, как оказалось, более применимое к дому, сводилось к еще большей атомизации, индивидуализации и отделению людей друг от друга. Два решения: одно крайне политическое, другое крайне интимное. Под определенным углом они кажутся поразительно похожими, поэтому для Ле Корбюзье, Гильберсаймера и конструктивистов логичным было использовать частную индивидуальную ячейку как базовый строительный элемент для совершенно новых городов, в которых все остальные услуги будут коллективизированы²⁰.

После смелых высказываний и утопических прогнозов пешие исследования с меньшей экзальтацией продолжили усилие во имя модернизма, предпринятое веком раньше, — только теперь даже викторианцы получили выговор за свое неприличное домашнее обустройство. «Функциональный дом для беспечной жизни» был нарисован по материалам исследования, проведенного в 1928 году архитектором Александром Клейном, который сравнил свое предложение с типичной — и одиозной — планировкой XIX века²¹.

Схема движения обнаруживает превосходство исправленных планировок Клейна. В примере XIX века траектории «необходимых перемещений» человека из комнаты в комнату пересекаются и сталкиваются, как пути на сортировочной станции, но в Доме для Беспечной Жизни они остаются полностью отделенными друг от друга и не соприкасаются: пути буквально не пересекаются друг с другом. Путь от постели к ванной — где обнаженная плоть ступала, предаваясь грубым действиям тела, — разрабатывался с отдельным вниманием и изолировался от других путей. Оправданием для планов Клейна была метафора, скрытая в его названии («House for Frictionless Living» — буквально «Дом для жизни без соприкосновений». — Примеч. пер.), которая подразумевала, что все случайные столкновения вызывали помехи, а значит, угрожали слаженной работе домашнего механизма, который сам по себе был тонко сбалансированным устройством, всегда существующим на грани

²⁰ Коллективизация далека от того, чтобы быть оппозицией приватизации, она является еще одним способом добиться единой психической гомогенности. Питер Серени (Serenyi P. Le Corbusier, Fourier and the Monastery of Ema // Art Bulletin. Vol. 49. No. 4. P. 227–286) привлекает внимание к сходству между ранними предложениями жилищных планировок у Ле Корбюзье и повседневным устройством жизни в монастырях, где одиночное и коллективное в равной степени представляют собой отказ от суетности.

²¹ Baur C. Modern Housing. New York, 1935. P. 203.

поломки. Но сколь бы изощренной ни казалась эта логика, тем не менее это не та логика, которая сегодня лежит в основе законов, кодов, принципов дизайна и практических правил, использующихся для ежедневного производства современного жилья.

Ужас перед столкновением тел у Клейна и описание отвратительного прикосновения у Сэмюэля Батлера — разница между ними лишь в том, что Батлер записывает опыт, а Клейн характеризует его. Точно так же нет особенной разницы между озлобленной точкой зрения Батлера и осуждением любой интимности как формы насилия, любых отношений как формы оков — и именно в этом направлении мы двинулись после XIX века, обретая свободу лишь в побеге от тирании общества. Именно слово «оковы» использует доктор Р.Д. Лейнг, описывая терминами радикальной психиатрии узлы и путы, которые связывают нас с другими людьми²². Что может быть лучше, чем развязать их? Именно вышеуказанный отрывок из «Пути всякой плоти» анализирует Эдвард Холл с позиции проксемики²³, рассматривая психологический ответ на вторжение в личное пространство и территориальную оболочку, в которую, как он говорит, мы облачаем свои тела, стремясь спастись от покушений на интимное пространство. Что может быть лучше, чем проектировать вещи так, чтобы это насилие не могло осуществляться? В этом и многих других бихевиористских и психологических исследованиях предпринимаются попытки классифицировать совсем недавно осознанные и подпитанные ощущения так, будто они являются непреложными законами неколебимой реальности. Но, возможно, прежде чем они будут бесспорно классифицированы «Линнеем человеческих оков»²⁴, эти же самые чувства растворятся в небытии, унеся с собой сопутствующие архитектурные приметы.

И все-таки способ поменять современные правила жилого пространства так и не был найден: действительно, недавно появились крайне интересные проекты, которые обнажают принципы, правила и методы, формирующие нормативы жилища; действительно, есть множество других проектов, которые экстраполируют те же принципы, правила и методы ради иронии, пародии или в тщетной надежде найти их истинную ценность, но все это трансформируется лишь в комментарий к реальности, в альтернативу конвенции, эксцентричные исследования или сиюминутный побег от неизбежных банальностей и тривиальности. У нас до сих пор не хватает смелости посмотреть в глаза тривиальности как таковой. И вопреки всему, возрастающее количество попыток обойти это значит лишь, что мы, должно быть, приближаемся к границе — не просто границе архитектурного модернизма, поскольку в этом как раз едва ли есть сомнения, но к границе архитектурной современности, начало которой было положено еще в период Реформации. Именно с решительным изменением чувствительности мы вошли в эту цивилизационную фазу и именно с таким же решительным изменением мы выйдем из нее.

Возможно, это изменение в восприимчивости могло бы отчасти объяснить, почему из всех великих художников Ренессанса именно Рафаэль позже всех получил признание потомков, отличившись тем, что дал свое имя художественному направлению, которое спустя триста пятьдесят лет после его смерти поносило его как источник упадка в искусстве.

²² Laing R.D. Knots. London, 1970.

²³ Проксемика — наука, изучающая пространственную организацию поведения.

²⁴ Как предсказывается в предисловии Лейнга к «Узлам» (см. сноску выше).

Если опустить прерафаэлитов, то Рафаэля часто упрекают в недостатке духовности и интеллекта. Советский поэт Маяковский атаковал его в специфическом высказывании: «Белогвардейца найдете — и к стенке. А Рафаэля забыли?»²⁵. Так он писал в бурном 1918-м, когда казалось, что разрушение репрессивных политических институтов — лишь первый этап в серии зачисток, кульминацией которых станет ликвидация регрессивной культуры. Может быть лучше было бы забыть Рафаэля, ведь для человека новой формации видеть в нем что-либо иное, кроме как препятствие на пути прогресса, было бы противоречием: все эти его картины с аристократичными святыми и соблазнительными мадоннами в шелках и узорах, участвующими в пантомиме высокопарных, бессмысленных жестов, где фигуры вечно тянутся друг к другу, держатся и движутся в столь изящных позах. То, что иллюстрировали его композиции, помимо их очевидных тем, не имело никакого смысла в XIX веке или первой половине XX. Они выявляли телесную притягательность, которая соединяла людей друг с другом без какой-либо реальной причины, кроме страсти, и этот тематический уклон мог спровоцировать как самое суровое отвращение, так и нежнейшее расположение, так и не проливая свет на частные обстоятельства души. В этих старомодных реликтах нет ничего, кроме одержимости другими людьми, что для общества, одержимого моралью, знанием и работой, служит слабым оправданием. Современное сознание находит подобное общение подозрительным, видя в нем оправдание распущенности и упадка, — и старается заменить его на социализацию, которая является чем-то совершенно иным.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Матрица соединенных комнат подходит тому типу общества, которое питается плотским, признает тело как личность и в котором распространена жизнь в сообществах. Приметы этого жизненного уклада можно увидеть в архитектуре и живописи Рафаэля. Таким было типичное устройство жилого пространства в Европе. XVII век произвел критическую ревизию, а XIX — окончательно вытеснил это устройство с помощью коридорной планировки, которая подходила обществу, считающему, что плотское безвкусно, а тело — это сосуд сознания и души, и потому стремящемуся к приватности. В XIX веке этот жизненный уклад был настолько всеобъемлющим, что окрасил работы даже тех, кто ему противился, как это было с Уильямом Моррисом. В этом смысле модернизм сам по себе явился лишь усилением чувствительности XIX века.

Чтобы добиться этих выводов, архитектурные планировки были сопоставлены с живописными работами и различными литературными источниками. Много можно сказать в пользу того, что архитектура должна снова стать искусством; ее нужно спасти от семиотики и методологии, в которых она растворяется. Но такие трансформации часто избавляют архитектуру от одного гнета и помещают под другой. Часто

²⁵ В оригинальной статье цитата приводится в переводе по книге: Kopp A. *Town and Revolution*. New York, 1979. P. 208 (Примеч. пер.).

это происходит самым бесхитростным образом, когда архитектура приравнивается к литературе или живописи — так, что она становится эхом слов и форм; иногда это делается более сложным способом, когда к архитектуре применяется словарь и приемы литературной критики или истории искусств. Результат всегда один: подобно романам или портретам, архитектура превращается в механизм наблюдения и рассуждения. Архитектуру перегружают значениями и символами, а ее прямая связь с человеческой жизнью призрачно сводится к вопросу практичности.

Однако архитектура существенно отличается от живописи или литературы не только тем, что требует дополнительных ингредиентов — таких, как полезность и функция, — но и тем, что она вбирает в себя повседневную реальность и, делая это, неизбежно способствует формированию социальной жизни. В этом тексте я старался избегать сравнения зданий с картинами или текстами. Были проведены параллели другого типа: я тщательно изучил планировки, чтобы найти черты, объясняющие, как люди занимают пространство. Все это опиралось на предположение, что здания вмещали то, что иллюстрировали картины, и то, что описывали тексты с точки зрения человеческих отношений. Я знаю, что это пространное заявление, но эта статья основана на уверенности, вокруг которой и выстроены эти тезисы.

Наверняка это не единственный способ чтения планов, но даже если так, подобный подход предлагает нечто большее, чем комментарий или считывание значений, поскольку он проясняет инструментальную роль архитектуры в формировании повседневных событий. Нужно ли говорить, что подобный взгляд на влияние архитектуры не ведет к утверждению функционализма или поведенческого детерминизма. Действительно, было бы безумием предполагать, что нечто в планировке заставляет людей действовать тем или иным способом по отношению друг к другу — или как минимум мешает это делать.

Совокупное влияние архитектуры за последние два века оказало эффект общей лоботомии, проведенной на теле всего общества сразу и стершей из памяти огромные пласты социального опыта. Она все чаще применяется в качестве превентивной меры. Архитектура выступает как посредник мира, безопасности и сегрегации, естественным путем ограничивая горизонт восприятия: сокращая выделения шума, разделяя схемы движения, уничтожая запахи, пресекая вандализм, сокращая загрязнения, мешая распространению болезней, скрывая постыдное, пряча неприличное и уничтожая ненужное — и в конце концов превращая повседневную жизнь в скрытый от глаз театр теней. Но на противоположном конце этого определения наверняка лежит другой вид архитектуры, который будет пытаться дать волю всем тем вещам, которые так бережно были скрыты, — архитектура, берущая начало в глубоком восхищении, влекущем людей друг к другу, архитектура, принимающая страсть, плотские желания и социальность. Возможно, матрица сообщающихся комнат станет главным признаком подобных построек.

СЕМЬИ, ЖИВУЩИЕ В КВАРТИРАХ

То, что плохие жилищные условия негативно сказываются на здоровье сообщества, известно еще со времен Чедвика. Однако степень влияния жилищных условий на человека и недуги, которые может вызвать жилье низкого качества, изменились. Доказано, что за последнюю четверть века здоровье людей, живущих в новых городах и новых жилых комплексах, в ряде случаев ухудшилось сильнее, чем того можно было ожидать, учитывая улучшение санитарных условий.

Многие винят в этом социальные факторы, среди них Янг и Уильмотт (1962), которые описали, как семьи, переезжающие из Бетнал-Грина в новые жилые комплексы за пределами Лондона, обрывают связи со своими родными. Братерстон и Чейв (1956) отметили, что люди, поселившиеся в новых жилых комплексах, обращаются к врачу чаще, чем этого можно было бы ожидать, а Мартин, Братерстон и Чейв (1957) обнаружили, что доля невротиков у обитателей новых жилых комплексов на 77% превышает средний показатель по стране. Исследования Тейлора и Чейва (1964) показали, что люди, живущие в одном из новых комплексов, обращаются к врачу даже с менее серьезными проблемами, что привело к росту выраженных невротиков.

Влияние враждебной среды новых жилых комплексов хорошо изучено, однако другой феномен современной городской застройки — строительство большого количества блочных многоэтажных домов — практически не исследовался. Хирд (1966) обнаружил, что жители квартир чаще болеют. Среди детей до 10 лет, проживающих в квартирах, он зафиксировал вдвое больше случаев инфекций верхних дыхательных путей, чем среди детей того же возраста, живущих в отдельных домах. Он также утверждает, что жильцы квартир в два раза чаще обращались к нему с симптомами эмоциональных расстройств.

Похоже, что у людей, живущих в новых комплексах и блочных домах, здоровье зачастую хуже, чем у тех, кто живет в домах старой постройки, не отвечающих современным санитарным нормам, — хотя принято считать, что и дизайн, и обстановка новых жилищ во много раз превосходят прежние. Чтобы сравнить здоровье жителей квартир и жителей отдельных домов, была изучена заболеваемость в британских семьях военнослужащих, живущих в современных домах и квартирах в Германии.

ГРАНИЦЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В деталях были изучены данные по 558 семьям в период длительностью десять недель, с 30 августа по 6 ноября 1965 года. Они включали в себя информацию о посещениях врачей, направлениях к специалистам и месте проживания пациента. Выбранные семьи проживали в двух комплексах, которые легко было вычленивать из окружающей застройки и сопоставить друг с другом. Одни проживали в комплексе домов, дизайном и планировкой похожих на современные резиденции, а другие — в четырех- и пятиэтажных многоквартирных домах, мало чем отличающихся от подобных домов в Англии. Отрезок времени, за который собирались данные, сравнительно небольшой. В противном случае увеличилось бы количество переездов, произошедших в период исследования. В течение этих десяти недель восемь семей переехали, а на их месте поселились другие восемь, их состав практически не отличался по количеству членов, их возрасту и полу от предшественников, так что на составе популяции эти переезды мало отразились.

Все данные о посещении врачей были доступны, так как попасть в местную больницу можно было только через единственную частную практику, с чьей помощью проводилось исследование. Сообщество было изолированным и автономным, его членам была доступна вся инфраструктура, привычная для жителей английских жилых комплексов высокого уровня. Здесь были школы, церкви, магазины, автобусы и развлечения. Был выбран период, когда регулярность посещений врача не сильно отличалась от нормы, и на исследуемой территории не было зафиксировано эпидемии или инфекционного заболевания. За весь 1965 год было зарегистрировано 11 187 консультаций у терапевта, при этом общая численность популяции составляла около 2480 человек, то есть на каждого зарегистрированного пациента приходилось 4,51 консультаций. В выбранный десятидневный период 1 608 пациентов получили 1 409 консультаций терапевта, что соответствует годовому показателю в 4,56.

Пациенты отвечали следующим параметрам:

- Все они были членами семей унтер-офицеров, то есть принадлежали к одному кругу и имели одинаковые доходы. Хотя в классификации специальностей Центрального статистического бюро от 1966 г. им не был присвоен какой-либо класс, в классификации 1950 года их поместили в класс III.
- Были учтены лишь те, кто оказался в квартире или доме по воле случая, а не по собственному выбору. Как правило, освободившуюся жилую площадь предоставляли в порядке очереди, но бывали и исключения, которые не рассматривались в исследовании.
- Сфера социальных услуг была одинаково хорошо развита, то есть автобусы, школы, магазины и медицинские услуги были доступны в равной степени.

- Все они были зарегистрированы в одной и той же врачебной практике — это означало, что учитывать можно было показатели жен и детей военнослужащих, сами военнослужащие не были исследованы.
- Все они жили в шаговой доступности от приемной врача.

Возрастная структура двух групп была приблизительно одинаковой. В семьях, живущих в квартирах, было в среднем 1,9 ребенка, а в семьях, живущих в домах,— 1,8 ребенка.

Трехэтажные дома с современной планировкой и продуманной конструкцией. У каждого дома — свой сад на заднем дворе, общий с соседями вход. Они стояли вплотную. В каждом было две или три спальни. Центральное отопление проведено по всей территории. Квартиры располагались в четырех- и пятиэтажных домах с продуманной планировкой. Перед каждым домом было озелененное общественное пространство. В каждой квартире было две или три спальни и центральное отопление. В группу А вошли 1 163 человека — женщины и дети из 398 квартир. Группа Б состояла из 445 женщин и детей, проживавших в 160 домах.

расчет заболеваемости

Большинство исследований заболеваемости среди пациентов базируется на общем числе консультаций у врача. Представляется, что требуется более точный подход, так как количество посещений врача может зависеть от личных предпочтений специалиста, его клинических методов, опыта и загруженности — а также от возможностей пациента. Более точный способ измерения заболеваемости достигается подсчетом количества первых консультаций, как описано в Докладе об измерении заболеваемости подкомитета Центрального статистического бюро (Registrar General's subcommittee report on measurement of morbidity, 1954). Этот способ подразумевает учет количества первых консультаций по поводу болезни или недомогания, проведенных в течение определенного периода, и его сопоставление со средним числом людей, подверженных риску заболевания в данный период. Пациент может обратиться к врачу по поводу двух и более заболеваний в заданный период времени — это особенно верно для инфекций дыхательных путей, — поэтому было также учтено число пациентов, проконсультировавшихся с терапевтом в течение десятидневного периода. И те, и другие измерения были использованы при сравнении данных жильцов квартир и жильцов домов. Количество подверженных риску равняется количеству членов популяции в начале исследования.

различия в типах заболеваний

Сравнение количества первичных консультаций терапевта показывает, что заболеваемость среди семей, живущих в квартирах, на 57% выше, чем заболеваемость жителей домов, а к специалистам пациентов из этих семей направляли на 63% чаще. Показатели по госпитализации приблизительно одинаковые, это может означать, что заболеваемость жителей квартир была выше, однако их болезни не представляли более серьезной угрозы.

Характер повышенной заболеваемости был установлен при помощи классификации диагнозов в соответствии с Международной классификацией заболеваний, разработанной Всемирной организацией здравоохранения. В обеих группах самый распространенный диагноз — заболевания дыхательных путей; они составляют 35,1% всех заболеваний жителей квартир и 26,5% заболеваний жителей домов. Разница в доле заболеваний среди членов двух групп значительна на уровне $P < 0,01$, если используется критерий согласия χ^2 . Самым распространенным заболеванием была инфекция верхних дыхательных путей, но интересно, что диагнозы «бронхит» или «воспаление легких» были поставлены в 14 случаях среди жителей домов и в 66 случаях среди жителей квартир, что означает уровень 31,5 и 56,7 на 1000 человек соответственно. Разница в доле заболеваний значительна на уровне $P < 0,05$. Аналогичная разница ($P < 0,05$) наблюдалась в доле расстройств нервной системы и расстройств восприятия, которые отчасти были связаны с заболеваниями дыхательных путей, так как в их числе были случаи острого среднего отита, которому предшествовала носоглоточная инфекция.

Заболевания мочеполовой системы среди женщин, живущих в домах, встречались в два раза чаще, и самой распространенной жалобой была нерегулярность менструаций. Все врачи придерживались мнения, что эти заболевания были связаны с долей психоневротических расстройств, которая среди жителей квартир была в два раза выше. Разница в доле заболеваний значима на уровне $P < 0,05$.

В одном случае доля заболеваний была выше среди семей, проживающих в домах, — речь о патологиях костей и органов движения, которые у женщин, живущих в домах, встречались вдвое чаще. Эти заболевания включали в себя большое количество диагнозов, а самым распространенным было растяжение мышц поясницы ($P < 0,05$).

различия между возрастными группами

В одинаковых возрастных группах разница между долей заболеваний в квартирах была выше, чем в домах.

Заболеваемость детей младше 5 лет в обеих группах выше, чем у их старших братьев и сестер, как и можно было предположить. Однако заметна значительная разница между заболеваемостью детей всех возрастных групп, проживающих в квартирах, и заболеваемостью детей, проживающих в домах. Что касается женщин, самая ощутимая разница между жителями квартир и домов наблюдалась среди женщин 40 лет и старше, а также среди пациенток от 20 до 29 лет; разница среди женщин 30–39 лет гораздо меньше. Самая заметная разница в заболеваемости детей из квартир и детей из домов была зафиксирована в доле болезней дыхательных путей среди детей младше 10 лет. Эта разница была менее ощутима среди тех, кому было от 10 до 19 лет, но снова немного увеличилась среди молодых матерей в возрасте от 20 до 29 лет.

Самое заметное различие в доле психоневротических расстройств было зафиксировано среди женщин в возрасте 20–29 лет и, насколько позволяют судить ограниченные данные, в возрасте 40 лет и старше.

Эти данные позволяют заключить, что общая заболеваемость среди семей, проживающих в квартирах, была выше, чем среди тех, кто проживал в домах. Разрыв особенно заметен среди детей до 10 лет — дети из квартир чаще страдали от заболеваний дыхательных путей. Разница также заметна среди женщин 20–29 лет, страдающих от заболеваний дыхательных путей и психоневротических расстройств, а также, возможно, среди женщин 40 лет и старше — проживающие в квартирах также чаще жаловались на психоневротические расстройства.

Различия, зафиксированные в течение заданного периода, не были необычными, так как количество консультаций на дому или в кабинете врача в десятидневный период для всех возрастных групп находилось в пределах нормы. Поэтому можно сделать вывод, что состояние здоровья семей, проживающих в квартирах, было хуже, чем у живущих в домах. Жители квартир болели значительно чаще — но их болезни не были более опасны, чем болезни жителей домов. В течение периода исследования была зафиксирована одна смерть — младенца из квартиры, скончавшегося от скоротечной вирусной пневмонии. Если измерять степень опасности заболевания по количеству госпитализированных лиц, между представителями обеих групп не наблюдается разницы.

инфекции дыхательных путей

Традиционные причины роста случаев инфекций дыхательных путей — перенаселенность и плохая вентиляция — в исследуемых квартирах не были обнаружены. Квартиры достаточно просторные, с двумя — тремя спальнями и центральным отоплением во всех помещениях, то есть все пространство было пригодно для комфортного использования. С другой стороны, площадь помещений в современных квартирах обычно приближается к минимально допустимой, в отличие от площади помещений в домах. Спальни в квартирах, как правильно, меньше спален в домах. Помещения в квартирах в целом гораздо компактней помещений в домах, значит, жители квартир теснее взаимодействуют друг с другом.

