

УДК 365.22

## **АКСИОЛОГИЯ ЖИЛИЩА В ДИАХРОННОМ ИЗМЕРЕНИИ**

**В.В. Федоров, М.В. Федоров**

ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет», г. Тверь

Анализируются объективные и субъективные возможности оценивания жилья как объекта потребностей и интересов человека. В рамках диахронного подхода выполнено сопоставление наиболее распространенных типов жилья с особенностями экономического и социокультурного состояния российского общества. Рассмотрены особенности жилых единиц на протяжении XX в. (тенденции изменений, характер и формы проявления, обнаружение моментов появления новых конструктивно-планировочных решений, характер структурно-типологических связей и пр.). Показаны расхождения в приемах оценки качества жилья в отечественной и зарубежной статистике. Отмечается, что осуществление масштабных изменений в сфере жилищного строительства способствует формированию аксиологических представлений о возможном будущем российского социума.

**Ключевые слова:** *социальное бытие, жилище, ценность.*

Во всем многообразии своих проявлений городская (архитектурно-ландшафтная) среда выступает как ценность материальная (утилитарная, потребительская) и социально-духовная. В ее основании лежат одновременно фундаментальные блага, необходимые для жизни человека (защита от окружения во всех его ипостасях), и высшие ценности, зависящие от социальной сущности человека, его духовной природы. Жилье – важнейший элемент городской среды, объект потребностей и интересов человека [5]. В утилитарном отношении оно носит конкретно-исторический характер, характеризуется степенью соответствия определенному этапу социально-экономического развития общества. Но только с переходом к рыночной экономике в России утвердилось действительно ценностное отношение к жилью, основывающееся на следующих принципах:

– потребитель имеет альтернативу выбора предложения, которое он считает самым ценным, между конкурирующими продавцами (конкурентоспособными жилищными условиями);

– потребители оценивают не сам факт наличия жилья, а его способность удовлетворить человеческие потребности;

– общество заинтересовано в создании стабильных, основанных на взаимном доверии отношений, способствующих формированию и продвижению жилья как ценности.

*Объективная оценка жилья* зависит от уровня его комфортности (спектра коммунальных услуг, просторности, количества комнат, приходящихся на одного члена семьи, и пр.), степени физического износа конструктивных элементов, характера окружения, состояния инженерного оборудования, инфраструктуры и т.д.

*Субъективная оценка жилья* – вещь намного более сложная, поскольку начинают работать факторы, трудно поддающиеся формальной оценке: моральный износ, семейная память, вид из окна, состояние прилегающей территории, отношения с соседями, наличие учреждений и предприятий обслуживания в шаговой доступности и т.д. Поэтому на практике обычно их сводят к трем субъективным характеристикам, которые коррелируют со следующими объективными показателями [1–3]: удовлетворенность жилищными условиями; возможность их контролировать в ближайшем будущем; намерение что-либо предпринять с целью их улучшения.

В самом широком смысле субъективное оценивание городской среды означает определение меры соответствия ее потребностям и ценностям индивида, социальной группы, конкретного социума в целом. В рамках теории социального поля оценка качества городской среды (совокупности условий, которая создана человеком и природой в пределах населенного места) зависит от индивидуальных особенностей субъекта восприятия (психофизиологии, наследственной предрасположенности, личностных характеристик) и от актуального состояния сложившейся ситуации предметно-пространственного окружения. Безусловно, специфика среды влияет на поведение, но очень сложно определить, какие поведенческие стратегии детерминированы окружающей средой, а какие – индивидуальными чертами. Склонность человека к тем или иным формам поведения часто не зависит от особенностей среды.

Ключевая ценность города – способность к накоплению, развитию и передаче опыта (включая различные материальные формы его воплощения). Во-первых, город создает для индивида исключительные возможности выбора и развития внутреннего опыта. Во-вторых, утверждает ощущение преемственности, наличия коллективной памяти. И именно городская среда объединяет прошлое и будущее в архитектурном хронотопе, интегрирующем пространство-время и социальный смысл [4, с. 37–47]. Город несет в себе необъятное множество стратегий выбора, разнообразных программ поведения. И дело даже не в способности человека сделать свой выбор и последовательно осуществлять его. Только общество, достигшее определенного уровня экономического развития, может позволить индивиду относительно свободно реализовывать то, к чему подвигает его свободный выбор.