Помимо площади, главное различие между домом и квартирой в том, что жителям домов значительно легче оказаться за пределами своего жилища на свежем воздухе. Возможно, именно этим объясняется повышенная доля заболеваний дыхательных путей среди жителей квартир. После уроков ребенок, живущий в доме, скорее всего, пойдет играть в саду, а ребенок из квартиры в большинстве случаев останется дома. Многоквартирные дома оснащены детскими площадками, которые нередко используются, однако даже в самый солнечный день горки и качели собирают меньше детей, чем можно предположить, зная количество живущих неподалеку. С другой стороны, гораздо чаще можно наблюдать множество детей, играющих в садах на заднем дворе или на лужайках перед частными домами. Матери, живущие на втором этаже и выше, спускаются вниз как можно реже и, разумеется, стараются держать маленьких детей на виду, да и дети зачастую не хотят слишком далеко уходить от матери. Еще одно подтверждение тому, что жители квартир менее активны и реже выходят на улицу: в период исследования среди жителей квартир был зафиксирован гораздо более высокий процент заболеваний опорно-двигательного аппарата, чем среди жителей домов.

Высокое число заболеваний дыхательных путей среди жителей квартир также позволяет предположить, что те, кто живет на втором этаже и выше, чаще страдают от подобных заболеваний, чем жители первых этажей, которым легче выйти на улицу. Эта гипотеза подтвердилась.

Очевидно, с высотой расположения квартиры доля заболеваний дыхательных путей медленно, но верно растет, несмотря на то что планировка и размер квартир не меняются в зависимости от этажа.

НЕВРОЗЫ

Количество зафиксированных психоневротических заболеваний намного ниже, чем заболеваний дыхательных путей, однако их доля (если судить по первичной консультации у терапевта) среди женщин 20–29 лет,

живущих в квартирах, почти в три раза превосходила долю психоневротических заболеваний среди их сверстниц, живущих в домах. Вероятнее всего, не все случаи были учтены, так как повод обращения вносился в категорию «неврозы» лишь в том случае, если расстройство было несомненно психоневротического характера. Большое число случаев, которые могли бы быть внесены в эту категорию, были зафиксированы как «неопределенные симптомы без диагноза». Эта группа включала в себя самые разнообразные типы обращений, в том числе и случаи, когда женщина приходила сама или с ребенком по поводу какой-либо, казалось бы, незначительной проблемы, хотя на самом деле ей просто хотелось поговорить с посторонним человеком.

Заболевания, как правило, не представляли собой опасности, и в большинстве случаев терапевт мог справиться с ними своими силами. В течение десяти недель пять жителей квартир и три жителя домов были направлены к психиатру. Случай госпитализации был один — госпитализировали жительницу дома. Следует учесть, что эти заболевания не представляют большой опасности, однако они часто длятся долго и мешают человеку нормально функционировать; нередки и рецидивы. Представляется, что пациенты, у которых были найдены симптомы душевных расстройств — это лишь верхушка айсберга. Множество случаев подобных заболеваний не было диагностировано. Возможно, что рост процента других заболеваний — особенно гинекологических — отчасти объясняется тревогой и напряжением, не зафиксированными в исследованиях.

Причины психоневротических расстройств, вероятно, были самые разнообразные, но, несомненно, монотонность и скука сыграли свою роль. Квартиры были хорошо оборудованы и устроены так, чтобы экономить силы жильцов. Женщины периодически жаловались своим врачам, что на работу по хозяйству у них уходит мало времени и они начинают скучать. Поскольку магазины были расположены близко, даже на покупки уходило мало времени. Можно было доехать на автобусе до крупного торгового центра, но — как и в случае с прогулками по окрестностям — это развлечение вскоре приедалось, и женщины оказывались заперты в квартире наедине с собой. Если в семье были дошкольники, женщины еще реже покидали дом, так как дети требовали постоянного ухода. Рядом с домом не было сада, где дети могли бы играть в безопасности, и со временем дети только усиливали тревогу и раздражение матерей.

Самое заметное различие между жизнью в квартирах и в домах — отсутствие общения между семьями, живущими в квартирах. Возможно, именно этим и объясняется изоляция и одиночество женщин. Это обсуждалось на приемах у врача, но и сами врачи замечали этот феномен, посещая пациентов, живущих в домах, — контраст между жителями квартир и домов был очевиден. Во время визита можно было часто застать в гостях соседей, а если женщина заболела, дверь нередко открывала соседка, зашедшая помочь. В случае с жильцами квартир все было иначе: как правило, или мужчина брал отгул, чтобы помочь жене, или ей приходилось справляться с болезнью собственными силами.

Этот феномен изоляции был уже описан как распространенный в новых жилых комплексах — об этом упоминали Янг и Уильмотт (1962), исследуя семьи, переехавшие из Бетнал-Грина. Изоляция объясняется разрушением матриликальной семьи, где матери и замужние дочери живут рядом, часто общаются и формируют расширенную семью, само-

достаточную ячейку общества, члены которой зависят друг от друга. Но почему же разрыв семейных связей больше влияет на жителей квартир? Возможно, дело в том, что дети, живущие в домах, не сидят в четырех стенах (и не заставляют матерей сидеть дома), а, наоборот, помогают установить связи между женщинами, когда собираются шумными компаниями около дома. Гораздо проще выйти на крыльцо или перебраться парой слов через ограду сада, чем спуститься по лестнице из квартиры. Сады — нейтральная территория, и обстановка там гораздо более непринужденная, чем тогда, когда гости приходят в квартиру. Таким образом, застенчивой женщине, склонной к душевным расстройствам, легче вступить в общение с соседями — и это помогает предупредить заболевания.

Эта теория отчасти подтверждается изучением доли психоневротических расстройств в зависимости от высоты этажа, на котором расположена квартира.

Доля психоневротических расстройств среди женщин, живущих на верхнем этаже, в два раза превышала долю расстройств среди тех, кто жил на первом этаже, то есть с повышением расположения квартиры неуклонно росла и доля психоневротических заболеваний.

Теория подтверждается и тем, что доля психических расстройств среди женщин 30–39 лет, похоже, не зависела от того, где они проживают — в квартире или в доме. Их дети уже ходили в школу, следовательно, эти женщины не были заперты в четырех стенах. Многие из них работали в магазинах и офисах (полный или неполный рабочий день) и, таким образом, общались и избегали изоляции.

Женщины 40 лет и старше плохо переносили жизнь в квартире, так как в силу возраста были менее терпимы к переменам, чем более молодые женщины. Они привыкли жить в домах, и многие из них с трудом приспособлялись к новым условиям.

Вне зависимости от возраста женщин, возможно, связанная с жизнью в квартире заболеваемость отчасти объясняется тем, что с переездом в другую страну они оторвались от привычного жизненного уклада. Может быть, живи они в более привычном социуме, неблагоприятное влияние квартир было бы не столь сильным.

погведеение итотозов

Можно предположить, что изученная популяция была достаточно здоровой: эти семьи согласились связать свою жизнь с многочисленными переездами по Соединенному Королевству и по свету, и, возможно, имел место некий отбор. С другой стороны, они часто испытывали стресс и жили в условиях, напоминающих условия в новых английских жилых комплексах. Разрыв семейных связей произошел добровольно в том смысле, что все мужчины выбрали службу в армии и согласились отделиться от своей семьи. Таким образом, прямое сопоставление здоровья этих семей со здоровьем популяции нового города или нового жилого комплекса в Англии представляется затруднительным, но увеличение заболеваемости среди семей, живущих в квартирах, указывает на то, что, вероятно, здоровье этих людей подвергнуто неблагоприятно-

му влиянию. Также возможно установить, чем рискуют заболеть жильцы квартир.

Самые распространенные болезни среди жильцов квартир — заболевания дыхательных путей и психоневротические расстройства. Они могут показаться малоопасными, но со временем грозят привести к утрате трудоспособности. У детей рецидивы инфекций дыхательных путей могут привести к серьезным повреждениям и даже хроническому бронхиту и бронхоэктатической болезни (в Англии такой ход развития событий уже печально известен). Даже легкие психические расстройства сложно вылечить быстро и полностью, и рецидивы очень часты. Удаляясь от общества и замыкаясь в четырех стенах, молодые матери и дети подвергают себя опасности хронических заболеваний. Такая практика противоречит всем принципам гигиены.

Только некоторые архитекторы, работающие над проектами новых жилых домов, осознают опасность жизни в квартирах. Важно, чтобы все архитекторы, а также терапевты и врачи, работающие в сфере общественного здравоохранения, попытались глубже и шире исследовать эту проблему. Необходимо, чтобы власти, отвечающие за строительство домов, также осознавали проблему. В частности, следует продолжить исследование заболеваемости в семьях, которые живут в квартирах за границей, то есть подвергнуты двойному стрессу.

ВЫВОД

Было проведено сопоставление двух групп семей служащих Вооруженных сил Великобритании, размещенных в Германии. Одна группа жила в квартирах, а другая — в домах. Было обнаружено, что заболеваемость в семьях, живущих в квартирах, на 57% превышает заболеваемость в семьях, живущих в домах. Заметнее всего разница между долей дыхательных заболеваний среди молодых женщин и детей, а также между долей психоневротических заболеваний среди женщин.

Предполагается, что различие в доле заболеваний дыхательных путей объясняется ограниченностью жилой площади квартиры по сравнению с домом, а также заключением семьи в четырех стенах. Эта замкнутость и, как следствие, социальная изоляция, вероятно, послужили причиной роста числа психоневротических заболеваний среди женщин.

Исследуемые семьи подверглись двойному стрессу: они оторвались от своих родственников и вынуждены были переселиться в квартиры со всеми их ограничениями. Учитывая большое число многоквартирных домов, которые сейчас строятся, и распространенность семейных переездов, предлагается более глубоко изучить влияние жизни в квартире на здоровье.

Автор благодарен начальнику управления медицинской службы Королевских военно-воздушных сил за разрешение опубликовать эту работу.

библиография

Brotherston, J. H. F. and Chave, S. P. W. (1956). Brit. J. prev. soc. Med., 10, 200.

Hird, J. F. B. J. Coll. gen. Practit., 12, Suppl. No. 1, 1966. P. 33.

Martin, F. M., Brotherston, J. H. F., and Chave, S. P. W. (1957). Brit J. prev. soc. Med., 11, 196.

Registrar General. Medical and Population Subjects Study, No. 8. Measurement of Morbidity. Report of

the Statistics Subcommittee of the Registrar General's Advisory Committee on Medical Nomenclature and Statistics. H.M.S.O., London, 1954.

Taylor, S. J. L. and Chave, S. P.W. Mental Health and Environment. London, 1964.

Young, M. and Willmott, P. Family and Kinship in East London. 2nd ed. London, 1962.

среда семьи и домохозяйства

границы и структура семейного про- странства

от жилища до города

Попытаемся уточнить, где проходит граница территориальных притязаний домохозяйства, что является его жилой средой. Можно ли считать жилой средой домохозяйства исключительно жилую ячейку? — Нет. И палисадники под окнами многоквартирного дома, и индивидуальные гаражи — «ракушки», и погреба в общем дворе есть очевидное свидетельство проникновения частной семейной сферы в общественную сферу соседского пространства. В общих дворах Вологды до сих пор кое-где встречаются принадлежащие семьям бывшие дровяные сараи, оккупирующие значительную часть территорий. Не довольствуясь этим, домохозяйство может покушаться и на среду городского сообщества. Примеры тому — семейный ресторан, раскидывающий теневые зонтики на улице итальянского города в летний день, семейный бивак на городском пляже, семейная торговля на городском рынке, погреба вдоль русла небольшой городской речушки или в полосе отчуждения железной дороги, огороды на «ничьих», а фактически — муниципальных землях. В центре Вашингтона на просторах знаменитого Национального Молла, у подножия памятника Джорджу Вашингтону, поблизости от Белого Дома и Капитолия, американская семья располагается на пикник, временно придавая этому пятачку столицы функции своей придомовой лужайки. «Дом, являясь ядром личного пространства, — справедливо полагает А.А. Высоковский, — простирается и «наружу», во внешний

мир. Домашняя жизнь тесно связана множеством нитей с жизнью за стенами, ограждающими очаг» (Высоковский, 2001: 170).

В то же время другие домохозяйства и члены городского сообщества проникают в жилую среду семьи — и физически, и виртуально. Представьте прием гостей взрослыми и детьми, особенно — многолюдные торжества, привычные в определенных кругах светские рауты. Можно упомянуть также семейные магазины, распространенные в странах с традиционно развитым туризмом, семейные турбазы и гостиницы, семейные детские сады, домашние кабинеты частнопрактикующих врачей и юристов, сдачу семей в наем жилых помещений. Вполне оправданно утверждать, что «и в самой квартире есть элементы публичного бытия. <...> Кроме того, современные коммуникации и СМИ, формы массовой культуры достают человека в любом уголке дома, включая личную постель, и выставляют его на всеобщее публичное обозрение» (Козырьков, 2006: 221).

Имея в виду, что жизнь семьи развивается в современном городе во многих местах, С.Б. Поморов предложил понятие ареал повседневного обитания семьи — как «преобразованный фрагмент ландшафта», охватывающий, помимо квартиры или городского дома, другие объекты и среды, регулярно посещаемые семьей (Поморов, 2004: 437).

В их числе — загородный дом или дача, отдельно расположенный гараж и другие ранее уже перечисленные объекты семейного владения и использования. Жилая среда домохозяйства не ограничена жилой ячейкой и не отделена от среды соседства и городского сообщества непреодолимой стеной. Из этого наблюдения следует важный вывод: жилая ячейка не может проектироваться вообще, но лишь для конкретных условий города и соседства, как часть некоторой совокупности взаимосвязанных пространств. Эмпирическое исследование позволило В.Л. Ружже доказать наличие обоюдной зависимости между типами жилищ и структурой использования придомового пространства (Ружже, 1985). Ею подтверждено, что активность эксплуатации семьей дворовой территории меняется с высотой ее проживания в доме: чем дальше от уровня земли расположена квартира, тем реже ее жители оказываются во дворе с хозяйственно-бытовыми целями. Чем выше уровень комфорта жилой ячейки, тем меньше семья нуждается в дворовой территории для утилитарных и рекреационных целей. С перемещением семьи вверх по этажам дома, с увеличением размера и степени публичности дворовой территории требуется развитие летних помещений при квартире, группе квартир и доме. Итак, пространства семьи других сообществ смешаны.

среда для «делания» или владения?

Рассматривая обитание, мы начали с его «функциональной» концепции, предполагающей главным содержанием жизни деятельность субъектов. Пожалуй, самое сильное влияние функциональный подход оказал на формирование жилой ячейки. Понятия функции, функциональной программы, зоны и функционального зонирования до сих пор остаются основополагающими при проектировании жилища. Таким образом, жилая среда домохозяйства создается преимущественно как место для деятельности, и все представления о жилой ячейке подчинены опреде-

ленной технологической логике. Между тем некоторые исследователи отмечают существенное изменение ситуации, требующее переоценки функциональной концепции жилища. «Можно утверждать, — считает эстонский психолог Т. Нийт, — что архитектура массовой застройки исходит <...> главным образом из функциональных характеристик деятельности семьи (приготовление пищи, стирка белья и т.д.), забывая, что члены семьи не только индивиды, включенные в какие-то функциональные процессы в квартире, но и реальные люди, имеющие между собой определенные взаимоотношения» (Нийт, 1984: 18). Отчетливо нефункциональны и представления о жилище Ж. Бодрийяра: «Семейный дом, — как он полагает, — есть специфическое пространство, мало зависящее от объективной расстановки вещей, ибо в нем главная функция мебели и прочих вещей — воплощать в себе отношения между людьми <...>» (Бодрийяр, 1999: 18–19).

Деятельность, как уже отмечалось, отнюдь не является «независимой переменной», она в значительной мере формируется в конкретном средовом контексте. Это справедливо и для жилой ячейки. Исследования показывают, что семьи, состоящие из родителей и ребенка, расширяют спектр осуществляемых в квартире видов деятельности при увеличении количества комнат с одной до трех примерно на 30% (Овсянников, 1983: 105). Поэтому функциональная программа проектирования не может быть сформирована априорно — она складывается в процессе обитания в реальной жилой среде¹.

Функционализм полагает, что пространство необходимо для деятельности, ощущение человеком недостаточности пространства должно отражать невозможность или неудобство делать в нем что-либо. Однако очень часто подобная оценка есть следствие неблагоприятных межличностных отношений в семье и имеет нефункциональную природу. Например, самый большой недостаток пространства в квартире ощущается для организации сна (Круусвалл, 1979: 78). С позиций функционального подхода последний факт необъясним, ведь для спального места немного и нужно, а насыщенность разными видами деятельности и людьми, скажем, кухни значительно выше, чем спальни. Неудовлетворенность условиями для сна, которые складываются в квартире, связана с тем обстоятельством, что спальное место является ядром персональной зоны. К нему предъявляются требования наиболее полного социального контроля, зачастую нарушаемые из-за непонимания архитектором нефункциональных аспектов обитания семьи в жилище. Этим бывает вызвано несовершенство планировки и, как следствие, возникают конфликты индивидуальных, групповых и общесемейных интересов.

Один из важных компонентов функционального метода проектирования — концепция функционального зонирования, осуществляемого в отечественной практике чаще всего в виде разделения дневной (шумной) и ночной (тихой) зон жилой ячейки. В результате в тихой зоне оказывается так называемая «спальня» детей, являющаяся на самом деле многофункциональным помещением, где принимают друзей, слушают музыку, играют в шумные игры, смотрят телевизор. Среди семей с младшими дошкольниками 77% предпочли вариант размещения комнаты ребенка «в глубине квартиры» и лишь 23% согласились на

¹ То же самое происходит на всех уровнях организации среды. Чем больше в городе автомобилей, тем более интенсивной должна быть сеть дорог. Но чем больше развивается транспортная инфраструктура, чем благоприятнее для автомобилей город — тем больше становится автомобилей.

ее приближение к входной зоне. Но родители взрослых детей выбирали «зонированную» планировку вдвое реже, зато 61% из их числа сочли удобным размещать помещение молодого человека у входа в квартиру. Около десяти процентов опрошенных предпочли устраивать в зону или помещение взрослого ребенка отдельный вход с лестничной площадки. Таким образом, зонирование квартиры должно быть гибким, обеспечивающим возможность удаления ребенка вглубь квартиры в раннем детстве и приближения ко входу по мере взросления.

Социологи отмечают, что в современном жилище функциональное зонирование вообще заменяется «субъектным». «В новых городских квартирах, — указывает Ю. Круусвалл, — доминирует персональное распределение комнат над функциональным <...>. Функциональное распределение комнат в квартире по зонам деятельности (столовая, спальня, рабочая комната, комната для игр детей и т.д.) характерно для дома с развитой деятельностной средой. Персональное распределение комнат в квартире (комната родителей, комната дочери, комната сына, комната бабушки и т.д.) характеризует образ жизни семьи, который упирается вместо деятельностных связей в социальные отношения» (Круусвалл, 1980: 82). То есть часто имеет место персональное зонирование, а не функциональное.

Происходящие перемены, по мнению некоторых специалистов, носят глобальный характер. Они свидетельствуют о том, что главным действующим лицом, определяющим структуру жилища сегодня, становится не домохозяйство в целом, а отдельный человек. В результате этого процесса формируется «новый тип жилой среды и домашней жизни. <...> Это тип, при котором жилая ячейка все больше разделяется на несколько «мини ячеек», на ряд самостоятельных точек концентрации деятельности и средовых элементов, это тип, который выступает логическим продолжением всего процесса исторического развития человеческого жилища» (Хейдметс, 1989: 50). Несколько утрируя, можно заключить, что жилая среда домохозяйства все больше складывается как раздел «сфер влияния» а не совокупность «мест для делания». Это требует от архитектора такого же хорошего понимания логики персонализации, как прежде — технологии деятельности.

СЕМЬЯ И ЖИЛАЯ ЯЧЕЙКА

ЖИЛИЩЕ СЕМЬИ В СОЦИАЛЬНО-СРЕДОВОМ ВИДЕНИИ

Не будучи единственным, жилая ячейка все же остается важнейшим элементом жилой среды домохозяйства. Какова ее внутренняя организация?

С точки зрения средового подхода в общем случае ни комнаты, ни функциональные зоны квартиры (дневная и ночная) структурными элементами среды не являются. В зависимости от условий заселения, размеров помещений, пространственных потребностей членов семьи

персональные места могут представлять собой всю квартиру (одиночка в квартире), часть квартиры, одну комнату или отдельную зону в комнате. Субъектом персонализации может быть отдельный член семьи, два и более (например, дети, супруги, пожилые члены семьи) и, наконец, семья в целом. Таким образом, в квартире, помимо индивидуальных персональных мест, можно обнаружить групповые и общесемейные (Хейдметс, 1989). Их сложное вычленение и взаимодействие и создает общую мозаику жилой среды домохозяйства. Меняется состав, возраст членов семьи, и та же самая квартира становится новой жилой средой.

Что является признаком группового и общесемейного персонального места? Как и в случаях с остальными социально-пространственными целостностями — его отделенность, социальный контроль семьи, ее части, соответствующие механизмы идентификации («наше место») и персонализации. Общесемейной персональной зоной выступает гостиная или общая комната квартиры, кухня, на которую все члены семьи могут иметь равные или хорошо известные, ранжированные права. Общая комната квартиры, как и общегородской центр на другом средовом уровне, есть не только общая собственность, место встреч, но и средовой эквивалент, олицетворение социальной общности. В некоторых семьях общая комната является преимущественной частью персонального места супругов, либо того члена семьи, чья спальня, либо рабочая зона расположена здесь.

Если к сказанному добавить описанные ранее формы существования среды индивида, их многообразие и изменимость во времени, мы получим общие представления о жилище семьи как непросто социальном-пространственном феномене. Но реальность сложнее и этих представлений. К примеру, социологические исследования среды домохозяйств говорят о наличии открытых и закрытых семей. «Открытые» семьи меньше закрепляют пространства квартиры за членами семьи. Для «закрытых» семей, напротив, характерно «строгое фиксирование территорий (комната отца, комната бабушки и т.д.) и наличие многочисленных правил использования территории другого» (Хейдметс, 1979: 150).

Что значит говорить о жилище в социально-средовом смысле? — Это рассматривать те связи и отношения, которые существуют между жилищами и населяющими их домохозяйствами в трех аспектах: в объективной действительности обитания, в ее субъективном восприятии и оценке обитателями и в таких же субъективно осознаваемых предпочтениях на будущее. В сферах теоретического и эмпирического социально-архитектурного знания накоплен немалый опыт описания данных связей. Концепция реального использования среды апеллирует к выявлению пространственной картины обитания «как оно есть», выявлению того, насколько гипотезы и модели архитектора, которыми он руководствовался при проектировании, подтверждаются практикой обитания, в чем он ошибался и почему. Концепция удовлетворенности средой позволяет оценить степень соответствия архитектурных решений осознаваемым потребностям семьи. Предпочтения членов семьи в отношении будущей среды становятся дополнительным основанием и ориентиром проектирования.

На материалах социологических исследований, проведенных в разные годы и разными авторами, рассмотрим, как с помощью названных трех характеристик может быть описано жилище некоторых категорий домохозяйств.

ЖИЛИЩА МАЛЫХ СЕМЕЙ И ОДИНОЧЕК

Вспомним, что доминирующие типы домохозяйств с развитием общества меняются. «Квартиры продолжают проектироваться, — по наблюдению двух швейцарских исследователей, — в расчете на <...> нуклеарную семью и только на одну стадию в развитии семьи — ту, когда дети еще маленькие. Однако четыре из пяти взрослых женщин живут в домохозяйстве без детей — или потому, что находятся на досемейной, или послесемейной стадии, или потому, что они вообще никогда не имели детей» (Gysi, 1997: 36). Сегодня одиночки, еще не вступившие в брак, ранее бывшие в браке, но разведенные, родители-одиночки, молодые, зрелые и пожилые бездетные супружеские пары становятся основными обитателями жилой среды и в Европе, и в Северной Америке, и в России. В чем особенности жилой среды для них?

Основными типами жилищ для одиночек в России являются, в зависимости от возраста и жизненных ситуаций, небольшие однокомнатные квартиры в составе домов для малых семей, комнаты студенческих и рабочих общежитий, специализированные дома с обслуживанием и пансионаты для престарелых одиноких людей и супружеских пар.

За рубежом одиночкам адресуют обширный и разнообразный фонд комнат, сдаваемых внаем, включая меблированные комнаты (англ. furnished apartments, serviced apartments) и те, где постояльцы обеспечиваются питанием — пансионы, квартиры типа кров и стол (англ. boarding house, bed and breakfast/ bed and board accommodation).

Самые известные постояльцы пансиона — Шерлок Холмс и доктор Ватсон. Книга А.-К. Дойла и снятые по ней фильмы прекрасно иллюстрируют особый тип обитателей, их образ жизни и отношения с хозяйкой (миссис Хадсон). Особый сегмент современного жилища для одиночек — квартиры коммунального типа (англ. shared apartments), они чаще используются молодежью, но могут быть адресованы и пожилым; спальни на одного-двух человек дополняют находящиеся в общем пользовании кухня-столовая, санузел, иногда — отдельная гостиная. Из зарубежной практики в отечественную проникли квартиры типа студия, они же — холостяцкие квартиры или минимальные квартиры (англ. studio/ bachelor/ efficiency apartment). Они представляют собой одну универсальную комнату — спальню-гостиную-столовую с кухонной зоной, освещаемой «вторым светом» через пространство комнаты, и небольшим санузлом. В Северной Америке такие квартиры часто объединяются в некое подобие отечественных «малосемеек» — отели с однокомнатными квартирами (англ. single room occupancy hotel — SRO), они относятся к постоянному арендуемому жилищу для одиночек. В самых дешевых SRO кухни и санузлы могут находиться в совместном использовании обитателей двух соседних жилых комнат. В странах, где особенно популярно владение жилищем на правах собственности, как отдельный сегмент рынка существуют стартовые дома (англ. starter home) — скромные индивидуальные дома с одной — двумя спальнями, размещаемые на дешевой пригородной земле для молодых одиночек и супружеских пар, впервые покупающих недвижимость.

Исследуя отечественные жилища для данных категорий домохозяйств, И.П. Гнесь установил, что общежития оцениваются как приемлемая форма только одиночками в возрасте до 23–25 лет. Молодые пары и одиночки среднего возраста предпочитают, как минимум, однокомнатные квартиры, но не в преобладающей уже много лет версии со

спальной-гостиной и минимальной кухней, а в варианте небольшой спальни и максимально вместительной кухни-столовой-гостиной. То есть, для многих удобнее было бы размещение кухонного оборудования в большем помещении однокомнатной квартиры при увеличении меньшего до размеров спальни (10–12 м²). Среди молодых одиночек существует спрос на «коллективные квартиры» — где 3–6 индивидуальных спален группируются вокруг общих кухонь-гостиных и санузлов. Востребованы и небольшие квартиры-студии площадью 19–20 м². В каких типах зданий следует размещать жилые ячейки для малых семей и одиночек? — Большинство из них отвергает специализированные дома как непрестижную и дискомфортную форму расселения чрезмерной концентрации себе подобных. С точки зрения многих предпочтительно размещение небольших групп из четырех — десяти малокомнатных квартир для молодых супругов и пожилых или неполных семей и одиночек среднего возраста в структуре обычных многоквартирных домов. А вот молодые одиночки даже в небольшой концентрации представляют угрозу для покоя и сплоченности некоторых категорий семей, их стоит расселять еще более дисперсно, по 1–2 квартиры на этаже, при этом, избегая прямого соседства с молодыми парами и пожилыми (там же).

Насколько разными и сложными могут быть требования к жилой среде таких простых, на первый взгляд, обитателей, как семьи из двух человек, показало исследование М.Ю. Забрусковой. Помимо очевидных различий между супружескими парами и неполными семьями, существуют несовпадения оценок и предпочтений внутри каждой из категорий. Они зависят от трех обстоятельств. Имеет значение стадия жизненного цикла семьи: чем старше члены семьи, тем острее нужда в индивидуальных помещениях. Важен уровень образования и активность культурной деятельности: чем он выше, тем родственники требовательнее к пространственному разделению процессов жизнедеятельности. В результате, малообразованные и малоактивные пожилые пары в возрасте старше шестидесяти лет, более молодые и активные супруги, родители-одиночки с детьми до и старше восемнадцати лет — отличающиеся образованностью и активностью — будут нуждаться в жилище разных планировочных моделей. Обычная двухкомнатная квартира с «родительской» спальней и общей комнатой устроит далеко не всех. Востребована также квартира с одноместной спальней и спальней-гостиной, квартира с двумя одноместными спальнями и кухней-столовой-гостиной (Забрускова, 1980). Актуальность последней модели подчеркивает и К. Александер. «В маленьком домохозяйстве из двух человек, — пишет он, — наиболее острая проблема — вероятность того, что каждый может иметь слишком мало возможностей для уединения или приватности». Поэтому дом для супругов должен состоять из двух типов мест — «общего для супругов пространства и отдельных частных миров» (Alexander, 1977: 386–387).

ЖИЛИЩА ПОЛНЫХ НУКЛЕАРНЫХ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ

Хотя родители с детьми как тип домохозяйства всегда были в центре внимания жилищной архитектуры, нельзя сказать, что представ-

ления профессионалов о том, как живут, как оценивают свои жилища и чего хотят эти семьи, достаточно полны и достоверны. И в российской, и в зарубежной (европейской, североамериканской) практике используется одна и та же традиционная модель семейного жилища. Вот ее основные черты: общесемейная зона — гостиная, кухня, столовая; зона индивидуальных помещений — «первая» или «хозяйская» спальня (самая большая) предназначена для родителей и может быть оснащена собственным санузелом, а меньшие отводятся детям. Принято считать, что каждому ребенку должна принадлежать отдельная спальня, как минимум — общая спальня на двух детей одного пола. Зона сна младшего дошкольника (до трех-четырех лет) может располагаться в спальне родителей, это один из аргументов увеличения ее площади по сравнению со спальнями для любых других членов семьи. Помещения квартиры рекомендуется группировать по признакам сходства деятельности, а несхожие — отделять друг от друга в пространстве жилой ячейки. Помимо упомянутой ранее группировки помещений по принципу «тихие» и «шумные», известны и другие: помещения «дневного — ночного использования»; помещения «родителей — детей», «общесемейные — индивидуальные». Примерно так проектируются семейные жилища в разных странах и для разных сегментов рынка. В дорогом жилище состав помещений может быть шире, площадь впечатляюще велика, но принцип социально-пространственной организации меняется редко. Между тем, как показывают социологические исследования, описанная модель не универсальна, а в некоторых отношениях отражает образ жизни и предпочтения лишь меньшей части домохозяйств.

Рассмотрим, как используют жилища семьи с детьми, заселяемые в квартиры, число комнат в которых на единицу меньше количества человек². Первым не выдерживает проверки практикой тезис о том, что родители всегда занимают в квартире большую по размеру спальню. В семьях с одним ребенком это происходит лишь на этапе его младенчества, а на всех остальных (от старшего дошкольного до юношеского и взрослого) — родители в 43–83% случаев спят в общей комнате квартиры, отдавая «свою» ребенку³. Если в общей комнате спит ребенок, ее контроль и использование родителями (прием гостей, поздний просмотр телепрограмм на большом «семейном» телевизоре и т.п.) затруднены или невозможны, а занятия ребенка, в том числе с друзьями, начинают доминировать в квартире, сужая сферу обитания родителей до размеров спальни. Семьи с двумя детьми поступают примерно так же. Три жилые комнаты дают простор для маневра, но даже и в этом случае первая спальня принадлежит родителям лишь в трети семей с дошкольниками и взрослыми детьми. На младшем школьном и подростковом этапах в 60% семей родители занимают меньшую (то есть, «детскую») спальню, а дети — «родительскую». Причины просты. Родители в своей комнате, как правило, только спят и смотрят телевизор. А детская «спальня» лишь называется так, здесь, как уже отмечалось, разворачивается жизнь ребенка во всех ее проявлениях.

² Соотношение между количеством комнат и членов семьи описывается так называемой формулой заселения. В данном случае эта формула выглядит так: $k=p-1$, где k — количество жилых комнат, а p — размер семьи, чел. Так родители с одним ребенком (семья из трех человек) на ранних стадиях развития, при невысоком уровне доходов чаще занимают двухкомнатную квартиру, а супружеские пары с двумя детьми — трехкомнатные квартиры.

³ Приводятся результаты исследования: Кияненко, К.В. Типологические особенности городских квартир для простых (нуклеарных) семей с детьми. — Дисс. ... канд. архитектуры. 18.00.02 — «Архитектура зданий и сооружений». — М.: ЦНИИЭП жилища, 1983.

При более комфортном заселении, когда количество человек в семье равно числу комнат в квартире (формула заселения $k=n$) прогнозируемое архитектором и реальное использование жилищ совпадает чаще, но, все же, далеко не всегда. Единственный ребенок дошкольного возраста в 90% трехкомнатных квартир занимает предназначенную ему меньшую комнату, школьник оказывается здесь лишь в 70% случаев, в остальных — родители отдают ему спроектированную для них большую спальню, а сами занимают для сна «детскую», или детскую и общую комнату (Хейдметс, 1989). Поскольку связь между размерами комнат и их использованием членами семьи неоднозначна, нет оснований именовать их привычно как «родительская», «детская» спальня, и даже «общая» комната не всегда выполняет общесемейные функции. Было бы правильнее просто называть комнаты «первая», «вторая», «третья», «четвертая» ... по размеру.

Не подтверждается распространённое представление о том, что дети одного пола меньше нуждаются во взаимной изоляции их индивидуальных зон и могут довольствоваться комнатой на двоих. Это справедливо лишь отчасти и не относится к детям с большой разницей в возрасте или, как говорят демографы, с большим «возрастным/ интергенетическим интервалом» — 4–5 лет и более.

Если дети одного пола с малым возрастным интервалом в дошкольном и младшем школьном возрасте спят в одной комнате в 92% семей, то при большом интервале доля общих спален сокращается почти вдвое — до 50%. Значительная разница в возрасте заметно снижает совместные игры детей (с 75% до 59%) и совместный прием друзей (с 33% до 11%). Очевидно, что отличия в интересах, в образе жизни детей существенно разного возраста не меньше разобщают их в пространстве квартиры, чем разный пол.

С развитием семьи по стадиям жизненного цикла меняется вся картина социального взаимодействия ее членов, а вслед за этим — предпочитаемые пространственные локализации и связи. Динамика функциональной и социально-пространственной организации жизни является основной особенностью семей с детьми. В связи с этим, среда для них должна обладать высоким потенциалом возможной реорганизации. Для реализации этого принципа — динамического зонирования — не обязательно разрабатывать тотально трансформируемые планы, достаточно предусмотреть в квартире несколько примерно равноценных по площади и по-разному расположенных помещений, которые могли бы перераспределяться между родителями и детьми, варьируя степень их приватности и автономности. Дополнительные возможности адаптации среды к изменениям семейных потребностей открываются, если соседние жилые помещения могут объединяться друг с другом или большие по площади жилые комнаты могут быть разделены на две независимые, с отдельными входами. Еще более гибкость использования жилой ячейки возрастает, когда в квартире может быть предусмотрена дополнительная кухонная зона, например, с помощью резервных инженерных коммуникаций и подключений, скрытых во встроенных шкафах или в перекрытиях. Количество возможных вариантов использования квартиры членами семьи увеличивается с появлением дополнительных санитарных узлов, дополнительного входа.

ЖИЛИЩА ДЛЯ СЕМЕЙ ИЗ ТРЕХ ПОКОЛЕНИЙ

Исследования В.Ю. Дурманова показали, что стремление молодых супружеских пар с детьми жить под одной крышей с пожилыми родителями или одним из них есть не только дань традиции в патриархальных культурах, но и результат влияния ряда факторов в современном обществе⁴.

Во-первых, на выбор трехпоколенного жилища и его формы влияет демографический состав семьи. Неполная семья — например, мать-одиночка — нуждается в бытовой, психологической, материальной помощи своих пожилых родителей. Полные семьи с одним пожилым членом семьи или супружеской парой оказываются друг другу полезны взаимно — помощь в уходе и присмотре за детьми сочетается с заботой о престарелых. Примерно 80% обследованных неполных семей с пожилыми членами выбирали более тесное совместное проживание в обычных жилых ячейках, тогда как среди полных семей с одним пожилым родителем эту форму предпочли 46%, а полные семьи с пожилыми супружескими парами — лишь в 24% случаев (1982: 178). Во-вторых, нужда в совместном проживании и выбор его предпочитаемой пространственной формы зависят от материального положения, уровня образования и состояния здоровья пожилых. Чем выше их достаток, образованность и чем более они способны обслуживать себя физически, тем более изолированное проживание по отношению к взрослым детям и внукам они предпочитают.

В.Ю. Дурманов предложил две характеристики для описания связанности жизни поколений в составе трехпоколенной семьи: пространственную независимость и пространственную общность. Он пишет: «Состав, оснащение и размещение подсобных помещений, предназначенных для личного пользования старшим поколением или членом семьи, отображают степень пространственной независимости выделенного ему жилого пространства (комнаты, жилой ячейки). Число и размещение жилых помещений (гостиных, общих комнат), предназначенных для коллективного пользования всеми членами семейной группы, отображают пространственную общность помещений жилой ячейки» (там же: 175).

Сочетание разной степени пространственной независимости и общности зон пожилых и молодых родителей с детьми дает спектр решений, позволяющих удовлетворить потребности основных категорий трехпоколенных семей. По В.Ю. Дурманову, для них необходимо проектировать жилые ячейки четырех типов. Обычные квартиры с комнатой для пожилого члена семьи обеспечивают минимальную пространственную независимость и высокую общность жизнедеятельности членов сложной семьи. Жилые ячейки с расширенным составом подсобных помещений (дополнительная уборная, санузел, кухонная зона ...) повышают независимость пожилых. Еще более автономно обитание старшего поколения в варианте, когда две функционально и пространственно самостоятельные жилые ячейки имеют связывающие их между собой общие помещения (гостиную, столовую). А максимальная независи-

⁴ Суммарное влияние всех факторов таково, что доля населения, проживающего в составе трехпоколенных домохозяйств, вновь увеличивается и в тех странах мира, где она сокращалась на протяжении середины — второй половины XX века. Например, в США она сначала снизилась с 25% в 1940 году до 12% в 1980, но затем возросла до 16% в 2010 году и продолжает расти (см. об этом: <http://www.pewsocialtrends.org/2010/03/18/the-return-of-the-multi-generational-family-household/>).

мость при минимальной общности обеспечивается в случае расселения поколений в две ячейки, расположенные по соседству, на разных этажах в одном подъезде, доме, в соседних домах (там же: 176–178).

Отсутствие жилищ, которые бы отвечали потребностям близкого или связанного проживания поколений сложных семей, вызывает проблемы, а иногда и драмы. По данным Б.Л. Крундышева, это одна из причин «искусственного разделения сложных семей, что привело к изолированному проживанию (то есть без детей или близких родственников) до 40–60% пенсионного населения по старости» (2009: 1).

Жизнь с неродственниками сегодня широко распространена. Многие из тех, кого мы назвали в первой главе «нетипичными обитателями», являются неродственными домохозяйствами, среди них — жители коммунальных квартир, домов для престарелых, общежитий, лечебниц, хосписов. В качестве примера рассмотрим некоторые особенности организации жилой среды в комнатах одного из общежитий⁵.

Шестьдесят стандартных жилых помещений пятиэтажного коридорного общежития на момент обследования были заселены аспирантами. Комнаты площадью 18 м² были оснащены одинаковыми наборами мебели — кроватями, платяными шкафами, письменными и кухонными столами, стульями, прикроватными тумбочками и навесными книжными полками. Важно то, что состав обитателей — лиц одного пола, населявших комнаты по двое, формировался в результате тщательной взаимной селекции с учетом важных для психологической и бытовой совместимости черт характера, общности привычек и ценностей, жизненных и академических интересов и характеризовался высокой степенью приспособленности, «притертости» соседей по комнате друг к другу. Длительное совместное проживание — часто в течение двух-трех лет — предполагало наличие всех признаков общего ведения хозяйства (формирование единого бюджета или координацию бытовых расходов, совместное или поочередное приготовление пищи, уборку помещения, покупку продуктов и т.п.). Важной характеристикой образа жизни обитателей являлся сложный интеллектуальный характер их труда, выполнение диссертационных исследований, в значительной части происходившее в общежитии и требовавшее сосредоточенности и покоя.

Целью исследования стало выяснение того, как обитатели комнат организуют свои жилые пространства территориально для регулирования приватности в условиях, с одной стороны, благоприятных личных взаимоотношений, а с другой — повышенных требований к возможности уединения. Оказалось, что, несмотря на такие сильные унифицирующие обстоятельства, как одинаковые площади и пропорции комнат, единые наборы мебели и оборудования, в социально-пространственном отношении жизнь обитателей была организована очень разнообразно. Расстановка шкафов, кроватей позволила выразить широкий спектр вариантов персонализации помещений. Эти варианты были представлены несколькими принципиальными моделями, три самых массовых устроены так:

- наиболее распространенная модель (37% комнат — варианты 1,2) — индивидуальные зоны соседей (спальные и рабочие места) объединены вокруг группового пространства и изолированы от внешней (вход

⁵ Натурное обследование проведено архитектором В.В. Бильковым.

из общего коридора) или публичной зоны с кухонным столом, где обычно принимают гостей;

- вторая по популярности модель (28% комнат — варианты 4,5) — индивидуальные зоны разделены и обособлены от внешней, выполняющей функции групповой;
- третья модель (17% комнат — варианты 3,6) — одна из личных зон обособлена, а вторая пространственно объединена с внешней об-щей; между двумя владениями устроена четкая граница из корпусной мебели⁶.

Исследование показало, что даже комната на двоих в общежитии является сложным объектом социально-пространственной организации с учетом возможных вариантов сочетания индивидуальных, групповых и публичных пространств, нюансных требований к персонализации жилой среды. Предоставление предметно-пространственного ресурса для реализации подобных вариантов является задачей архитектора.

⁶ Кияненко К.В. Модели персонализации среды // Социально-психологические основы средообразования. Тез. конф. Т. Нийт, М. Хейдметс, Ю. Круусвалл (ред.). — Таллин: ЭООП СССР; ТПедИ им. Э. Вильде, 1985. — С. 213–216.

развитие



meppumopuṁ

устойчивая регенерация города как множества участков и традиционные практики мастер- планирования в Глазго

аннотация

Типовая послевоенная застройка оказалась не способна провести жилищную регенерацию преимущественно опустошенных и заброшенных территорий, находящихся в черте города. Поэтому семьи среднего достатка сместились на озелененные окраины, ориентированные на перемещение на автомобиле. Участковый урбанизм предлагает инновационный подход к застройке, в основу которого входит городская структура, состоящая из четких по размеру элементов — участков, что позволяет производить постепенную застройку, привлекая ряд разных компаний-застройщиков. Историческое и морфологическое исследование традиционного довоенного мастер-планирования в Глазго позволяет предположить, что типовой подход с разбиением земли на участки остается во многом актуальным для застройки и что организация городской среды и та физическая форма, которую она приобретает, может влиять на возможность районной самоорганизации. Исследование может быть полезным при будущем мастер-планировании и инвестировании в регенерацию районов города, предлагая инвесторам способы стать более осведомленными, а девелопменту быть более отзывчивым на изменения городской среды. Мы утверждаем, что финансируемый

государством сектор мог бы предоставлять большую часть возможностей по застройке, взяв на вооружение традиционный подход к мастер-планированию, давая возможность осуществлять строительство домов в малых масштабах, тем самым поддерживая гибкие и легко приспосабливающиеся сообщества, которые дали бы новую жизнь пустующим городским пространствам.

ВВЕДЕНИЕ

Городская структура Глазго претерпела серию радикальных изменений с начала XX века, сначала город стремительно расширялся в ответ на стабильный экономический рост и прирост населения. Затем, начиная с 1950-х, происходил не менее стремительный спад населения, который вкуче с экономическим, социальным и экологическим спадом (Чеклэнд, 1981; Китинг, 1988; Пэйшн, 1995) привел к тому, что Глазго разделил судьбу многих городов северного полушария, чьим градообразующим фактором была тяжелая промышленность. Например, судьбу Детройта (США), который, как и Глазго, некогда был городом-миллионником (Райан, 2006). Можно заметить, что периоды изменений оказали большое влияние на формирование, деление и кластеризацию земли для застройки. В частности, большой эффект оказали стремительное развитие Глазго в конце XIX века и «деструктивный» период комплексной перестройки с 1950-х по середину 1970-х (МакКин, 1993).

В первую очередь наследием деструктивного периода оказался участок площадью около 1300 га, который по сей день остается заброшенным и пустующим. Это около 7,5% общей площади города, что, по некоторым подсчетам, является наибольшей долей пустующих земель среди городов Шотландии (GCC, 2010). Большая часть этой территории находится в частной собственности и расположена в черте города, неподалеку от городских магистралей, заведений сферы услуг и мест приложения труда. «Государственная стратегия» (Government Strategy — это название документа в Великобритании. — Примеч. ред.) учитывает, что повторное использование этой свободной и заброшенной территории может как ускорить устойчивое экономическое развитие, так и улучшить экологическую ситуацию в городе, изменив направление застройки с периферии на районы, где уже существует транспортная сеть и развитая инфраструктура (Правительство Шотландии, 2013).