В этом смысле очень показательным субъективным оцениванием реализуемости такой базисной ценности, как «жилищные условия». Например, в советском обществе достигнутый индивидом уровень материального благосостояния сплошь и рядом не мог быть «материализован» как высококачественное жилье (его просто не существовало для основной массы населения). Но ценностные ориентации человека подтверждаются в его сознании как отражение всего того, что он признает в качестве стратегических жизненных целей и общих мировоззренческих ориентиров.

Это сложный социально-психологический феномен, характеризующий направленность и содержание активности личности, общий подход человека к миру, к себе, личную позицию и поведение в социуме. Трудно представить, что, поколениями проживая в бараках, советские люди могли бы видеть в качестве своей жизненной цели «мировую социалистическую революцию и коммунизм на всей планете». (Отметим, что, сохраняя «незамутненной» си-

стему личных ценностей, советская элита очень быстро обустроила для себя особый тип «номенклатурного» жилья.)

Таким образом, «жилищные условия высокого качества» вполне можно определить как ценность, обеспечивающую интеграцию социума, помогающую человеку воплотить социально одобренный выбор своего существования и поведения. Неудовлетворительное качество жилья (при всех естественных или навязываемых трансформациях национальной системы ценностей) не могло быть компенсировано участием человека в системе социального взаимодействия, культурного развития, физкультуры, спорта, досуга и пр.

Синхрония жилья в СССР на протяжении XX в. не выявляет отношений логического следования между элементами существующих типологий. Диахронный метод (метод периодизации) предполагает сопоставление наиболее распространенного типа жилья с особенностями экономического и социокультурного состояния общества. В более конкретном плане именно с помощью диахронного метода целесообразно определение конструктивных, художественно-композиционных и объемно-планировочных особенностей наиболее распространенных типов жилья; выявление устойчивых и многократно воспроизводимых градостроительных решений; прослеживание определенных закономерностей развития уровневой системы культурно-бытового обслуживания и т.д. В центре внимания оказываются особенности и тенденции, характер и формы их проявления, обнаружение моментов возникновения новых решений, наличие структурно-типологических связей и пр.

Мы рассматриваем *диахронию как динамический феномен и понятие, обозначающие, во-первых, возникновение каких-либо типов жилья в привязке ко времени и социально-экономическим условиям, во-вторых, их устойчивое существование (воспроизведение) в значимых исторических интервалах* (как правило, измеряемых десятилетиями, что характерно для продолжительности жизненного цикла зданий и сооружений). Типология жилья – весьма абстрактная и нечеткая форма презентации социальной динамики. Более конкретный подход – анализ диахронии жилья на различных этапах развития советского общества (разработки, проектирования, строительства, эксплуатации, устранения морального и физического износа, ревитализации, ревалоризации и пр.). При этом одной из атрибутивных черт процесса развития жилой среды в стране является преемственность как тип связи между различными этапами, перетекающими друг в друга.

В российской повседневности утвердились названия того или иного типа массового жилья в их соотнесенности с фамилиями советских вождей, т.е. названия типов жилья как своего рода исторические памятники: новые поколения де-факто ничего не знают о человеке, который десятилетиями возглавлял страну, но прекрасно понимают, что скрывается за терминами «*сталинка*», «*хрущевка*», «*брежневка*».

1. «Сталинки» – многоквартирные жилые дома в стиле неоклассицизма (сталинского ампира), возведенные в СССР с середины 1930-х до середины 1950-х гг. Это капитальные многоквартирные дома, обеспеченные водопроводом, канализацией, центральным отоплением. Они подразделялись на три класса в зависимости от долговечности, огнестойкости, обеспеченности коммунальными удобствами и качества отделки помещений.

1.1. «Номенклатурные» дома («ведомственное жилье») строились для высших слоев советского общества. В них в основном жили партийные, советские и хозяйственные руководители, высшие военные чины и работники силовых структур, крупные представители научной и творческой интеллигенции. Дома этого типа имеют хорошую планировку с холлами и двумя-четырьмя квартирами большой площади на этаже. Во многих квартирах предусматривались кабинеты и детские, библиотеки и комнаты для прислуги, просторные кухни, отдельные санузлы, изначально большие комнаты от 15 до 30 м<sup>2</sup>, подсобные помещения, в некоторых домах – мастерские для скульпторов и художников.