В Глазго давно принято перемещать жилье среднего размера для семей со средним доходом ближе к окраинам (Пасьоне, 1991; Гибб, 2000), где инфраструктура преимущественно ориентирована на владельцев автомобилей и территории хорошо озеленены. К появлению этой тенденции отчасти привело давление Городского совета, который на протяжении десятилетий настаивал на освобождении практического всего городского пространства путем перестройки субсидируемого жилья (Чеклэнд, 1981). Смещение населения в пригороды описывалось как эффект «центробежных тенденций процесса урбанизации» (Пасьоне, 1991: 168). В качестве контрстратегии можно рассматривать регенерацию — вторичное использование существующей инфраструктуры, снижающее

в долгосрочной перспективе потребление энергии, которая уходит на автомобильные поездки на работу и за благами цивилизации, и в то же время возвращающее жителей и экономическую активность в черту города, возрождая его жилые кварталы.

Объем незастроенной земли необходимо рассматривать в контексте потенциального развития, так как после десятилетий спада ожидается рост населения примерно на 90 тысяч в течение следующих 25 лет, то есть ежегодный прирост населения в 3–4 тысячи человек. В то же время, вопреки плану, нового жилья строится недостаточно: в период 2008–2015 годов не было построено 11 тысяч необходимых жилищных единиц. Количество жилищных единиц, сданных в продажу за год, упало с максимального значения в 2542 единицы в 2003–2004 годах до 701 единицы в 2014–2015 годах, что значительно меньше, чем единиц социального жилья, сданного в эксплуатацию городскими жилищными ассоциациями. Таким образом, у новой семьи среднего достатка практически нет возможности приобрести жилье, соответствующее ее потребностям, в черте города, а не на окраине. На наш взгляд, эти три фактора — незанятая земля, миграция семей со средним доходом и недостаточное предложение на рынке нового жилья — в совокупности представляют собой набор достаточно сложных обстоятельств, который является основанием для свежего подхода к регенерации.

Предлагаемый подход основан на исследовании традиционного мастер-планирования, в котором четкое разграничение между изначальным разделением земли, проектированием и постройкой отдельных зданий позволяет создать надежную и гибкую городскую структуру, способную выдерживать исторические циклы изменений. Например, такая структура была выдержана в мастер-плане Блайтсвуда (сегодня — центральный деловой район Глазго) начала XIX века и в оригинальном Новом Городе Эдинбурга. Оба эти примера отличаются тем, что минимальные единицы территории в них были определены изначально достаточно точно с учетом их взаимосвязи с сеткой улиц, что позволяло строить здания постепенно, лишь иногда вмешиваясь в процесс планирования. Конвенциональное послевоенное мастер-планирование, фокусируясь на зданиях, напротив, недооценивает критическую разницу между участком и зданием, тогда как судьба тесно связала одно с другим.

Это исследование является частью решения более обширной задачи — создать нормативный подход к мастер-планированию, основанный на системном понимании городской структуры, которой сейчас занимается отдел исследований городского планирования Университета Стратклайда под эгидой участкового урбанизма (см.: Порта и Ромайс, 2009). Цель данного исследования — представить такой подход на примере района Гэллоугэйт, однако это лишь один из объектов нашего изучения. В статье будет дан краткий обзор этого примера, затем будут приведены более широко применимые выводы, основанные на историческом исследовании.

МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Структура города неизбежно связана с характером инвестиционной деятельности, которая ее производит. Эту структуру можно распознать по таким свойствам, как масштаб, расположение, плотность и характер города в зависимости от характера капитала, привлеченного для производства, управления и содержания. Таким образом, путем исследования изменения городской структуры на уровне разделения земли, можно выделить циклы взаимоотношения структуры и характера инвестиций.

Цель регенерации — дать возможность городу или району достичь устойчивого состояния разнообразия и многокомпонентности среды, обретая независимость от рынка. О характере более ранних инвестиционных процессов можно догадаться из исследования части города, которой свойственна регенерация, — там явно прослеживается цикл исторических изменений в формировании участков. Изучив эти циклы, можно предложить наиболее благоприятный характер инвестиций будущего для оптимальной поддержки регенерационных процессов, как это было описано выше. Можно отметить, что взятый на вооружение процесс разделения земли важен для более эффективной инвестиционной стратегии, что может повысить активность застройки, обеспечить доступ общественности к управлению отдельно взятыми участками земли и, в конце концов, наделить городскую структуру способностью соответствовать меняющимся запросам, не прибегая к новому мастер-планированию.

Идея распределения контроля, исходящая из реальных изменений, созданных различными средствами, — важный фактор в построении успешной и надежной строительной единицы, делающий жилищное строительство более восприимчивым к меняющимся приоритетам и запросам, чем прочие, менее дифференцированные формы провизии. Наблюдаемая адаптивность и восприимчивость участковой городской структуры ко внешним изменениям в течение времени позволяет сделать вывод, что такой тип структуры помогает использовать городские пространства в наиболее экономически выгодном, социально-отзывчивом и ресурсоэффективном ключе в долгосрочной перспективе.

Принципы урбанистического анализа, основанного на участке, который вкратце определяется как «наименьший объект единоличного владения и тем самым принятия решений внутри городского пространства» (Конзен, 2004: 75), наиболее часто используются в сфере морфологии городской застройки (Конзен, 1960; Сэмюэлс, 1990; Порта и Ромис, 2014; Тарбатт, 2012). Для исследования изменения в формировании участков с течением времени мы выделили основные факторы, характеризующие участок и измеримые на этапе планирования, и с помощью них изучили все крупномасштабные карты Гэллоугэйта, начиная с середины XIX века. Мы выбрали эту территорию, так как она имеет статус приоритетного района регенерации, а также потому что

реальные исторические изменения этого района характерны для Глазго в целом.

Одна из ключевых характеристик городской ткани — связь между участком и прилегающей к нему стороной улицы (Порта и Ромис, 2014), таким образом сторону улицы можно рассматривать как набор участков, а не участок, как часть большего квартала. Исследование позволило обнаружить относительную (или потенциальную) автономию каждого участка, с его потенциалом гибко реагировать на изменения запросов и потребностей, будучи независимым от большой структуры, частью которой он является. Итак, мы отметили изменение участков в размере с течением времени, а также изменения больших, но связанных напрямую элементов, то есть сторон улиц и сформированных из них блоков.

Принято считать, что у морфологии городской застройки нет нормативного применения, однако для нас ее способность выразить временное разобщение или сочленение участков — полезный источник. Это позволяет нам отойти от процесса анализа к процессу формирования рекомендаций, держа в уме определенные физические характеристики участков, которые считаются важными для развития некоторых способов застройки, благодаря формулированию «структурных кодов», через которые определяются параметры проектирования зданий этого типа (Порта и Ромис, 2014).

Для исследования были отобраны пять периодов, в целом соответствующие морфологическим «периодам планирования», в которых появились городские структуры определенного вида (Конзен, 1960). Были найдены серии крупномасштабных карт 1860, 1895, 1933, 1980 и 2014 годов.

Границы участков были определены с точностью, диктуемой масштабом карт. Затем участки были разбиты по категориям по площади плана (он был указан в легендах самих карт). Каждый из этих участков мог быть полностью или частично застроен зданиями или пустовать. Каждый из них мог обоснованно считаться участком, если в них проявлялись все характеристики «характерного» участка, то есть определенной части территории, которая а) была застроена или подготовлена к застройке; б) граница совпадает с улицей; и с) выходит на улицу линией лицевых фасадов и/или главных входов на территорию. Это определение полезно, так как показывает явную связь участка с улицей, что позволяет помнить о городской структуре, в которой участок существует. Также оно подчеркивает важность независимого доступа к улице, как ключевой характеристики, влияющей на потенциальное управление участком и его застройку.

На плане 1860 года — район в процессе урбанизации — основные улицы уже проложены, а некоторые большие участки уже застроены с небольшой плотностью одиночными домами или же остаются незанятыми.

В 1890 году урбанизация продолжалась и процесс размежевания распространился достаточно широко, количество образованных участков увеличилось, большинство из них были плотно застроены жильем под аренду. Точность границ участков увеличилась, сформировались новые улицы, сопровождая процесс формирования регулярных участков.

К 1933 году количество участков увеличилось. Можно отметить свидетельствующие о консолидации моменты в местах, где большие участки образуются путем слияния, чтобы вместить в себя обществен-

ные здания, кинотеатры, фабрики и тому подобные строения внутри существующей городской ткани и уличной структуры.

План 1980 года вышел после комплексной перестройки района и представляет фазу «метаморфоза», где структура города пересматривается радикальным образом (Конзен, 2004). Это отражает стратегию реновации города, к которой прибегли муниципальные власти в конце 1950-х. В рамках стратегии после скупки государством земли и зданий произошел обширный снос и проведена реконструкция согласно принципам современного планирования.

Две детали в особенности поразительны: а) городская структура изменилась настолько, что доминантная геометрия улиц, присущая району, сменилась с ранее установившейся ориентации север-юг на ориентацию восток-запад, и б) остаток земли, не укладывающейся в границы участков территории, стал намного больше. Отношения участков и улиц усложнились, в особенности в северо-западном углу района, где теперь размещается жилищная застройка. Если большинство участков можно назвать «регулярными» (то есть явно определены и выходят прямо на улицу), то новые участки, которые появились на плане, находятся в менее однозначных отношениях с улицами.

На наиболее позднем плане изначальная структура 1980 года сохранилась, однако есть заметные отличия: в результате опустошения групп участков на севере и на юге района появились свободные пространства, и их частичная замена более регулярным паттерном структуры улицы по новой восточно-западной улице. Здесь можно заметить попытку вернуть более сильную и явную связь между участками и улицами после хаотичного вмешательства комплексной застройки.

анализ и интерпретация

Очертив границы отдельных участков с помощью серии карт и загрузив их в виде отдельных форм в Географическую информационную систему (ГИС), мы продолжили работать с данными.

Диапазон размеров участков колеблется от небольшого (50 м²) до гигантского (более 1000 м²). Если до 1933 года распределение было относительно последовательным, то поразительной деталью было сужение диапазона размеров участков в постзастройке, в 1980 и 2014 годах. Теперь же практически ни один участок не попадает в категорию малых (до 100 м²) или больших (больше 500 м²). Очевидно, что сужение диапазона размеров участков произошло из-за универсализации строительства в процессе редевелопмента, который принес с собой упрощенную и менее разнородную городскую структуру.

В период с 1860 по 1895 год общее количество выраженных участков значительно возросло, затем произошел легкий спад в результате объединения или срастания существующих участков для размещения крупных зданий, что является свойством циклического обновления в про-

цессе переполнения участков (Конзен, 1960). Затем, в период с 1933 по 1980 год рост количества участков резко снизился в связи с комплексной застройкой.

В результате редевелоппмента доля земли, находящейся в границах участков, упала с 70% в период с 1860 по 1933 год и до 30% в последующие годы. Отчасти такое падение может быть вызвано технической трудностью, связанной с появлением неконвенциональных зданий (как, например, многоэтажные многоквартирные дома), из-за чего территории не всегда удается определить как участок; остается весьма очевидным, что доля неопределенной земли (то есть территории вне участков) значительно возросла.

Измерение длины участка/улицы показывает изменения в характере «регулярных» участков, то есть участков с непосредственным выходом на улицу, тем самым активно принимающих участие в функционировании уличной сети района. Можно заметить, что постепенное увеличение длины с 1860 по 1933 год происходило в результате формирования новых участков на улицах, хотя этому процессу препятствовало строительство железной дороги, пересекающей северную границу района, что не давало расширяться улицам, идущим по линии север-юг, с 1860 года. После 1930-х годов длина улиц сокращается, так как застройка участков (в рамках нового муниципального строительства) велась без четкого и понятного принципа взаимодействия участков и улиц, иными словами, такое строительство ничего не добавляло улицам в функциональном ключе. Однако к 2010 году эта застройка была снесена, и ее заменила застройка, формируемая участками, прилегающими к новым улицам, что отразилось на скромном увеличении длины участков/улиц.

резюме результатов

Результаты анализа изменений и застройки участков в период с 1860 по 2014 год отражены в серии графов, которые последовательно описывают два разных контрастных периода. В период с 1860 по 1933 год значительные изменения в структуре района происходили через разделение земли, переполнение участков, их объединение (отчасти в более поздние годы), развитие, укрепление городской структуры и ее более четкое обозначение. В период после 1933 года происходят радикальные изменения, или «метаморфозы», в результате которых комплексно перестраиваются участки и здания района.

В последнем периоде, как можно заметить, ряд процессов происходил, а возможно и был запущен, в одно и то же время. Количество участков уменьшилось в основном из-за увеличения объема неопределенной земли. Связи между улицами и участками становятся более сложными и косвенными в плане выходов и сопряжений, разнообразие участков снизилось. Данные результаты в сочетании с другими подобными исследованиями Глазго, которые здесь не приведены, представ-

ляют собой основу для наблюдений. Они, как мы утверждаем, могут помочь процессу регенерации районов города, которые постигла чума редевелопмента, подобно району Гэллоугейт.

Очевидно последствие комплексной застройки — полный снос существующих зданий. Как показало исследование, устранение существующей городской структуры и определение новых участков важны в равной степени, так как оба эти элемента на протяжении исследуемого периода переносили изменения и совмещали новое с существующим без потери общей связности, разнообразия и, что важнее всего, адаптивности. Исторические, культурные и экономические предпосылки привели к тому, что развитие застройки Глазго с середины XIX века до середины XX века происходило в спонтанной и прерывистой манере в зависимости от доступного капитала в взаимосвязанной градостроительной системе, сильно интегрированной в более широкий урбанистический контекст (Морган, 1996; Рид, 1993; Пасьоне, 1995). Тем не менее начиная с 1960-х годов Гэллоугейт перестраивался по радикальным пространственным принципам, будучи внешне отчужденным и опираясь на менее явные связи участков и улиц. Новые участки и улицы были масштабны и насильно встроены в существующую структуру, что позволяет предположить, что это было скоординированное и систематическое вмешательство единого органа власти. К этим последствиям привела комплексная застройка Глазго, централизованно управляемая муниципальными властями с широкими возможностями для приобретения и редевелопмента территорий (Китинг, 1988; Маркус, 1993). То, что осталось от этого процесса, — набор разделенных земель, неспособных отвечать изменениям, за исключением происходящих в той же манере, в которой эти земли были произведены, тем самым обреченных на провал. Это замершая и ограниченная форма. Чтобы произошли изменения, необходимо новое мастер-планирование. Такие планы были действительно созданы общественными организациями, в данный момент занимающимися регенерацией территории.

Значение для мастер-планирования

Наш исторический анализ совместно с работой кафедры градостроения Университета Стратклайда по мастер-планированию и морфологии городской застройки позволяет предположить, что исторический взгляд на роль городской структуры на уровне участка может помочь восстановить цельный подход к регенерации городского пространства в будущем, открывая новые пути для девелопмента.

Если мы будем считать, что городская структура состоит из относительно независимых элементов — улиц, границ участков и зданий, занимающих отдельные участки, — то потенциальная устойчивость базовой структуры, судя по всему, будет отвечать необходимым условиям разнородной утилизации и управления со стороны обитателей

(Тален, 2006). Изменения возможны как в синхронических, так и в диахронических аспектах, таким образом, разнообразие застройки и развитие вариантов использования могут быть объединены в устойчивую и надежную структуру участков (Тарбатт, 2012; Вайтхэнд, 1992). Из этого может следовать, что процесс городской застройки, поддерживающий и порождающий частное управление на значимом уровне, должен иметь некое определенное ядро или структуру или хотя бы тот уровень детализации, который позволил бы его отличить от процессов, не способных поддерживать и породить такое управление (Джекобс и Эплъярд, 2013).

Идея того, что участок является элементарной частицей города, отличается участковый подход от конвенциональных техник градостроения. Последние разделяют с участковым подходом интерес в базовом расположении зданий фасадом по отношению к улицам, однако для них определяющим и первоочередным элементом является квартал (такой подход применялся, например, при застройке зоны IBA в Берлине (Клиллэнд, 1987)). Судя по всему, процесс застройки, основывающийся на фундаментальном изменении характера разделения территорий, устранении большей части исторически сложившихся участков и устанавливающий совершенно иной новый принцип разделения, вряд ли сможет стать органичным процессом развития района, где следующая стадия развития естественным образом возникает исходя из условий предыдущей.

Если новое мастер-планирование, под которым мы подразумеваем структурный подход, устанавливающий пространственные параметры для будущего развития, будет использовано при регенерации множественных физически разрушенных и беспорядочных районов, данное исследование рекомендует исходить из разделения города на участки, что поможет избежать цикла неудач и метаморфоз. Данные о развитии Гэллоугейта в 1860–1933 годах показывают, что район может существенно измениться и застраиваться постепенно, исходя из существующей городской структуры, без потери фундаментальной целостности городской формы, состоящей из улиц и отдельных территорий, связанных с этими улицами. Изменения могут происходить по частям и по мере необходимости, а не широкомасштабно и комплексно, если изначально существует подходящая база. Именно в этом заключается правильная цель и предмет мастер-плана.

Строительство в Глазго во второй половине XX века было подкреплено небольшим объемом капитала, постепенно инвестируемым в застройку (Морган, 1996). Существовавшая тогда структура города была способна, в свою очередь, вобрать в себя изменения, порождаемые постепенным потоком капитала. На контрасте, комплексное строительство, спонсируемое государственным капиталом, снизило разнообразие размеров участков в Гэллоугейте, порождая новые и неэффективные связи между участками и улицами, которые, в свою очередь, стали частью процесса (так же как и устранение разнообразия установившихся форм землевладения и их функций), сводящего на нет способность городской структуры к саморегулированию и постепенному изменению.

В XX веке муниципальные власти, занимавшиеся радикальным редевелопментом города, для консолидации земли вынуждали собственников продавать свои владения. Записи о муниципальном строительстве начиная с 1960-х годов совершенно точно показыва-

ют чрезмерную зависимость от широкомасштабного планирования и государственный контроль земли и развития городской застройки (Робертсон, 1998). Действительно, принудительный контроль вкупе со значительным муниципальным капиталом в качестве способа консолидации земли считался основным трендом второй половины XX века (Вайтхэнд, 2001). Наблюдая аналогичную ситуацию в Нью-Йорке, Джейн Джекобс выявила отличие «градуированных денег» от «катастрофических денег» (Джекобс, 1961). Считается, что градуированные деньги способны поддержать устойчивую многокомпонентность и разнообразие в отличие от катастрофических денег. Более пятидесяти лет спустя настала пора все же принять ее слова всерьез и проработать новый участковый подход к планированию, где градуированные деньги снова будут нормой.

Даже Градостроительный совет конца 1990-х годов под председательством лорда Роджерса предложил подход к строительству, ориентированный на снижение бюрократизации территорий в отношении защиты существующих прав собственности (Градостроительный совет, 1990). Обновление района зачастую воспринималось как процесс, зависимый от централизации контроля над землей (Кокрэйн, 2007). Хотя централизованная координация может быть необходимой, роль властей должна быть пересмотрена и их усилия перенаправлены на установление подходящей среды (с точки зрения пространства и регулирования) и на устранение их стратегического участия. Этот баланс мастер-планирования централизованной власти, создания открытой структуры и возможности маломасштабных изменений охарактеризовали как «пересечение интересов верхов и низов» (Кэмпбэлл, 2010), фундаментальное свойство адаптивных систем в природе и в обществе (Гундерсон и Хэйлинг, 2002).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Мы утверждаем, что новый подход к мастер-планированию регенерации городских пространств, таких как Гэллоугейт, прочно основанный на устойчивой структуре улиц, инфраструктуре отдельных территорий (не обязательно на зданиях), способен породить эффективный цикл постепенных инвестиций, позволяющих своевременно и гибко отвечать потребностям человека. Такая базовая структура способствует городской устойчивости, избегая траты ресурсов, вреда экологии и социальной дислокации, которые сопровождают негибкие изменения, требующие полного сноса зданий, перепланирования и рассеивания населения. Такой пошаговый подход с наибольшей вероятностью способен привлечь частных инвесторов благодаря более низким рискам при застройке (Адам и Тисделл, 2013). Нечего говорить о том, что ряд различных форм застройки с их разными способами финансирования не может существовать вместе в рамках единой структуры мастер-плана.

Мы предположили, что в Соединенном Королевстве исторически сложились трудности с таким подходом, отчасти из-за недавней тенденции невмешательства органов власти напрямую в процесс планиро-

вания (Ларкхэм, 2006), сформированной множеством неудачных решений в послевоенные годы. Это контрастирует с происходящим в других европейских странах, где планирование государственного и частного сектора более осознано и хорошо используется (как, например, перестройка Южного Тубингена (Де Мадалена и Шустер, 2005)).

Государственный сектор должен признать мастер-планирование допустимым процессом, поддерживающим владение и управление отдельных территорий множественными и различными контрагентами, чтобы выйти из порочного круга «катастрофического» вмешательства. Диверсификация может помочь вернуться к чему-то напоминающему широкое и разнородное распределение участков на плане Гэллоугейта 1895 года. Это достижимо при условии, что мастер-планирование учитывает тот факт, что участок является фундаментально важным элементом построения городской среды. Судя по всему, разделение земли должно происходить до распределения ее между владельцами для построения устойчивого процесса развития городской среды.

Необходимо пересмотреть способы снижения инвестиционных рисков, чтобы пустующие городские земли стали не менее привлекательны для инвесторов, чем зеленые окраины. Территория может быть также привлекательна для небольших частных застройщиков, а также поддерживать различные способы застройки, включающие возможность самостоятельно построить жилье. Предоставляя открытый доступ для застройки земли с уже существующей инфраструктурой, дорогами, формирующими (или усиливающими) уже установившуюся структуру района, муниципалитет может предоставить реальную возможность для семей среднего класса позволить себе ипотечное финансирование для застройки нового жилья в подходящей для них форме и темпе. Запрос на прекращение отношений с конвенциональной жилищной застройкой, судя по всему, уже сформирован (Парвин и др., 2011).

Взяв на себя ответственность за инфраструктуру и контроль критического разделения городской структуры и образующих ее зданий, муниципалитет может поддерживать процессы самоуправления жилищной застройки и одновременно с этим следить, чтобы новая застройка укладывалась в государственные стандарты планирования, чтобы дороги и другие элементы инфраструктуры, в которых находятся участки, вписывались в этот подход, будучи иерархическими, взаимосвязанными и обладающими связями с уже существующей уличной сетью вне зоны регенерации.

Градостроительный совет Глазго недавно обозначил собственный интерес в отказе от чрезмерной зависимости от конвенциональной частной застройки, беря на себя руководящую роль. В свою деятельность они намерены включить стимулирование застройки с помощью политики дефицитного финансирования, инвестиций в развитую инфраструктуру и восстановление земли, применяя новые инновационные подходы, которые обеспечат гибкость и распределение рисков между участниками процесса. (Градостроительный совет Глазго, 2015: 12). Цель данного процесса — «повысить количество жилищного предложения, включая самостоятельно застроенные и спланированные участки» (там же: 9). Хотя стратегию необходимо проработать более детально, это определенный сигнал для пошаговой модели застройки, прибегающей к силе градуированных денег и мелкомасштабного, выверенного и разнообразного строительства, которое она способна поддерживать.

Такой вызов становится одним из способов разработки морфологического подхода к анализу изменений городских процессов, набора принципов формирования участков, на которых будет основываться детальное руководство по городскому планированию для будущего строительства. Руководство по планированию скорее рекомендательное, чем предписывающее по своему характеру (Маркус, 1985), фокусирующееся на характеристиках участка и базовой структуре, а не на зданиях. Принципы руководства должны установить формальные ограничения, а также делегировать инициативы застройки на нижайшие уровни управления, вплоть до самостоятельного строительства. Рекомендательный характер, на наш взгляд, важен для гибкости и адаптивности городской структуры, позволяющей предложить реалистичные, желаемые и достижимые пути к регенерации и большей социальной и экологической устойчивости, чем зависимые от автомобилей и социально-изолированные решения городских окраин.

Руководство в форме принципов проектирования в самом деле способно выйти за рамки управления на начальных стадиях формирования городского строительства и, принимая во внимание опыт Гэллоугейта, сформировать набор принципов для будущего разделения и объединения участков в целях поддержки городской структуры, отзывчивый к изменениям с течением времени, а не приговоренный собственной ригидностью к «катастрофическим» изменениям.

библиография

- Adams, D, and Tiesdell, S. 2013. *Shaping Places: Urban Planning, Design and Development*. Abingdon: Routledge
- AKBAR, J. 1988. *Crisis in the built Environment: The Case of the Muslim City*. Singapore: Mimar
- Campbell, K. 2010. *Briefing: Making Massive Small Change*. Proceedings of the ICE (Urban Design and Planning 163) London: ICE
- Checkland, SG. 1981. *The Upas Tree: Glasgow 1875–1975; And After: 1975–1980 (2nd Edn)*. Glasgow: Glasgow University Press
- Cochrane, A. 2007. *Understanding Urban Policy: A Critical Approach*. Oxford: Blackwell
- Conzen, MRG. 1960. *Alnwick, Northumberland: A Study in TownPlan Analysis*. London: Geo Philip
- Conzen, MRG (ed. Conzen, MP). 2004. *The Urban Morphology of Central Newcastle*. in *Thinking about Urban Form: Papers on Urban Morphology 1932–1998*. Bern: Peter Lang
- Davey, P and Clelland, D. 1987. *Berlin: Origins to IBA*. *Architectural Review*, v181 no. 1082
- DE Maddalena, GT and Schuster, M. 2005. *Go South: The Tubingen Model*. Berlin: Ernst Wasmuth
- GIBB, K, Mackay, D, Meen, G. 2000. *Citywide Need and Demand: The Demand for Social Rented Housing in Glasgow -Draft Final Report to Glasgow City Council and Scottish Homes*. Glasgow: University of Glasgow
- GLASGOW CITY COUNCIL. 2010. *City Plan 2*. Glasgow: GCC
- GLASGOW CITY COUNCIL. 2013. *Glasgow City Council Housing Land Audit 2012*. Glasgow: GCC
- GLASGOW AND THE CLYDE VALLEY STRATEGIC DEVELOPMENT PLANNING AUTHORITY. 2012. *Glasgow and the Clyde Valley Strategic Development Plan* downloaded from www.gcvsdpa.gov.uk/sdp/ October 2014
- GLASGOW CITY COUNCIL. 2015a. *Glasgow's Housing Strategy: Residential Development Report*. Glasgow: GCC downloaded from www.glasgow.gov.uk/en/Business/Housing, 11 August 2015
- GLASGOW CITY COUNCIL. 2015b. *Evidence provided to the hearing on the proposed Local Development Plan*. 28 October 2015 (unpublished)
- Gordon Barbour, Ombretta Romice, Sergio Porta Gunderson, L. H. and HOLLING, C. S. (eds.) 2002. *Panarchy: understanding transformations in human and natural systems*. Washington D.C.: Island Press.
- Habraken, NJ and TEICHER, J (ed.). 2000. *The Structure of the Ordinary: Form and Control in the Built Environment*. London: MIT Press
- Jacobs, AB and Appleyard, D. 2013. *Towards an Urban Design Manifesto*. in *The Urban Design Reader (2nd*

- Edition) ed. Larice, M. and Macdonald, E. Abingdon: Routledge
- Jacobs, J. 1961 (1965). *The Death and Life of Great American Cities: The Failure of Town Planning*. Harmondsworth: Penguin
- KEATING, M. 1988. *The City that Refused to Die*. Aberdeen: Aberdeen University Press
- Larkham, PJ. 2006. The study of urban form in Great Britain. *Urban Morphology* 10 (2)
- Marcus, C. C. 1985. *Design guidelines: A bridge between research and decision-making*. Center for Environmental Design Research, University of California.
- Parvin, A, Saxby, D, Cerulli, C and Schneider, T. 2011. *A Right to Build: The Next Mass Housebuilding Industry*. University of Sheffield, accessed at www.ISSUU.com 1 July 2013
- PORTA, S and ROMICE, O. 2014. Plot-Based Urbanism: Towards Time-Consciousness in Placemaking. in Mackler, C and Sonne, W (eds.). *New Civic Art (Dortmund Lectures on Civic Art)*, Dortmund: Deutsches Institute fur Stadtbaukunst
- Porta, S, DA Fontoura Costa, L. Morello, E. Viana, M., Strano, E. Venerandi, A and Romice, O. 2011. Plot-Based Urbanism and Urban Morphometrics: Measuring the Evolution of Blocks, Street Fronts and Plots in Cities. Working Papers of the Urban Design Studies Unit at University of Strathclyde, Glasgow
- Reed, P. 1993. *Glasgow: The Forming of the City*. Edinburgh: Edinburgh University Press
- ROBERTSON, D. 1998. Pulling in Opposite Directions: The Failure of Post-War Planning to Regenerate Glasgow. *Planning Perspectives*, 13
- Ryan, BD. 2006. Morphological change through residential redevelopment: Detroit, 1951–2000. *Urban Morphology*, 10(1)
- Samuels, I. 1990. Architectural Practice and Urban Morphology, in Slater, TR (ed.) 1990
- SCOTTISH GOVERNMENT. 2011. *Achieving a Sustainable Future: Regeneration Strategy*. Edinburgh: Scottish Government
- SCOTTISH GOVERNMENT. 2013. *Ambition, Opportunity, Place: Scotland's Third National Planning Framework- Main Issues Report and Draft Framework*. Edinburgh: Scottish Government
- Talen, E. 2006. Design that Enables Diversity: The Complications of a Planning Ideal. *Journal of Planning Literature*, vol. 20 no. 3
- Tarbatt, J. 2012. *The Plot: Designing Diversity in the Built Environment*. London: RIBA Publishing
- URBAN TASK FORCE. 1999. *Towards an Urban Renaissance*. London: DETR/ E & FN Spon
- Whitehand, JWR. 1992. *The Making of the Urban Landscape: Institute of Geographers Special Publication 26*. Oxford: Blackwell open house international Vol.41 No.4, September 2016. Sustainable Plot-Based Urban Regeneration and Traditional Masterplanning...
- Whitehand, JWR. 2001. *The Physical Form of Cities: A HistoricoGeographical Approach* in Paddison, R (ed.) *Handbook of Urban Studies*. London: Sage Publications

Омбретта Ромис
Алессандра Фелисиотти
Сержио Порта

путь к мастер- планированию изменений. проектирование устойчивых городских пространств

ВВЕДЕНИЕ

Знание о том, что нужно проектировать, — предсказание, которое необходимо городам будущего больше, чем что-либо еще. Эта статья посвящена согласованному подходу к исследованию разных областей урбанистики, разработанному Отделом исследований городского планирования (UDSU) Университета Стратклайд в Глазго, и тому, как мы применили этот подход к доказательному мастер-планированию. Начнем статью с нашего общего взгляда на городскую среду, чтобы вы поняли суть комплексного подхода к городскому проектированию. Далее кратко расскажем об изучении отдельных сфер городского устройства. Коснемся основных вопросов, которые и привели нас к тому, что мы называем «Мастер-планированием трансформаций», нашему нормативному подходу к проектированию городов.

Мы считаем, что развитие города — это кумулятивный эффект миллионов действий, которые эволюционируют во времени. Он принадлежит всем и не принадлежит никому. Этот эффект дает уникальные возможности в рамках конкретных непростых условий, но в то же время может привести к неоднородности, чужеродности и дисфункциональности. Мы приходим к противоречию: с одной стороны города нуждаются в проектировании, а с другой — они слишком сложны для этого. Однако это противоречие лишь видимое. Если мы посмотрим на самые успешно спланированные исторические районы наших городов, обнаружим,

что большинство из них, хотя далеко и не все, подвергались мастер-планированию хотя бы в какой-то мере в определенное время. После этого они постоянно и неустанно эволюционировали, адаптируясь к изменению условий и новым возможностям на протяжении всего времени существования. Это доказывает две вещи: а) городам не обязательно иметь мастер-план для того, чтобы изменяться и процветать, б) тем не менее, если мастер-план все же есть, это не мешает им процветать и меняться даже интенсивнее. Если сравнивать с другими сложными системами, природными, общественными и технологическими, то во многих хорошо спланированных городских пространствах у централизованного проектирования гораздо больше предпосылок для самоорганизации, чем у его альтернатив. С другой стороны, очевидно: городские территории, мастер-планы которых были созданы после Второй мировой войны, снова превратились в строгие формы, наполненные разрозненными и немасштабированными функциями. Часто это приводит к ошибкам, которые распространяются на слишком многие взаимосвязанные аспекты функционирования города. Все это нуждается в восстановлении (Romice & Paul, 2015). Словом, проблема заключается не в противостоянии проектирования и сложности среды, а скорее в выборе между «концептуальным» проектированием и проектированием, нацеленным на улучшения. Если смотреть с точки зрения типа знаний, которые вовлечены в решение, то выбор стоит между проектированием против городской среды (подразумевается существование идеологии внешнего вида города, каким он должен быть, есть множество примеров) и проектированием с учетом городской среды (ему необходима наука о сути города, которой пока не существует).

Но больше всего в проектировании адаптивных устойчивых городов нас интересует то, как это осуществляется и кем. Мы хотим разобраться, как помочь вложить в облик городов характер и душу (Jacobs, 1961; Alexander, 1965). Мы хотим сделать так, чтобы эти изменения стали направляющими для потока множества действий и неформального участия горожан в дальнейшем проектировании.

То, что мы знаем и можем узнать о городах, практически безгранично. Особенно благодаря новым технологиям, способам получения и отображения информации.

Некоторые из авторов этого исследования начинали карьеру более 20 лет назад. Мы собирали данные по различным областям: городская морфология, жилье и окрестности, стабильные транспортные коммуникации, сложные пространственные сети, человеческое поведение, принятие решений, влияние пространства на восприятие жителями образа города. У нас не было единого плана, тогда мы еще не работали как команда и не были объединены общим увлечением, некоторые из нас даже никогда не участвовали в полевых исследованиях. Мы собрались вместе в середине 2005 года для работы над проектом общей книги (Thwaites et al., 2007). Это помогло понять важность состояния современной урбанистики и собрать наши разрозненные интересы во взаимодополняющие направления. Наш первый вопрос был: что, если мы, как создатели городов, уже готовы к вызовам городов будущего? Основываясь на базовых принципах, мы начали воспринимать городские пространства как постоянный объект, помещенный в обстоятельства разной природы (социальной, экономической, институциональной, культурной, экологической). Городские пространства пребывают в состоянии постоянных изменений, и к ним предъявляют много требований.

Осознание этих тезисов стало прекрасным стартом для того, чтобы продумать структуру и определить направление нашего исследования на многие годы.

Затем мы сформировали команду UDSU в таком виде, в котором она есть и сейчас. Этот шаг можно одновременно назвать и случайным и предопределенным. Мы знали, что нам нужен какой-то «интеллектуальный штаб» для будущих перспектив. После того как ушел основатель доктор Хильдебранд Фрей, UDSU реорганизовали в рамках Университета Стратклайд. Тогда мы нуждались в наборе правил тех областей знания, которое мы собирались получить, в определении приоритетов. В нашей команде были только что закончившие учебу магистры городского проектирования. К ним присоединились студенты из направления по обустройству среды, а также остальные специалисты. Последними пришли студенты последнего года обучения по специальности «Архитектура». От местных властей поступило несколько запросов. Они хотели получить конкретные идеи по проектированию стратегических областей города как раз в то время, когда инвестирование в инфраструктуру было практически на нуле. Исследовательская группа была маленькой. В нее входили Порта и Ромайс, несколько аспирантов и лаборантов. Потенциал студентов-магистров был огромным. Мы решили связать преподавание и исследование. Эти две линии создали увлекательный способ для обучения магистров. Этот путь показал, каким будет их вклад в совершенно новое знание и подготовку точного материала для наблюдений и развития идей (Romice et al., 2012). Многие из этих студентов со временем стали ключевыми участниками нашей исследовательской команды.

Ко всему прочему, будучи страстными путешественниками, мы собрали обширную коллекцию мест по всему миру, успешных или не очень, некоторые эволюционировали последовательно, начиная с их первоначального варианта проектирования, их слава росла, а некоторые менялись до неузнаваемости или были уничтожены временем, подверглись вандализму. Как проектировщики городов, мы хотели узнать, как они работают, влияют на качество жизни, эффективность и управление. Больше всего мы стремились понять, как же их проектировать. Наш второй вопрос из книги звучал: что определяет такую разную судьбу этих мест? Ответить на него сразу очень трудно, поэтому мы разделили его на несколько небольших вопросов. Как различные структуры городов остаются в истории? Есть ли определенные структуры, которые показывают себя со временем более успешно, чем другие? И если есть, то какие характеристики позволяют им вести себя иначе при столкновении с непредвиденными испытаниями? Всегда эти параметры являются определяющими контекстными отличиями или есть еще что-то универсальное для всех на базовом уровне?

Если да, то какая часть этой структуры на самом деле имеет такой пространственный характер, что мы можем ее спроектировать?

Идеи, события, опыт и вопросы, приведенные выше, сформировали наши исследовательские попытки проникнуть в три широких параллельных области, в которых явно много пересечений.

форма городов, изученная во времени и пространстве, как многокомпонентная система

Это направление исследования лежит в области морфологии городского пространства и затрагивает физику сложных пространственных сетей, экологию городов. Занимаясь ей, мы хотели узнать, есть ли общие физические характеристики у городов разного исторического и культурного происхождения. Если да, то на каком уровне они находятся. Верно ли, что морфологические элементы разного масштаба соединяются в последовательные предсказуемые паттерны форм? Какая связь между комбинациями этих форм и вариантами их использования? Мы хотели понять, появились ли эти отношения вследствие мастер-планирования или же причинами стали: естественная необходимость, логика и течение жизни в целом. Сейчас вместо этого города изучают как сложные механизмы, фокусируясь на уличных системах, их форме и функционировании в ответ на интенсивность использования.

влияние городов на их жителей

Мы хотели выяснить, как использование, восприятие и поведение связаны с городской структурой в большом и малом масштабах. Чтобы это сделать, мы пользовались уроками, полученными из морфологии городских пространств, и применяли их к полевым исследованиям. Например, изучение уличных систем (ниже — централизованная система улиц) помогло нам понять отношения между возможностями таких сетей (в городах и их частях) и социальным потенциалом пространства, которое предлагает структура сама по себе. Как это может влиять на социальную и экономическую эффективность городов? Изучение сетей и улиц позволило наблюдать джентрификацию структуры пространств. Также мы смогли сравнить изменения морфологии городских территорий в разных областях Глазго с течением времени и проследили разные варианты социального и экономического облика этих территорий.

структура и дизайн устойчивых городов как многокомпонентных систем

Как мы участвуем в формировании пространства, которые останутся после нас, как они будут изменяться и поддерживаться? Укрепят ли они привязанности горожан, сформируют ли идентичность? Будут ли они функционировать эффективно? Устойчивость проектируемых городских структур зависит от способности или возможности нормативных составляющих проектирования использовать все фундаментальные аспекты устойчивости. Особенно когда мы работаем на неопределен-

ное будущее. Связь между устойчивостью и городской структурой не всегда прямая. Ее раскрытие подразумевает глубокое погружение в изучение экологических систем. А оно, в свою очередь, нужно для понимания того, как разложить понятие устойчивости на отдельные управляемые элементы, необходимые для изучения связи устойчивости с городской средой. Эта исследовательская работа основывается на морфологии городского пространства. И ее главный вопрос — как разные структуры города влияют на облик устойчивых пространств с течением времени?

Эти три пункта определили наш нормативный подход к городскому проектированию как к процессу формирования устойчивой структуры для возможностей и границ в развитии пространств за счет добавления и удаления изменений (Porta & Romice, 2014; Romice et al., 2016b; Feliciotti et al., 2016). Ключевой вопрос был таким: какие качества городских территорий определяются структурами пространств (которые можно спроектировать), а какие нет (они организуют сами себя)? Концепции времени, непредвиденности, изменений, устойчивости, социальной стабильности (как и стабильности окружающей среды) играют главную роль в определении уровня качества пространства. Это связано со средой, где пространство создается и эволюционирует. И это не просто цели, которых можно достигнуть. Этим наш подход выделяется среди остальных.

Следующие четыре раздела этого документа проиллюстрируют контекст нашей работы. Мы хотели обосновать важность поиска нового подхода к проектированию городов и выделить элементы трех направлений исследовательской работы.

Чтобы поддерживать точность методологии, мы фокусируем внимание на морфологических элементах и примерах разного масштаба, начиная с метрополитена, к примеру, и заканчивая домами в спальном районе. В нашей работе мы определяем и изучаем разные элементы с их структурой, геометрией и отношениями между собой. Часть нашей работы заключалась в исследовании связи этих элементов (или их комбинаций) с другими аспектами городской жизни — социальным, экономическим и поведенческим. В целом эти элементы стали предметным фундаментом для нашего исследования (науки о городах) и базовыми элементами нашего нормативного подхода к городскому проектированию, что продемонстрируют остальные части статьи.

контекст городской- го планирования и изменение образа мышления

Мы все увлечены эпохой урбанизации. Последние прогнозы Организации экономического сотрудничества и развития (OECD) говорят о том, что население городов достигнет 9 миллиардов к 2100 году. Это 85% от всех жителей Земли (OECD, 2015). За 150 лет, с 1950 по 2100 год, произойдет чистый прирост в 8 миллиардов человек в основном в западном и северном полушариях. Однако города сильно перегружены уже сейчас. Важные проблемы сегодняшних и будущих городов существенно отличаются от тех, которые были в прошлом. Так же как и географический аспект этих проблем: на всех континентах наблюдаются сильно отличающиеся темпы роста.

Уже пройдены два периода индустриализации. Первый привел к внезапно резкому созданию городских центров, а второй — к такой же быстрой трансформации этих центров. И они выжили, стоит ли нам волноваться насчет третьего мирового этапа? В статье Стиффена (2015) приведены аргументы в пользу того, что за последние 150–200 лет рост населения и индустриальное развитие оказали огромное влияние на почву. Подобного в истории еще не было.

Влиянию подверглись главные природные силы, изменился климат. Мы можем говорить, что вошли в новую геологическую эпоху «Антропоцен». Качественные показатели этой глобальной динамики возросли именно после Второй мировой войны (так называемое Великое ускорение). Текущий процесс урбанизации — один из видов Великого ускорения. Задача формирования городов будущего сильно отличается по степени сложности от того, что мы делаем сегодня. Отсюда появляются вопросы и наш поиск нового нормативного подхода к проектированию городов.

структуры городов и урбанистические теории

Города — это продукт человеческой природы. Человек является вершиной эволюции примерно 50000 лет, а города — более поздний продукт этой культурной эволюции человечества. Они появились «только» 6–7 тысяч лет назад. Городское проектирование в том виде, в каком мы его знаем сейчас, зародилось около 100 лет назад. Тогда была разработана и вынесена на публичное обсуждение «Профессиональная теория городского проектирования» (Porta et al., 2014). Это стало первой волной урбанизации. Исторические города, построенные до и после появления «профессиональных теорий», отличаются друг от друга (Porta & Romice, 2014). Отличия состоят в социальных, экономических и физических показателях.

Что в этой структуре можно масштабировать и почему так, а не иначе? И может ли это знание объяснить различную продолжительность существования и успешность пространств, построенных в разных условиях?

Характеристики городов как сложных устойчивых сущностей можно описать очень точно. Они, как фенотипические признаки живых организмов, различны в каждом конкретном случае, будучи связанными с главными идеологическими принципами, местными обычаями и культурной эволюцией. Эти компоненты образуют городскую структуру. Сходство можно обнаружить среди пространств с похожими историческими корнями (Dibble et al., 2016).

Большая часть наших исследовательских работ начинается с градации уличных систем. Они формируют общую структуру городов (Kostof, 1991). Наше первоначальное исследование (Mehaffy et al., 2010) было посвящено правилу «400 метров». Поясним. Исторические города эволюционировали со временем вокруг городских сетей, где главные улицы размещали с равными интервалами в 400 метров или меньше. Между ними были одинаковые «зоны пешеходной доступности». Это предположение основывается на вариантах отличия и схожести исторических городских схем. С другой стороны, мы наблюдали такое же поведение в множестве случаев и сделали вывод, что правило 400 метров было точным, утилитарным и эффективно использовалось в разных культурах с их контекстом независимо друг от друга. В урбанистике 400 метров ассоциируют с пятиминутной прогулкой. Это вполне согласуется с теми паттернами, которые мы увидели. Мы сравнили внешний вид дорог одинаковых зон в более чем 100 городах с разным происхождением на Google.Maps. И обнаружили временное и географическое постоянство в системах дорог. Но более важно, что мы заметили внезапную «революцию», повлиявшую на центры разных городов за последние 100 лет (Porta et al., 2014). Это помогло нам сделать вывод, что главные улицы располагались на стандартном расстоянии друг от друга в 400 метров или меньше. С учетом профессиональных теорий, последствий использования и изменений — отрезки между главными улицами значительно увеличились. Интересно, что неформальные

поселения в развивающихся странах появились уже в наше время, но не были затронуты теориями профессионального проектирования и все же органично придерживались правила 400 метров. Вместе с концепцией «зон пешеходной доступности» они стали двумя первыми элементами нашего нормативного подхода. Это относительно стойкие однородные и универсальные составные части городской территории.

Наша следующая задача состояла в том, чтобы найти продолжительное постоянство, устойчивость и универсальность в поведении зон пешей доступности с разными историческими корнями. Второе направление исследования сосредоточилось на сорока примерах из Великобритании, где нам нужно было проанализировать более двухсот признаков каждой городской структуры. Эта часть работы показала, что общие модели и однородность, которые мы обнаружили на уровне главных улиц, помогают проследить в историческом и географическом контексте основные уровни городского деления. От зон пешей доступности до уличных фасадов, блоков, участков и построенных зданий. В частности, связь между построенными зданиями, типами улиц и их геометрией, открытым пространством является постоянной величиной — исторически отслеженной и типовой (Dibble et al., 2015).

Ничего не случайно, и последовательность в масштабах также подчиняется принципам эффективности (исторические примеры) или определена проектированием (современные примеры). Этот принцип преемственности — ключевое правило нашего нормативного подхода к проектированию. Он же стал четвертым элементом. Статистическая работа собрала все 207 характеристик, которые описывают фундаментальный уровень городской структуры. Только девять из них выделяются или взаимосвязаны, являются общими для разных форм. Предполагается, что они доминируют и играют определяющую роль в характере пространства.

Вместе эти два направления исследования привели нас к следующему: паттерны исторических улиц сложны и взаимосвязаны, они росли и эволюционировали со временем (Porta et al., 2014). Общая стабильность главных улиц сохраняется на протяжении времени (Strano et al., 2012). Есть вполне определенная связь между типом улицы, структурой участка и построенными зданиями на первой линии (неотъемлемые компоненты городского характера). Существует значительное разветвление городских структур во времени и эволюции от средневековых до современных городов (Dibble et al., 2015). В частности, паттерны современных улиц менее сложны и взаимосвязаны. В них связь между типом улицы и построенной формой полностью инвертирована (Dibble et al., 2016), что подтверждает предыдущие исследования (Salat, 2012). Последовательный характер, варианты применения и возможности оформляются в два направления: историческое и современное. Если оставить в стороне культурные и идеологические дискуссии по поводу заслуг и ценностей, с материалистичной точки зрения собранные нами данные показывают, что историческим городам в большинстве свойственно определенное качество, влияющее на людей индивидуально или коллективно. Мы можем назвать это качество устойчивостью. Так как исторические города никогда не были полностью спроектированы, мы сделали второй вывод, что это некое «безымянное качество» или «красота», созданная не дизайном, а самой жизнью и временем. Это эволюционный продукт, сделанный вручную и поэтому ценный для многих (Porta et al., 2016).

Влияние городов на их жителей

Эффект, оказываемый конфигурацией уличных систем на города, отличается от их общей структуры (макроскопический масштаб) на уровне всех их мелких элементов и применения. От движения и циркуляции, местоположения, доступности сервисов к постройкам и открытым формам, с которыми они граничат, — все это играет ключевую роль в том, как мы живем в городах и используем пространства. Следующий вопрос: как? Что именно эти улицы делают с городами, что оказывает такое большое влияние на их структуру и жизнь? Мы много времени и сил потратили на выяснение этого вопроса и узнали, что все сводится к тому, что мы определили как главную эволюционную силу в городах: центральность (Porta et al., 2010). Вдохновленные исследованием, проведенным в Университетском колледже Лондона (Hillier and Hanson, 1984; Hillier, 1996), мы потратили несколько десятилетий на изучение физики сложных устойчивых систем и создание инструмента разметки «Оценки множественной центральности» (MCA). Он позволяет быстро и достоверно визуальное исследовать центральность систем городских улиц и перекрестков (Porta et al., 2006).

Понимание, которое дало это направление, значительно дополнило наше успешное исследование, превратив его в нормативный подход к мастер-планированию. Мы смогли идентифицировать системы улиц, чтобы использовать их для исследований Изменения масштабов (AS). Зоны пешеходной доступности помогли в исследовании окрестностей и пространственных показателей в Урбанистической морфометрии (Dibble et al., 2016; Venerandi et al., 2016).

В сущности, MCA визуализирует степень центральности улицы (или участка) в системе всех улиц (или участков), к которым она присоединена. В основном речь идет о трех показателях центральности: близости, прямолинейности, промежуточности.

Каждый рассчитывается отдельно, чтобы понять характер пространства, который связан с человеческим поведением. Например, «промежуточность» показывает меру, в которой улица располагается на кратчайших путях, связывающих каждую улицу с остальными в системе, другими словами, возможность «быть в центре» других пространств. Улицы с высокой промежуточностью больше, чем улицы с низкой промежуточностью, пересекаются пешеходами на пути к месту назначения.

Мы использовали MCA, чтобы подтвердить ассоциативность между системой улиц и силой социально-экономического феномена вокруг нее, как в многокомпонентной системе. В частности, мы наблюдали связи центральности улиц с местоположением и типом сервисов (Porta et al., 2012; Porta et al., 2009), качеством улиц и жизни (Remali et al., 2016), а также ценностью земли (Pasino, 2016) и интенсивностью использования территории (Wang et al., 2011), плотностью застройки и масштабом (Dibble et al., 2015). Также мы пользовались MCA (вместе с морфологическими исследованиями в малых масштабах) для поиска закономерностей в структурах нескольких джентрифицированных лондонских окрестностей. Мы хотели понять, имеет ли джентрификация как соци-

ально-экономический процесс параллели с типами городских структур, где она происходит (Venerandi et al., 2016). МСА предлагает важную доказательную базу для принятия решений в мастер-планировании. Она дает возможность стратегически тонкой настройки пространственного распространения центральности. Это можно обозначить как измеримое давление среды в эволюции некоторых решающих процессов для жизни города в смысле процветания, безопасности и привлекательности. Такое знание критически ценно в принятии стратегических решений по распределению ресурсов и городской плотности. Оно определяет наш пятый принцип-элемент.

Сместив фокус с морфологического анализа на доказательства зависимости между пространством и человеческой активностью, мы добавили детальное описание работы в сфере психологии среды. Здесь городские уровни (метро, районные и местные) были изучены в отношении личного, социального и материального влияния (Romice et al., 2016). Это иллюстрирует важное воздействие, которое одиночные и кросс-масштабные материальные элементы оказывают на жизнь городского пространства. Мы получили богатую матрицу инструментов проектирования для нашего нормативного подхода к планированию пространств. Поэтому в работе по историческому сравнению развития зданий в Глазго мы изучили связи между землевладением (размером и принадлежностью участков) и моделями развития с 1800 года по сегодняшний день. Мы обнаружили изменения, связанные со сложностью городских структур в двух главных районах (Varbour et al., 2016). Из двух последних работ мы выделили задачу относительного контроля, который жители могут использовать по отношению к пространству. Это важный показатель отношений, которые будут реализованы на таких территориях. Что созвучно с работой, где исследуется контроль отношений в собственности (Akbar, 1988). Контроль может применяться в разных масштабах, и это связано с городскими формами, ограниченными или расширенными неформальным участием жителей в проектировании и управлении пространствами. Кстати, это шестой базовый элемент нашего подхода.

Работа, о которой мы рассказывали, связана с морфологией пространства в разных масштабах, локациях и периодах. Это наша дань описательной науке по изучению городов, что добавило доказательств предложению Джейн Джекобс о том, что многокомпонентность городских систем — «организованная», а не случайная и непредсказуемая.

Эта многокомпонентность генерируется на протяжении жизни, если ей не навязан другой порядок. И если «красота» — это качество, которое приходит со временем, проектирование нужно для того, чтобы позволить ей появиться. Через устойчивые правила и принципы, которые сочетают морфологические элементы. Мы же изучили их сквозь призму принципов справедливости, эффективности и улучшений. В ответ на новые вызовы последних волн урбанизации мы предлагаем, что планирование и проектирование должны быть переопределены во имя понимания, формирования и управления городами как многокомпонентными системами.

НОРМАТИВНЫЙ ПОДХОД

Городские системы сформированы отношениями между их конституционными элементами (Holling & Goldberg, 1971). Улучшения на каждом уровне морфологического масштаба влияют на другие нелинейно и непредсказуемо (Ibid; Romice et al., forthcoming). Это применимо к движению от большего к меньшему и обратно и хорошо отражает существенную форму кросс-масштабного процесса улучшения характеристик всех сложных адаптивных систем, как описано в «пан-архитектуре» (Gunderson and Holling, 2002).

Концентрация на одном-единственном компоненте и попытки оптимизировать его работу не проясняют, как остальные системы реагируют на изменение. Особенно в разных масштабах и в умеренно долгосрочной перспективе. Каждый уровень морфологического масштаба важен, поэтому вмешательство в города должно приводить к пониманию связей между масштабами и получением знания. И применять его к каждому такому масштабу. Манифестация проблем может быть разной, но подход должен быть сфокусирован на принципах улучшений и способности системы отвечать на улучшения в позитивном ключе. Поэтому мы начали исследовать концепцию устойчивости. Она зародилась в системе экологии, но после стала трактоваться как перспективный путь к пониманию связи с изменяющимся миром. Сейчас эта концепция активно используется в исследованиях о том, как активно помогать городам сохранять устойчивость и приспосабливаться к социально-экономическим, политическим и изменениям в окружающей среде.

Применительно к плейсмейкингу устойчивость подчеркивает необходимость рассматривать элемент изменений внутри движения времени для понимания и вмешательства в структуру городов.

В этом смысле устойчивость — цель создания пространств, но не статическая, а скорее движущаяся мишень, траектория которой не может быть систематизирована. Устойчивость — «способность системы впитывать смещения и реорганизовываться в процессе изменений, сохраняя по существу ту же функцию, структуру, идентичность и связность» (Walker et al., 2004: 4) применимо к городской форме, способность пространств прогрессивно перенастраиваться и перенаправлять свою траекторию как движущуюся во времени цель. Хорошо описанная в системной экологии, устойчивость в урбанистике — размытый термин. Есть необходимость присмотреться поближе к актуальной структуре городов и модели их изменений. Наше исследование и опыт имеют множество оснований считать, что форма структуры на всех уровнях играет важную роль в их устойчивости.

Из подробного изучения литературы мы выделили характеристики, влияющие на устойчивость:

- модульность;
- избыточность;
- разнообразие;

- эффективность;
- связанность (Felicciotti et al., 2016).

Они четко распознаются в форме городов среди схожих масштабов. Мы скомбинировали эти характеристики в городских структурах, расширяя наш кросс-размерный подход к морфологическому анализу. Масштабы относятся к тем же морфологическим элементам, которые мы обнаружили во взаимосвязи в предыдущих исследованиях главных улиц и городского морфометрического изучения (системы улиц, заповедные территории, блоки, фасады и участки). Детальное историческое сравнение окрестностей Глазго (Gorbals) за три периода (исторический, модерн, постмодерн) вместе с исторической классификацией, использованной в *Alterations in Scale*, показало морфологические параметры во всех масштабах. Социальные и экономические данные из трех периодов выявили, что есть четкая согласованность между физическим, социальным и экономическим разнообразием (Felicciotti et al., forthcoming). Невозможно обрисовать заключение в русле того, к чему могут быть приобщены формы и их комбинации в более сильной и более слабой степенях устойчивости в городских формах. Но исследование показало, что модулярность, избыточность, разнообразие, эффективность и взаимосвязанность являются важными показателями устойчивости и встроены в городскую структуру на всех уровнях. Это седьмой элемент нашего подхода к проектированию.

Со всем этим знанием и находками мы вернулись к нашим рассуждениям на тему современных и исторических пространств. Мы поняли, что у инициатив по созданию пространств есть слабые места: недостаток адаптивности, постоянный гигантизм, низкая пространственная связанность, отсутствие вовлеченности общественности или недостаток участия административного сообщества в жизни города. И предположили, что это может быть связано с недостатком внимания к фактору времени.

Следовательно, задача нашей работы должна быть смещена с проектирования хорошего пространства к планированию устойчивых условий, в которых изменения смогут происходить самостоятельно, с учетом динамики самоорганизации (Romice et al., 2016b). Цель градостроителей должна быть в построении «среды» для развития города и его процветания, а не города как такового. Предварительное условие для этого — хорошее знание того, что должно быть спроектировано, и фундаментальное — чего проектировать нельзя. Компоненты и отношения, которые связаны с ними в проектировании, аккумулируют знание, которое мы собрали в своей описательной работе. Проектирование городов становится структурным и включает также определенные части.

Мы назвали этот процесс «планирование меньше, но лучше», или «мастер-планирование изменений».

Решение сохранить мастер-план как основу этого нового подхода было осознанным. Это то, что выделяет нашу профессию, сохраняет ее символическое и социальное значение. Однако мы изменили его цель: мастер-план — это не о реализации и финализации продукта, а о том, как установить возможности для прогрессивного завершения.

Подход «мастер-планирование изменений» основывается на следующих компонентах и принципах:

Городская структура состоит из уличной центральности, зон пешеходной доступности, уличных фронтов, участков, типов зданий. Они

связаны воедино набором устойчивых и функциональных отношений для создания ключевого раздела развития, который для нас определяет уличный фронт (не блок, рассматривающийся как строительная часть наших городов, — как раздел блок не проявляет достаточно гибкости, чтобы реагировать на разные уличные условия).

Отношения, связывающие все элементы городской структуры вместе, надо брать из истории города, так как они эволюционировали во времени.

Участки должны быть маленькими. История научила нас, что это дает большую устойчивость.

Участки и улицы, покрывающие их, должны быть согласованы в категориях плотности, выбора типа построек, ориентации участка.

Стоит следовать правилу «400 метров». Главные улицы надо располагать на расстоянии 400 метров друг от друга.

Следует установить в пространстве структуру, подразумевающую раздельное развитие, где каждый отдельный участок встраивается отдельно от других.

Это позволит дать важную роль неформальному участию, что исторически является более значимой частью успеха и длительности существования пространств, чем официальное вмешательство. Это расширяет управляемость и адаптивность пространства и подтверждает, что регламенты развития должны быть простыми, понятными и краткими.

На этих принципах мы основали подход к развитию городов так, как он разрабатывался во взаимосвязанных этапах. Они связаны с инфраструктурой, плотностями и сервисами, чтобы дать устойчивую форму местным начинаниям и решениям официального проектирования.

Вначале мы установили специфический сложный контекст урбанистики настоящего и будущего. Ресурсозатратные эффекты текущего развития могут поставить нас в слишком сложные условия. Главная задача состоит в увеличении масштабов, рискованной стоимости рекультивации городов будущего, недостатке способности к самовосстановлению и высвечивает необходимость поиска устойчивости для достижения новых целей. Мастер-планирование изменений — это научный подход, стремящийся к взаимодействию с городским развитием. Здесь мы предлагаем снизить риски, изучая доказательное проектирование, способное к самостоятельной перенастройке в изменяющихся обстоятельствах. Это важно для повышения устойчивости к ошибкам и уменьшения влияния экономических, социальных факторов и издержек, связанных с восстановлением и реконструкцией в случае неудачи.

Мастер-планирование изменений — уже опробованный подход, который мы использовали в преподавании и консультировании. Сейчас мы работаем над тем, чтобы им можно было пользоваться в государственном секторе — для нужд городских властей и владельцев и управляющих домов социального найма. Мы делаем ставку на значении инфраструктуры и норм (Romice et al., 2011), а также на процессы развития больших свободных территорий застройщиками малого масштаба. Ключ — в планировании территорий, разделенных на уровне индивидуальных участков. Это дает возможности для развития маломасштабному строительству внутри однородных городских структур. Если такое разделение территории верно и поддерживается другими инструментами, например дизайн-кодом, мы можем привлечь маломасштабных

застройщиков для развития новых территорий. И поставить важную задачу для правительственных структур.

Полная инструкция «Мастер-планирования изменений», пошаговое руководство, как и вся остальная работа Исследовательского отдела по изучению городского проектирования находится на сайте www.udsu-strath.com.

библиография

- Akbar J. (1988) *Crisis in the Built Environment: the case of the Muslim City*: Concept media.
- Alexander, C., Neis, H., & Moore-Alexander, M., 2012. *Battle for the Life and Beauty of the Earth: A Struggle Between Two World-Systems*. New York: Oxford University Press.
- Alexander C., 1965. A city is not a tree. *Architectural Forum*. 58–62.
- Barbour, G.; Romice, O.; Porta, S. (forthcoming 2016). *Finding the Plot: A plot-based development model applied to the physical regeneration of Glasgow neighbourhoods*. In *Open Housing International*.
- Dibble J, Prelorendjos A, Romice O, et al., 2016. *Urban Morphometrics: Towards a Science of Urban Evolution*. In: Strappa G, Amato AR and Camporeale A (eds) *City as organism. New visions for urban life*. Rome 22–26 september 2015 ed. Rome, IT: U+D edition, 14.
- Dibble J, Prelorendjos A, Romice O, et al., 2015. *Urban Morphometrics: Towards a Science of Urban Evolution*. <http://arxiv.org/abs/1506.04875>.
- Feliciotti, A., Romice, O. & Porta, S., 2015. *Masterplanning for change: lessons and directions*. In: Macoun, M. & Maier, K. (eds.). *Definite Space — Fuzzy Responsibility*. Czech Technical University in Prague, p. 3051–3065 15 p.
- Feliciotti, A.; Romice, O.; Porta, S., 2016. *Stepping stones towards a Masterplan for Change: Measuring resilience of the urban form*. In *Open Housing International*.
- Feliciotti, A., Romice, O., & Porta, S., (forthcoming 2017) *Urban Regeneration, Masterplans and Resilience. The case of the Gorbals, in Glasgow*. *Journal of Urban Morphology*.
- Hillier B., 1996. *Space is the Machine: A Configurational Theory of Architecture*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Hillier B and Hanson J., 1984. *The social logic of space*, Cambridge, UK: Cambridge university Press.
- Holling, C. S., & Goldberg, M. A., 1971. *Ecology and planning*. *Journal of the American Institute of Planners*, 37(4), 221–230.
- Jacob, J., 1961. *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage
- Kostof, S. and Kostof, S., 1991. *The city shaped: urban patterns and meanings through history*. Thames and Hudson.
- Mehaffy, M., Porta, S., Rofè, Y., & Salingaros, N., 2010. *Urban nuclei and the geometry of streets: The 'emergent neighborhoods' model*. *Urban Design International*, 15(1), 22–46.
- OECD, O. f. E. C. a. D., 2015. *The Metropolitan Century: Understanding Urbanisation and its Consequences*. Retrieved from Paris: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264228733-en>
- Pasino, P., 2016. *Social and Environmental Determinants of Quality of Life: the Case of Glasgow*. Doctoral thesis, University of Strathclyde.
- Porta S, Crucitti P and Latora V., 2006. *The network analysis of urban streets: a primal approach*. *Environment and Planning B: Planning and Design* 33(5): 705–725.
- Porta S, Latora V, Wang F, et al., 2009. *Street centrality and densities of retail and services in Bologna, Italy*. *Environment and Planning B: Planning and Design* 36(3): 450–465.
- Porta S, Latora V and Strano E., 2010. *Networks in urban design. Six years of research in multiple centrality assessment*. In: Estrada E, Fox M, Higham DJ, et al. (eds) *Network Science: Complexity in Nature and Technology*. London: Springer, 107–129.
- Porta S, Latora V, Wang F, et al., 2012. *Street Centrality and the Location of Economic Activities in Barcelona*. *Urban Studies* 49(7): 1471–1488.
- Porta, S. & Romice, O., 2014. *Plot-based urbanism: towards time-consciousness in place-making*. In: Mäckler, C. & Sonne, W.(eds.). *New Civic Art: Dortmund Lectures on Civic Art*. Sulgen, DE: Niggli, Vol. 4, p. 82111 pp.
- Porta, S., Romice, O., Maxwell, J. A., Russell, P., & Baird, D., 2014. *Alterations in scale: patterns of change in main street networks across time and space*. *Urban Studies*, 51(16), 3383–3400.

- Porta S, Rofè Y and Vidoli M., 2016. The city and the grid: building beauty at large scale. In: Mehaffy M (ed) *A city is not a tree*, 50th anniversary edition. Sustasis Press: Sustasis Press
- Remali, A. M., Porta, S. & Romice, O., 2016. Correlating street quality, street life and street centrality in Tripoli, Libya. Vaughan (Eds.) *The Past, Present And Futures Of The High Street*. UCL press. Pp 104–130.
- Romice, O., Thwaites, K., Porta, S., Greaves, M in print, 2016a). City form and wellbeing. In: Pol, E., Navarro, O. & Fleury-Bahi (eds.). *The Handbook of Environmental Psychology and Quality of Life Research*. Springer. Chap 9/30.
- Romice, O.; Porta, S.; Feliciotti, A.; Barbour, G., 2016b. Masterplanning for change: design as a way to create the conditions for time-sensitive placemaking. in AlWaer, H.; Illsley, B (Eds) *Placemaking: Rethinking the Masterplanning Process*. London: ICE Publishing (Thomas Telford). ISBN9780-7277-6071-5.
- Romice, O., Paul, A., 2015. Multi-Storey: creative regeneration vs comprehensive redevelopment. In: R. Lawrence & G. Barbey (eds). *Repenser l'habitat: Donner un sens au logement. Rethinking Habitats: Making sense of Housing*. Editions Infolio, Collection Archigraphy; Gollion, p. 273–310.
- Romice, O., Thwaites, K., Porta, S., Mehaffy, M., 2012. Responding to complex urban challenges with integrated research in education: Case study of a Master in Urban Design programme. In: Kabisch, S.; Kunath, A.; SchweitzerRies, P.; (Eds). *Vulnerability. Risks and Complexity. Impacts of Global Change on Human Habitats*. Advances in People-Environment Studies, Vol 3. Hogrefe Publishing, Ashald, Gottingen. ISBN: 978-0-88937-435-5. Pp 299–311.
- Romice O. et al., 2011. Time, Market Pressures, and Urban Regeneration: A Feasible Mix? in Bonaiuto, M.; Bonnes, M.; Nenci, AM.; Carrus, G. (Eds) *Advances in People-Environment Studies Vol. 2 Urban Diversities — Environmental and Social Issues*. Hogrefe Publishing, Ashald, Gottingen, pp 41–51.
- Salat, S., & Bourdic, L., 2012. *Urban complexity, efficiency and resilience: INTECH Open Access Publisher*.
- Steffen, W., Broadgate, W., Deutsch, L., Gaffney, O., & Ludwig, C., 2015. The trajectory of the Anthropocene: The Great Acceleration. *The Anthropocene Review*, 1–18.
- Strano E, Nicosia V, Latora V, et al., 2012. Elementary processes governing the evolution of road networks. *Scientific Reports 2*: 1–8.
- Thwaites, K., Porta, S., Romice, O., Greaves, M., Eds. 2007. *Urban Sustainability Through Environmental Design*. Spon Press.
- UN-Habitat, 2013. *State of the World's Cities 2012/2013, Prosperity of Cities*. Retrieved from New York:
- Venerandi, A., Zanella, M., Romice, O., & Porta, S., 2016. The Form of Gentrification. arXiv preprint arXiv:1411.2984. In: *Environment & Planning B*. DOI: 10.1177/0265813516658031.
- Walker, B., Holling, C. S., Carpenter, S. R., & Kinzig, A., 2004. Resilience, adaptability and transformability in social-ecological systems. *Ecology and Society*, 9(2), 5.
- Wang, F., Antipova, A. and Porta, S., 2011. Street centrality and land use intensity in Baton Rouge, Louisiana. *Journal of Transport Geography* 19(2): 285–293.

Экспертная



ВИДЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ СОДЕРЖАНИЕМ ЖИЛЬЯ

ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ. ПОНЯТИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В большинстве многоквартирных домов в России помещения, включая жилые (квартиры) и нежилые, принадлежат разным собственникам. Для таких многоквартирных домов характерно наличие общего имущества, принадлежащего всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Регулирование права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме осуществляется Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — Жилищный кодекс, ЖК РФ).

Состав общего имущества в многоквартирном доме и характерные признаки общего имущества¹ установлены в статье 36 Жилищного кодекса. Состав общего имущества детализируется в разделе I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее — Правила содержания общего имущества)².

¹ Характерные признаки элементов общего имущества в многоквартирном доме — они предназначены для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, предназначены для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме (см. статью 36 ЖК РФ).

² Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

В состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме входит «земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности»³. В Правилах содержания общего имущества указано, что в состав общего имущества входит «земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства»⁴.

В соответствии с законодательством каждый многоквартирный дом является отдельным объектом управления.

Под управлением многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат разным собственникам, подразумевается управление общим имуществом собственников помещений (управление своими квартирами или нежилыми помещениями в многоквартирном доме осуществляют сами собственники этих помещений).

Жилищное законодательство не дает определение термина «управление многоквартирным домом». Жилищным кодексом установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме⁵.

Правительство Российской Федерации утвердило Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами⁶, а также приняло ряд других нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность по управлению многоквартирными домами.

³ См. пункт 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ.

⁴ См. подпункт «е» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

⁵ См. часть 1 статьи 161 ЖК РФ.

⁶ Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416.

участники отношений по управлению многоквартирным домом

Управление имуществом — это функция собственника любого имущества, которая заключается в принятии решений в отношении своего имущества. Управление многоквартирным домом (управление общим имуществом в многоквартирном доме) связано с участием значительного числа лиц — собственников помещений в многоквартирном доме, состав которых может меняться. Собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в управлении принадлежащим им общим имуществом, принимая совместные решения на общем собрании. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом⁷. Жилищным кодексом определены вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также количество голосов, которые необходимы для принятия решений. Также установлены требования к процедуре созыва общего собрания и порядку его проведения⁸.

Участником управления многоквартирным домом является также лицо, привлеченное собственниками помещений для осуществления функций управления (организации системы оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме) — управляющая организация или управляющий — индивидуальный предприниматель, товарищество собственников жилья (далее также — ТСЖ), жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив (далее — жилищный кооператив).

Еще одним участником управления многоквартирным домом является выборный орган собственников помещений в многоквартирном доме — совет многоквартирного дома. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья или дом не управляется жилищным кооперативом, обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме⁹ (на практике далеко не во всех многоквартирных домах, в которых совет должен быть избран, совет многоквартирного дома избран или функционирует). Совет многоквартирного дома, согласно Жилищному кодексу, осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

⁷ См. часть 1 статьи 44 ЖК РФ.

⁸ См. статью 45 ЖК РФ.

⁹ См. часть 1 статьи 161 ЖК РФ.

Кроме того, отдельные полномочия, связанные с управлением многоквартирным домом, предоставлены органам местного самоуправления, а контрольно-надзорные функции — органу государственного жилищного надзора (а в случаях, установленных региональным законодательством, также органу муниципального жилищного контроля).

Полномочия органов местного самоуправления в отношении управления многоквартирными домами, в которых помещения принадлежат частным собственникам, главным образом связаны с необходимостью принятия решений за собственников помещений в случаях, когда собственники помещений в многоквартирном доме не исполняют возложенные на них законодательством обязанности по принятию решений на общем собрании (о выборе способа управления многоквартирным домом, об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества) либо в многоквартирном доме еще нет собственников помещений (право собственности на помещение в многоквартирном доме, сданном в эксплуатацию, еще не зарегистрировано). Кроме того, органы местного самоуправления обладают полномочиями собственника муниципального жилищного фонда (жилых помещений, а также домов, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности).

способы управления многоквартирным домом: выбор и основные различия

В соответствии с Жилищным кодексом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом¹⁰:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией (в том числе управляющим — индивидуальным предпринимателем).

¹⁰ См. часть 2 статьи 161 ЖК РФ.

Других способов управления многоквартирным домом Жилищный кодекс не предусматривает.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме¹¹.

Жилищный кодекс не допускает возможности реализации в одном многоквартирном доме нескольких способов управления, то есть не может одной частью многоквартирного дома управлять товарищество собственников жилья, а другой частью — управляющая организация (хотя в практике такие случаи встречаются, часто в многоквартирных домах, строящихся и вводимых в эксплуатацию «очередями»).

В случае выбора собственниками способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом такое ТСЖ или кооператив имеет право заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией. В этом случае способ управления многоквартирным домом не меняется, перед собственниками помещений за управление домом по-прежнему отвечает товарищество или кооператив, а управляющая организация отвечает перед ТСЖ (кооперативом) за выполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом, в том числе за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома¹².

Жилищный кодекс определил ряд случаев, в которых способ управления многоквартирным домом не выбирается собственниками, для таких случаев предписан только один способ — управление управляющей организацией, и отбор такой управляющей организации осуществляют органы местного самоуправления на открытом конкурсе в порядке, установленном Правительством Российской Федерации¹³:

- в установленный срок¹⁴ собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано (то есть ТСЖ не зарегистрировано, управляющая организация не выбрана или с ней не заключен договор и т.д.)¹⁵;
- до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано¹⁶;

¹¹ См. часть 3 статьи 161 ЖК РФ.

¹² См. часть 22 статьи 161 ЖК РФ.

¹³ Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75.

¹⁴ В течение года. Моментом начала отсчета при первоначальном выборе способа управления многоквартирным домом являлась дата вступления в действие ЖК РФ, то есть 1 марта 2005 года, а позднее — момент прекращения ранее реализуемого в доме способа управления.

¹⁵ См. часть 4 статьи 161 ЖК РФ.

¹⁶ См. часть 4 статьи 161 ЖК РФ.

- многоквартирный дом введен в эксплуатацию по завершении строительства¹⁷;
- в многоквартирном доме все помещения или часть помещений, площадь которых составляет более 50% от суммарной площади всех помещений в доме, находится в государственной или муниципальной собственности¹⁸.

Если все помещения в многоквартирном доме принадлежат одному собственнику, то способ управления таким домом определяет сам собственник¹⁹.

По существу, основные различия между способами управления многоквартирным домом связаны со следующим:

- а) создается ли/имеется ли в многоквартирном доме собственное юридическое лицо собственников помещений (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив), исполняющее решения собственников помещений и представляющее их интересы в отношении общего имущества;
- б) если собственного юридического лица у собственников помещений в многоквартирном доме нет, то кто исполняет/организует исполнение решений, принятых общим собранием собственников помещений, организует систему содержания общего имущества:
 - сами собственники помещений в многоквартирном доме (непосредственное управление); или
 - управляющая организация.

При реализации способов непосредственного управления собственниками и управление управляющей организацией у собственников помещений нет своего юридического лица. Все договоры, необходимые для содержания и ремонта общего имущества и оказания коммунальных услуг заключаются с каждым собственником помещения индивидуально, но на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в доме²⁰ либо в конкурсной документации при отборе управляющей организации органом местного самоуправления.

¹⁷ См. часть 13 статьи 161 ЖК РФ.

¹⁸ См. часть 2 статьи 163 ЖК РФ.

¹⁹ См. часть 1 статьи 9120, часть 1 статьи 163 ЖК РФ.

²⁰ См. часть 1 статьи 162 ЖК РФ.

краткое описание способов управле- ния многоквартир- ным домом. факто- ры, влияющие на выбор способа управления

непосредственное управление много- квартирным домом собственниками помещений

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений должны сами осуществлять функции, связанные с управлением многоквартирным домом. Законодательство не определяет, как именно они это делают. Для обеспечения содержания общего имущества собственники помещений на основании решения общего собрания заключают договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами (подрядными организациями или индивидуальными предпринимателями), осуществляющими соответствующие виды деятельности. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Подрядная организация получает плату за оказанные услуги, выполненные работы отдельно от каждого собственника помещения в доме. Также каждый собственник помещения от своего имени заключает с ресурсоснабжающими организациями прямые договоры электроснабжения, газоснабжения, отопления, снабжения холодной и горячей водой, а также водоотведения.

В 2005–2014 годах способ непосредственного управления мог быть выбран в любом многоквартирном доме, независимо от количества помещений (квартир) в нем, причем в период 2011–2014 годов действова-

ло правило, по которому собственники помещений в многоквартирном доме с количеством квартир более двенадцати должны были заключить договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией (а не напрямую с подрядчиками). Управляющие организации охотно шли на заключение таких договоров, поскольку в таком случае не отвечали перед собственниками за предоставление коммунальных услуг и, соответственно, перед ресурсоснабжающими организациями — за полноту оплаты поставленных в дом коммунальных ресурсов. Таким образом, при заключении договора на оказание услуг, выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме при способе непосредственного управления у управляющих организаций не возникал риск банкротства в связи с долгами перед ресурсоснабжающими организациями из-за неплатежей потребителей коммунальных услуг.

В период 2011–2014 годов многие управляющие организации сами инициировали смену способа управления на непосредственное управление. Во многих городах доля многоквартирных домов, в отношении которых был выбран способ непосредственного управления, составляла более 50% (вплоть до 90%). Основными причинами перехода к способу «непосредственное управление» являлись невозможность полной и своевременной оплаты управляющими организациями ресурсоснабжающим организациям стоимости поставленных в многоквартирные дома коммунальных ресурсов из-за долгов потребителей за коммунальные услуги, а также постоянно возрастающий объем обязательств и ответственности управляющих организаций за содержание и ремонт многоквартирных домов, определяемых законодательством, а не договором, увеличение административного давления и контроля за деятельностью управляющих организаций.

С июля 2014 года способ непосредственного управления собственниками возможен только в отношении небольших многоквартирных домов: до середины 2015 года он мог быть реализован в домах с числом квартир не более шестнадцати, затем этот порог был увеличен до тридцати квартир²¹. Соответственно, в тех многоквартирных домах, которые не отвечают установленному требованию, но в которых ранее был выбран способ непосредственного управления (главным образом по инициативе управляющих организаций), пришлось изменить способ управления, вернувшись к управлению домом управляющей организацией по договору управления.

Таким образом, фактором, ограничивающим выбор способа непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в нем, прежде всего, является ограничение, установленное для данного способа законодательством по количеству квартир (не более тридцати). Кроме того, на выбор данного способа влияет ситуация в доме — насколько собственники помещений объединены общими интересами, понимают свою ответственность за состояние дома, готовы нести финансовое бремя его надлежащего содержания, а также готовы ли кто-то из собственников помещений в доме (один или несколько) взять на себя решение текущих вопросов, связанных с управлением домом, пользуется ли это лицо (лица) доверием других собственников.

²¹ Федеральные законы о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ и от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ.

управление много- квартирным домом товариществом собственников жи- лья либо жилищным кооперативом или иным специализиро- ванным потреби- тельским коопера- тивом

управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья

Товарищество собственников жилья — объединение собственников помещений в многоквартирном доме, некоммерческая организация, которая создается по решению большинства собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом²². Способ управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья считается реализованным, если ТСЖ создано собственниками помещений в многоквартирном доме, которым принадлежит более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме, и зарегистрировано как юридическое лицо в соответствии с законодательством²³.

²² См. часть 1 статьи 135 ЖК РФ.

²³ См. статью 135 ЖК РФ.

В отличие от подавляющего большинства стран, в которых существует способ управления многоквартирным домом объединением собственников помещений в таком доме, в Российской Федерации законодательно не установлена обязательность членства в товариществе собственников жилья всех собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с этим в одном многоквартирном доме часть собственников помещений (более 50%) может быть членами созданного в таком доме ТСЖ, а другая часть собственников (менее 50%) — не члены ТСЖ. С собственниками помещений, не являющимися членами товарищества, ТСЖ должно заключать договоры на предоставление коммунальных услуг.

Товарищество отвечает перед всеми собственниками помещений за управление домом, содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг. ТСЖ может осуществлять управленческие функции силами своего правления, выбранного из собственников помещений, или нанять в штат управляющего, либо заключить договор об оказании соответствующих услуг с управляющим — индивидуальным предпринимателем или управляющей организацией. Работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут выполняться своими силами (штатным персоналом ТСЖ) или привлеченными подрядчиками по договорам с ТСЖ. Товарищество также от своего имени заключает договоры ресурсоснабжения.

Кроме того, у товарищества есть возможность заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, поручив ей организацию всех услуг и работ по надлежащему содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг. В этом случае договоры с ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками должна от своего имени заключить управляющая организация, а ТСЖ осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

Жилищный кодекс устанавливает, что в одном доме может быть создано только одно ТСЖ, при этом одно товарищество может объединять собственников помещений в нескольких домах при условии, что дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу и элементы инженерной инфраструктуры, предназначенные для совместного использования в данных домах²⁴.

Среди преимуществ выбора данного способа управления многоквартирным домом можно отметить следующие:

- ТСЖ, добровольно созданное собственниками помещений, представляет и защищает интересы собственников помещений (не должно иметь иных интересов, отличных от интересов собственников);
- ТСЖ — демократическая структура, обеспечивающая участие всех заинтересованных собственников в принятии совместных решений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме и отвечающая перед ними за надлежащее состояние этого имущества;
- ни один другой способ управления не дает собственникам помещений таких возможностей контролировать расходование средств, формирующихся за счет их взносов/платежей, поскольку они поступают на счет ТСЖ и расходуются только на многоквартирный дом (дома)

²⁴ См. пункт 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ.

управляемый (управляемые) ТСЖ, а правление ТСЖ обязано отчитываться перед общим собранием о расходовании средств.

Среди факторов, влияющих на принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья для управления многоквартирным домом, можно отметить:

- сплоченность и организованность собственников помещений в доме (создание ТСЖ должно поддержать большинство собственников помещений в доме, при этом остальные не должны представлять собой активную оппозицию такому решению);
- наличие активных собственников помещений, готовых взять на себя организацию проведения общего собрания, прохождение достаточно сложной процедуры регистрации юридического лица, стать членами правления, ревизионной комиссии товарищества;
- готовность одного из собственников помещений в доме выполнять обязанности председателя правления ТСЖ (необходимы специальные знания и навыки, объем обязанностей и ответственности достаточно велик, а оплата обычно невелика) и доверие к такому лицу со стороны большинства собственников помещений;
- готовность собственников помещений нести финансовое бремя не только содержания общего имущества, но и расходов, связанных с деятельностью ТСЖ (средства ТСЖ ограничены взносами/платежами собственников помещений и доходами, которые могут быть получены при использовании общего имущества);
- наличие на рынке управляющих и обслуживающих организаций, готовых работать по договорам с ТСЖ (чтобы была возможность привлечения подрядчиков вместо содержания собственного штата работников);
- заинтересованность и поддержка ТСЖ со стороны органов местного самоуправления (информационная, консультационная, методическая, финансовая), как минимум — не противодействие созданию товариществ.

Добровольное членство в ТСЖ, возможность по заявлению собственника помещения в любое время выйти из состава членов ТСЖ, определенные российским законодательством, делают такое юридическое лицо собственников не устойчивым, поскольку, если число голосов, принадлежащее членам товарищества, после выхода из ТСЖ очередного собственника становится равным или меньшим 50% от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, такое ТСЖ должно быть ликвидировано по решению общего собрания собственников помещений²⁵.

²⁵ См. часть 2 статьи 141 ЖК РФ.

управление многоквартирным домом жилищным кооперативом

Под термином «жилищный кооператив» Жилищный кодекс объединяет два вида потребительских кооперативов, известных в стране еще с советских времен — это жилищные кооперативы и жилищно-строительные кооперативы. Собственники помещений могут выбрать управление жилищным (жилищно-строительным) кооперативом, только если такой кооператив уже был создан ранее, до того, как его члены стали собственниками помещений, в том числе через выкуп своего пая в кооперативе. Таким образом, собственники не создают нового юридического лица, а наделяют существующее юридическое лицо соответствующими полномочиями. Теоретически, может существовать ситуация, когда жилищный кооператив есть, но собственники помещений в многоквартирном доме выбрали и реализуют другой способ управления многоквартирным домом.

В случае управления многоквартирным домом жилищным кооперативом, в общем, применяются те же схемы организации управления (исполнения управленческих функций) и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, что и при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

управление многоквартирным домом иным специализированным потреби- тельским кооперативом

Жилищный кодекс предусматривает возможность управления многоквартирным домом не только жилищным кооперативом, но и иным специализированным потребительским кооперативом. Согласно части 5 статьи 110 Жилищного кодекса порядок создания и деятельности иных специализированных потребительских кооперативов, создаваемых в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, и правовое положение их членов определяются федеральными законами о таких кооперативах. В настоящее время такие федеральные законы отсутствуют. Это означает, что сегодня никакие потребительские кооперативы, кроме жилищных и жилищно-строительных кооперативов, не имеют законных прав управлять многоквартирными домами.

управление многоквартирным домом управляющей организацией

Данный способ управления многоквартирным домом считается реализованным, если собственники помещений в многоквартирном доме заключили с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом, отвечающий требованиям статьи 162 Жилищного

кодекса. Условия договора управления устанавливаются по соглашению сторон договора (собственников помещений и управляющей организации) и должны быть утверждены решением общего собрания собственников помещений в доме. Договор управления заключается с каждым собственником помещения в доме на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Считается, что договор управления многоквартирным домом заключен, если его подписали собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений за весь комплекс услуг и работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, и предоставление коммунальных услуг потребителям в доме. Управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом, самостоятельно организует систему оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, от своего имени и за свой счет заключает подрядные договоры и договоры ресурсоснабжения.

С 2015 года предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществляемая по договору управления многоквартирным домом, осуществляется управляющей организацией (управляющим — индивидуальным предпринимателем) на основании лицензии, выданной региональным органом государственного жилищного надзора²⁶. Если управляющая организация еще не имеет лицензии, если действие лицензии прекращено или она аннулирована, а также если многоквартирный дом исключается из перечня многоквартирных домов, которыми управляет управляющая организация (такой перечень содержится в реестре лицензий субъекта Российской Федерации), управляющая организация утрачивает право управления таким многоквартирным домом²⁷.

Способ управления многоквартирным домом управляющей организацией является самым распространенным способом управления многоквартирными домами. Каждым многоквартирным домом, в котором более тридцати квартир и не создано товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, фактически должна управлять управляющая организация — на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме или по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации. Выбор собственниками помещений способа управления управляющей организацией, как правило, инициируется самими управляющими организациями или органами местного самоуправления, которые берут на себя организацию проведения общего собрания собственников помещений (чаще всего в форме заочного голосования). В последнем случае собственникам помещений предлагаются услуги управляющей организации, «исторически привязанной» к той городской территории, на которой располагается многоквартирный дом, или управляющей организации, аффилированной с администрацией города (района).

²⁶ См. статью 192 ЖК РФ.

²⁷ См. статьи 199, 200 ЖК РФ.

Факторами, влияющими на преобладание способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, являются:

- количество квартир в доме не позволяет выбрать способ непосредственного управления, при этом собственники помещений в многоквартирном доме не готовы принять решение о создании товарищества собственников жилья и организовать работу ТСЖ;
- «преемственность» — муниципальная организация, обслуживавшая многоквартирный дом, преобразовалась в частную управляющую организацию и «оставила себе» многоквартирный дом, подписав договоры управления с большинством собственников помещений в доме, часто без проведения общего собрания (такой «выбор» был типичен для первых лет после вступления в силу Жилищного кодекса);
- большая часть собственников пассивна, не интересуется тем, кто и как управляет их многоквартирным домом, поэтому решение за них так или иначе принимает администрация города;
- значительные сложности с принятием и реализацией решения о смене способа управления многоквартирным домом или смене управляющей организации (в практике зачастую сменяемая управляющая организация всячески препятствует переходу управления к выбранной собственниками помещений управляющей организации, в том числе путем отказа расторгнуть договоры ресурсоснабжения, препятствования допуску к подвальным помещениям для обслуживания внутридомовых инженерных систем).

статистические данные о выборе способа управления многоквартирными домами

Согласно статистической отчетности²⁸ по состоянию на конец 2015 года способ управления должен быть выбран или определен в 1 149 693 многоквартирных домах в Российской Федерации. Способ управления выбран собственниками помещений 85,7% многоквартирных домов, причем в десяти субъектах Российской Федерации этот показатель составляет 100%. Наименьшая активность по выбору способа управления (менее 10%) — в Забайкальском крае и Чукотском автономном округе.

Согласно статистике, ситуация с выбором способа управления многоквартирными домами значительно улучшилась по сравнению с 2007 годом, когда только в 42,7% многоквартирных домов собственники помещений выбрали способ управления своим домом. В 2007 году органы местного самоуправления только начинали проводить конкурсы для отбора управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в которых собственники сами не сделали выбор (были проведены конкурсы только в отношении 1,3% домов). В настоящее время органы местного самоуправления проводят конкурсы главным

²⁸ Статистическая форма 22-ЖКХ (реформа).

образом в отношении многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию по завершении строительства, а также тех многоквартирных домов, управлять которыми прекратили управляющие организации в связи с неполучением или отзывом у них лицензии или нежеланием управляющей организации продолжать управлять многоквартирным домом после окончания срока договора управления.

По данным на конец 2015 года, в целом по Российской Федерации преобладающим способом управления многоквартирными домами является способ управления управляющей организацией. Управляющие организации управляют 65,5% многоквартирных домов с учетом тех многоквартирных домов, для которых управляющие организации отобраны на муниципальных конкурсах.

Непосредственно собственниками помещений управляются 24,6% от общего числа многоквартирных домов, для которых способ управления должен быть выбран или определен. Доля такого способа управления существенно понизилась за последние годы в связи с законодательными ограничениями в отношении выбора данного способа управления. Товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы управляют только 9,9% многоквартирных домов от общего числа многоквартирных домов, для которых способ управления должен быть выбран или определен.

На рынке услуг управления многоквартирными домами преобладают частные управляющие организации, они управляют 84,8% всех многоквартирных домов, для которых выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, в управлении муниципальных и государственных организаций находится 15,2% многоквартирных домов. Фактическая доля частных управляющих организаций может быть меньше, а доля муниципальных и государственных организаций больше, если учитывать управление многоквартирными домами, для которых управляющие организации отбираются на конкурсах или определяются государственными или муниципальными собственниками (в статистике нет данных об организационно-правовых формах управляющих организаций, отбираемых на конкурсах и назначаемых собственниками).

Доминирование частных управляющих организаций на рынке услуг управления многоквартирными домами характерно для Центральной России (Орловской, Белгородской, Калужской областей), Сибири (Иркутской и Кемеровской областей), а также для Санкт-Петербурга, Магаданской, Челябинской областей. Во всех этих регионах частные управляющие организации управляли более 75% многоквартирных домов на соответствующей территории. В Республике Тыва и Чеченской Республике большинство многоквартирных домов (более 95%) управляется непосредственно собственниками помещений.

В последние годы, особенно после введения лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, проявилась тенденция к возрождению муниципальных управляющих организаций (в Москве — государственных предприятий). По данным на конец 2015 года, в целом по России муниципальные управляющие организации управляют 11,6% многоквартирных домов, государственные организации — 3,7% многоквартирных домов от общего числа многоквартирных домов, для которых выбран способ «управление управляющей организацией».

Одной из причин возрождения муниципальных (государственных) управляющих организаций является стремление администраций городов (регионов) иметь возможность влиять на деятельность управляющих организаций и использовать их ресурсы для решения разных городских задач, в том числе уборки и благоустройства территорий, прилегающих к земельным участкам, на которых расположены многоквартирные дома. Другая причина — отказ частных управляющих организаций от «проблемных» домов: домов с высокой степенью износа, требующих значительных затрат для надлежащего содержания и ремонта, которые не обеспечиваются платежами собственников помещений, либо домов, где проживают наиболее «проблемные» граждане, имеющие большие долги по оплате услуг управляющей организации и коммунальных услуг. Для обеспечения управления такими многоквартирными домами в ряде городов создаются муниципальные управляющие организации. Зачастую частные управляющие организации не работают на территории муниципальных районов, в которых немногочисленные многоквартирные дома с небольшой площадью жилых помещений рассредоточены по большой территории. Органы местного самоуправления таких муниципальных районов считают необходимым создавать муниципальные управляющие организации для обеспечения содержания таких многоквартирных домов.

Ситуация со способами управления многоквартирными домами в городах-представителях исследовалась на основе информации, размещаемой управляющими организациями, ТСЖ и жилищными кооперативами на портале «Реформа ЖКХ» (www.reformagkh.ru), который является официальным сайтом для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (до полного перехода к Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)).

В городах-представителях, так же как в целом по России, преобладает способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, а среди управляющих организации доминируют организации частной формы собственности. В половине городов на их долю на начало 2017 года приходилось более 90% жилищного фонда как по числу многоквартирных домов, так и по общей площади жилищного фонда. В городе Усолье частными управляющими организациями управляется весь многоквартирный жилищный фонд.

В городах-представителях, за исключением Москвы, не работают управляющие организации государственной формы собственности. Заметная доля жилищного фонда управляется муниципальными организациями в Калуге, Южно-Сахалинске, Красногорске и Кировске (от 17,8 до 9% по числу многоквартирных домов и от 2,5 до 12,9% по площади жилья).

В Москве государственные организации (ГБУ «Жилищник») преобладают на рынке, они управляют 70% многоквартирных домов (64% многоквартирного жилищного фонда города). Это исключительная ситуация, связанная с политикой Правительства Москвы, а не с самостоятельным выбором собственников помещений в многоквартирных домах.

Доля управления многоквартирными домами товариществами собственников жилья и жилищными кооперативами в городах-представителях в целом ниже, чем средний российский показатель, за исключением городов Дагестанские Огни, Саратова, Черкесска и Геленджика, в которых от 24,5 до 17% многоквартирных домов управляются ТСЖ и коопе-

ративами (от 38,9 до 8,1% площади многоквартирного жилищного фонда). Необходимо отметить, что Саратов был одним из первых городов, в которых в конце 1990-х годов по инициативе местных администраций муниципальные жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭУ) преобразовывались в товарищества собственников жилья, в управление которым передавались все многоквартирные дома, ранее обслуживаемые такими ЖЭУ. Такие «многодомовые ТСЖ» не имеют ничего общего с идеей совместного управления собственниками принадлежащим им общим имуществом. Большая доля ТСЖ в Дагестанских Огнях и Черкесске может объясняться муниципальными «кампаниями» по созданию товариществ для выполнения условий получения средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее также Фонд ЖКХ) на программы капитального ремонта и переселения граждан из аварийного жилья в соответствии с первоначальной редакцией Федерального закона № 185-ФЗ.

В целом необходимо отметить, что хотя статистика по выбору способа управления многоквартирными домами выглядит достаточно благополучно и по общей оценке информированность и активность собственников помещений в многоквартирных домах выросли, тем не менее на способы управления многоквартирными домами в значительной степени влияет проводимая органами местного самоуправления политика в этой сфере — поддержка действий собственников или, наоборот, стремление иметь административные рычаги воздействия и поддержка «своих» управляющих организаций, в том числе путем передачи многоквартирных домов от одних управляющих организаций другим (в том числе муниципальным, государственным) без решений общих собраний о смене управляющей организации; а также противодействие управляющих организаций попыткам собственников создать товарищество собственников жилья при попустительстве органов местного самоуправления и органов государственного жилищного надзора. Поэтому сложившиеся показатели по способам управления многоквартирными домами далеко не в полной мере отражают решения собственников помещений в многоквартирных домах.

обязанности управляющих организаций

Обязанности управляющей организации связаны с ответственностью, которая возлагается на нее Жилищным кодексом. При этом независимо от организационно-правовой формы юридического лица (ООО, ОАО, МУП, ГУП, др.) при управлении многоквартирным домом управляющей организацией в соответствии с законом она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме:

1) за оказание всех услуг и (или) выполнение всех работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям:

а) технических регламентов (в частности, требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»);

б) установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме²⁹;
2) за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах³⁰.

Основанием деятельности управляющей организации в многоквартирном доме является заключенный договор управления многоквартирным домом. Именно в договоре управления многоквартирным домом формализуются обязанности управляющих организаций.

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация, одна сторона договора, по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, других лиц в указанных в Жилищном кодексе случаях) в течение согласованного срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность³¹.

Существенные условия договора управления многоквартирным домом установлены частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса, в их числе — указание в договоре перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядка изменения такого перечня, а также перечня коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Перечень услуг и работ по договору управления многоквартирным домом должен формироваться с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме³² (далее — Минимальный перечень услуг и работ). Минимальный перечень услуг и работ является основой для формирования индивидуального для каждого многоквартирного дома перечня услуг и работ с учетом:

- конструктивных элементов данного многоквартирного дома;
- наличия и состава внутридомовых инженерных систем;
- наличия земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами;
- геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

²⁹ Утверждены постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

³⁰ См. часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ.

³¹ См. часть 2 статьи 162 ЖК РФ.

³² Утвержден постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290.

Более того, конкретизированный для многоквартирного дома минимальный перечень услуг и работ не может быть неизменным, поскольку при выявлении ухудшения состояния, повреждений, неисправностей появляется потребность в проведении работ по текущему ремонту или капитальному ремонту. Кроме того, Минимальный перечень услуг и работ, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации, не включает обязательных для проведения в отношении общего имущества энергосберегающих мероприятий, которые также должны быть включены в перечень услуг и работ, выполняемых по договору управления многоквартирным домом.

Необходимость внесения изменений в перечень работ по ремонту выявляется в ходе регулярных осмотров общего имущества, проведение которых при способе управления домом «управление управляющей организацией» является обязанностью управляющей организации.

В соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами³³ проект перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержащий объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ, составляется управляющей организацией и представляется для утверждения собственникам помещений в многоквартирном доме. В перечень услуг и работ, предлагаемых собственниками помещений в многоквартирном доме, могут быть включены услуги и работы, не входящие в Минимальный перечень услуг и работ.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом указанные организации несут перед собственниками помещений в доме ответственность, аналогичную той, которая возложена на управляющую организацию³⁴, если ТСЖ (жилищным кооперативом) не заключен договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией. При заключении такого договора обязанности и ответственность за управление многоквартирным домом переходит от ТСЖ (кооператива) к управляющей организации.

Кроме того, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы как некоммерческие организации имеют соответствующие обязанности, возложенные на них законом, в том числе ведение реестров их членов, защиту и представление прав и законных интересов их членов и т.д.

Управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, несут обязательства, связанные с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете³⁵. В случае если организация, управляющая многоквартирным домом, выбрана собственниками помещений в доме в качестве владельца специального счета, на такую организацию возлагаются обязанности, определенные Жилищным кодексом для владельца специального счета.

³³ Утверждены постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416.

³⁴ См. часть 2.2 статьи 161 ЖК РФ.

³⁵ См. часть 3 статьи 189 ЖК РФ.

Кроме того, управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Источники финансирования содержания дворовых территорий, не размежеванных и не входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, расположенных в границах элемента планировочной структуры квартала (микрорайона)

Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — Гражданский кодекс, ГК РФ) определено³⁶, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором³⁷. Применительно к содержанию придомовых и дворовых территорий это означает, что собственники помещений в многоквартирных домах обязаны за свой счет содержать земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, но не обязаны содержать дворовые и придомовые территории, если они не расположены в пределах земельного участка, являющегося составляющей общего имущества.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее — Градостроительный кодекс, ГсК РФ) дворовые территории, не размежеванные и не входящие в состав общего имущества в многоквартирных домах, расположенные в границах элемента планировочной структуры квартала или микрорайона (в пределах красных линий), относятся к земельным участкам (территориям) общего пользования, предназначенным для беспрепятственного пользования неограниченным кругом лиц³⁸.

Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» указывает³⁹, что содержание территории — это часть благоустройства территории поселения (городского округа), так же как проектирование и размещение объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

Согласно тому же закону организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм) относится к вопросам местного значения городского поселения, городского округа и внутригородского района⁴⁰, а финансовые обязательства, возникающие в связи с решением вопросов местного значения, исполняются за счет средств местных бюджетов⁴¹.

³⁶ См. статью 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

³⁷ Обязанность иных лиц содержать и обеспечивать сохранность имущества установлена Гражданским кодексом в отношении имущества, переданного в залог, в аренду, в безвозмездное пользование, на хранение (см. часть 1 статьи 343, часть 2 статьи 616, статью 695, часть 2 статьи 891 ГК РФ).

³⁸ См. пункт 12 статьи 1 ГсК РФ.

³⁹ См. часть 1 статьи 2 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

⁴⁰ См. статьи 14, 16 и 16.2 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

⁴¹ См. часть 2 статьи 18 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Таким образом, в соответствии с законодательством Российской Федерации финансовые обязательства, возникающие в связи с решением вопроса местного значения по организации благоустройства территории поселения (в том числе финансирование содержания дворовых территорий, не размежеванных и не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах элемента планировочной структуры квартала или микрорайона), должны исполняться за счет средств местных бюджетов.

В случаях и порядке, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, указанные обязательства могут дополнительно финансироваться за счет средств федерального бюджета, федеральных государственных внебюджетных фондов и бюджетов субъектов Российской Федерации.

В Перечень основных направлений стратегического развития Российской Федерации до 2018 года и на период до 2025 года, утвержденный на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 13 июля 2016 года № 1), включено направление «ЖКХ и городская среда». В рамках данного направления началась реализация приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды».

Согласно приказу Министерства финансов Российской Федерации от 1 июля 2013 года № 65н⁴² реализация основных мероприятий приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» будет отражена в целевых статьях расходов федерального бюджета на реализацию Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Субсидии федерального бюджета на благоустройство городских территорий запланированы в сумме 20 млрд рублей, из которых не менее 2/3 средств направляется на благоустройство дворовых территорий. Субсидии дополняют средства консолидированных бюджетов субъектов Федерации, направляемых на реализацию мероприятий по благоустройству дворовых территорий многоквартирных домов, а также территорий общего пользования. Включение дворовых территорий в муниципальные программы благоустройства происходит на основании предложений заинтересованных лиц (в том числе собственников помещений в многоквартирных домах). Заинтересованные лица согласовывают дизайн-проекты благоустройства дворовой территории, а также участвуют в приемке работ по благоустройству.

В паспорте приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды», утвержденном президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 21 ноября 2016 года № 10), определяется цель проекта как «создание условий для системного повышения качества и комфорта городской среды на всей территории Российской Федерации путем реализации ежегодно (в период с 2017 по 2020 год) комплекса первоочередных мероприятий по благоустройству в субъектах Российской Федерации».

В число основных обязательных мероприятий комплекса первоочередных мероприятий по благоустройству вошли в том числе благо-

⁴² В редакции от 1 марта 2017 года.

устройство прилегающих к жилым домам территорий, включая дворы, и благоустройство объектов городской среды. К альтернативным мероприятиям в составе комплекса первоочередных мероприятий по благоустройству относятся благоустройство объектов и обустройство инфраструктуры для обеспечения доступности городской среды для маломобильных групп населения, в том числе создание безбарьерной среды для маломобильных граждан в зоне общественных пространств, создание инструментов софинансирования проектов благоустройства гражданами, создание инфраструктуры спорта и отдыха, формирование культурной ценности (идентичности) города, создание пешеходной инфраструктуры, ликвидация домов, признанных аварийными и расселенных.

Обеспечение улучшения качества городской среды предполагается осуществить путем принятия новых (актуализации действующих) современных правил благоустройства, соответствующих федеральным методическим рекомендациям и принятия муниципальных программ благоустройства с учетом мнения граждан, территориального общественного самоуправления. Предполагается качественно изменить уровень планирования и реализации мероприятий по благоустройству (сделать их современными, эффективными, оптимальными, открытыми, востребованными гражданами). Должен быть запущен к реализации механизм поддержки мероприятий по благоустройству, инициированных гражданами, обеспечивающий их финансовое участие в реализации мероприятий по благоустройству, а также общественный контроль за реализацией мероприятий на территории муниципальных образований.

Благодаря созданию новой нормативной правовой базы на муниципальном уровне, отвечающей вышеуказанным требованиям, в Российской Федерации повсеместно должен быть создан механизм реализации мероприятий по благоустройству, отвечающий современным требованиям к созданию комфортной среды проживания граждан и предполагающий масштабное вовлечение граждан в реализацию указанных мероприятий. Это должно позволить увеличить объем реализуемых мероприятий и реально улучшить качество среды проживания в населенных пунктах.

Таким образом, предполагается создание в соответствии с федеральными рекомендациями новой нормативной правовой базы на муниципальном уровне, которая создаст основу для привлечения средств граждан для реализации проектов благоустройства территории, инициированных гражданами, проживающими на благоустраиваемой территории. Необходимо заметить, что такое проектное финансирование не предназначено для текущих работ по содержанию городских территорий. Предполагается, что для принятия решений о реализации проектов благоустройства дворовых территорий необходимо, чтобы собственники помещений в многоквартирных домах на общем собрании принимали решение о включении создаваемых объектов благоустройства в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Это позволит в последующем возложить бремя содержания таких объектов благоустройства на собственников помещений в многоквартирном доме.

Подводя итоги, можно сказать, что в соответствии с действующим законодательством собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя содержания дворовой территории и расположенных на ней объектов благоустройства только в том случае, если такая терри-

тория находится в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (учтенных в кадастре). Финансирование содержания неразмежеванных территорий жилой застройки — обязанность органов местного самоуправления.

Во многих городах работа по формированию земельных участков, относящихся к многоквартирным домам («межевание» жилой застройки) все еще не завершена. Российская Федерация пыталась стимулировать процесс формирования земельных участков для многоквартирных домов, определив в качестве одного из условий получения регионом/муниципальным образованием средств Фонда ЖКХ на программы капитального ремонта, переселения граждан из аварийного жилищного фонда «4) наличия утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, осуществляющими распоряжение земельными участками, которые находятся в государственной или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, графиков проведения до 1 января 2016 года в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ „О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации“ работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу), за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов в границах территорий муниципальных образований (территорий субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), которым ранее предоставлялась финансовая поддержка за счет средств Фонда и (или) которые претендуют на ее предоставление, — в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда со дня вступления в силу настоящего Федерального закона»⁴³. Данное условие закона не определяет дату, к которой «межевание» должно быть завершено.

Практика межевания территорий жилой застройки различна в разных городах. Лишь в немногих городах проводилось «сплошное межевание» жилых кварталов — распределение территории между многоквартирными домами, другими объектами капитального строительства таким образом, чтобы внутри кварталов не оставалось «белых пятен». В большинстве городов земельные участки многоквартирных домов формировались «по отмотке» или с небольшим отступом от фасадов зданий (на 1–1,5 метра). Это осуществлялось главным образом для обеспечения возможности органам местного самоуправления принимать решения о размещении новых объектов в существующей застройке без согласования с собственниками сформированных земельных участков многоквартирных домов. При этом не принималось во внимание, что не переданные в общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах дворовые территории придется содержать за счет бюджета.

Бюджетное финансирование содержания неразмежеванных дворовых территорий, не входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, зависит от возможностей городского бюджета. Так, в Мо-

⁴³ Пункт 4 части 1 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ; данная норма в настоящее время действует в другой редакции.

скве содержанием дворовых территорий занимаются ГБУ «Жилищник», в сметы расходов которых заложены средства на содержание дворовых территорий. В подавляющем большинстве других городов, даже крупных, бюджетного финансирования предприятий по благоустройству не достаточно для содержания дворовых территорий. Поэтому практически повсеместно в России, как уже отмечалось выше, администрации городов (регионов) пытаются привлечь управляющие организации к уборке и благоустройству территорий, прилегающих к многоквартирным домам, в том числе через принятие правил благоустройства.

Так, Методические рекомендации по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2011 года № 613, содержали пункт 8.2.1 следующего содержания:

«8.2.1. Физических и юридических лиц, независимо от их организационно-правовых форм, следует обязывать обеспечивать своевременную и качественную очистку и уборку принадлежащих им на праве собственности или ином вещном праве земельных участков и прилегающих территорий в соответствии с действующим законодательством, разделом 8 настоящих Методических рекомендаций и порядком сбора, вывоза и утилизации отходов производства и потребления, утверждаемых органом местного самоуправления.

Организация уборки иных территорий осуществляется органами местного самоуправления по соглашению со специализированной организацией в пределах средств, предусмотренных на эти цели в бюджете муниципального образования».

Данные методические рекомендации были обжалованы в суде и были признаны не подлежащими применению приказом Минстроя России от 5 февраля 2016 года № 59/пр в связи с вынесением определения Верховного суда Российской Федерации от 17 декабря 2015 года по делу № АПЛ15–557.

Новые Методические рекомендации для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов, утвержденные приказом Минстроя России от 13 апреля 2017 года № 711/пр, снова пытаются возложить содержание городских территорий, прилегающих к земельным участкам собственников, на различных лиц без финансирования затрат со стороны бюджета:

«12.2.1. В каждом районном образовании рекомендуется составить согласованную с заинтересованными лицами карту подведомственной территории с закреплением ответственных за уборку конкретных участков территории, в том числе прилегающих к объектам недвижимости всех форм собственности. Карта согласовывается со всеми заинтересованными лицами (предприятиями, организациями, управляющими компаниями, ТСЖ, администрацией района) с указанием мест сбора ТКО.

12.2.2. В этих картах предлагается отразить текущее состояние элементов благоустройства с разграничением полномочий по текущему содержанию территории между муниципалитетом и управляющими компаниями (ТСЖ), а также планируемые объекты.

12.2.3. Планирование уборки территории муниципального образования рекомендуется осуществлять таким образом, чтобы каждая часть территории муниципального образования была закреплена за определенным лицом, ответственным за уборку этой территории.

12.2.4. Рекомендуется привлекать к осуществлению уборки физических, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками зданий (помещений в них), сооружений, включая временные сооружения, а также владеющих земельными участками на праве собственности, ином вещном праве, праве аренды, ином законном праве, территории путем включения в договор аренды требования об уборке прилегающей территории и определения ее границ, а также через соглашения с собственниками земельных участков».

Из приведенных пунктов методических рекомендаций видно, что как бы Минстрой не рекомендовал органам местного самоуправления привлечь к текущему содержанию/уборке территорий управляющие организации, ТСЖ, основанием для этого должно быть соглашение с собственниками земельного участка, к которым прилегают данные территории, то есть соглашение с собственниками помещений в многоквартирных домах. Достижение подобного соглашения в соответствии с законодательством — то есть через принятие решения на общем собрании — представляется весьма сомнительным. Существует судебная практика исключения по искам собственников помещений в многоквартирных домах из размера платы на содержание общего имущества такой составляющей, как «содержание придомовой территории», в случаях, когда земельный участок для многоквартирного дома не был сформирован или не включал дворовую территорию.

В настоящее время достаточно распространена практика негласных договоренностей между администрациями городов и управляющими организациями о содержании (как минимум очистке и уборке) дворовых и других территорий, прилегающих к многоквартирным домам, но не являющихся частью общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, за счет средств управляющих организаций, то есть, фактически, за счет средств собственников помещений, уплачиваемых на содержание общего имущества в многоквартирных домах. Собственники помещений не могут контролировать расходование средств управляющей организацией, в отличие от ТСЖ и кооператива. Именно поэтому управляющие организации «удобнее» для органов местного самоуправления, чем товарищества собственников жилья, а среди управляющих организаций предпочтительнее подчиненные администрациям муниципальные (государственные) организации или аффилированные частные организации, особенно крупные (у них больше ресурсов, которые можно отвлечь от содержания многоквартирных домов).

Ombretta Romice, Sergio Porta The road to masterplanning for change and the design of resilient places

Robin Evans, Translations from drawing to building and other essays: figures, doors and passages

UCL, Prof Matthew Carmona, Prof Nick Gallent, Reetuparna Sarkar: Housing standards: evidence and research

Scott B. Osborne, Planning Issues In Mixed-Use Developments

Bardia Mashhoodi, Studying land-use distribution and mixed-use patterns in relation to density, accessibility and urban form

Mixed-Use Development and Federal Housing Regulations

Alan Colquhoun, Typology and Design Method

D.M. Fanning, Families in Flat

Gordon Barbour, Ombretta Romice, Sergio Porta, Sustainable Plot-Based Urban Regeneration and Traditional Master Planning Practice in Glasgow