1.2. «Директорские» дома имеют классические архитектурные формы, но уже не столь богатый декор. Здания крупные, с высоким бельэтажем оштукатуривались и украшались лепниной; перекрытия – железобетонные или комбинированные. В домах выше пяти этажей обязательны лифты, нередко индивидуальные мусоропроводы на кухнях. «Директорские» дома возводились исключительно в центре города, в ткани застройки проспектов и магистральных улиц, как обрамление площадей. Сегодня они являются архитектурными достопримечательностями российских городов.

1.3. Рядовые «сталинки» строились для рабочих (часто под коммунальное заселение) и представляют собой более скромное жилье. В домах встречаются как классические для того периода трех- и четырехкомнатные квартиры, так и послевоенные «коридорные» жилые единицы покомнатного заселения (по сути – общежития). Площади квартир меньше, чем в домах для номенклатуры, присутствуют смежные комнаты. Архитектура утилитарна, отсутствуют украшения, фасады простые со стандартным лепным декором (дворовые фасады иногда даже не оштукатурены). Здания не имеют мусоропровода и лифта. Рядовые «сталинки» строились, как правило, в рабочих поселках, размещавшихся возле заводов, на окраинах или в глубине кварталов. Повторное использование проектов неизбежно приводило к возникновению однотипных жилых массивов.

1.4. В первой половине 1950-х гг. для ускорения обеспечения населения жильем началось строительство сталинских домов по типовым проектам. По сравнению с номенклатурными домами типовые «сталинки» имеют более скромные характеристики и упрощенную архитектуру.

В целом «сталинки» отличаются изысканным фасадом, просторными квартирами. Снаружи они покрывались штукатуркой, крупные «номенклатурные» дома могли быть облицованы каменной или керамической плиткой. Фасад дома обычно украшался лепным декором. После начала борьбы с «архитектурными излишествами» и вплоть до начала массового строительства хрущевок возводились сталинские дома без лепного декора и нередко без штукатурки.

Первый этаж «сталинок» часто имел увеличенную высоту, в нем размещались магазины, почтовые отделения и другие учреждения обслуживания. Нормативный срок службы зданий довоенного периода составляет 125 лет (т.е. до 2050 – 2070 гг.). Срок службы «сталинок» послевоенного периода – 150 лет (до 2095 – 2105 гг.). Здания имеют большой запас эксплуатационного ресурса, в среднем это дополнительные 40 – 50 лет возможной эксплуатации. «Сталинки» – лучшее жилье советского периода.

2. В 1956 – 1960 гг. в стране был взят курс на массовое индустриальное домостроение. Определенное время строились здания переходного типа, в которых еще присутствовала «сталинская» монументальность, но уж исчез декор во всех его формах.

3. Появление заводов, обеспечивающих массовое производство железобетонных конструкций, привело к стандартизации жилищного строительства, индустриальному домостроению и удешевлению строительства за счет уменьшения размеров жилых помещений. Это дома типовых серий панельных и кирпичных жилых домов, массово строившихся в СССР с конца 1950-х до начала 1980-х гг. Архитектура зданий предельно функциональна, лишена «излишеств». Появление их обеспечило быстрое возведение дешевого жилья.

Масштабный переход на новые решения в области строительства начался с 1954 г. (для этого предусматривалась постройка 402 заводов сборных железобетонных конструкций и организация изготовления деталей на 200 площадках полигонного типа). Наибольшее распространение (благодаря высокой скорости возведения из заранее изготовленных железобетонных панелей) получили панельные хрущевки. Квартиры – одно- и двухкомнатные, обеспечены коммунальными удобствами.

Панельные хрущевки «сносимого типа» предназначались для временного решения жилищной проблемы и были рассчитаны на 25 лет, но часть из них до сих пор не выведена из жилфонда. Хрущевки «несносимых» серий имеют расчетный ресурс 50 лет. Позднее обследования показали, что ресурс может быть продлен до 150 лет (при своевременных капитальных ремонтах). Кирпичные хрущевки также имеют срок службы не менее 100–150 лет. Сегодня отдельные здания пришли в негодность из-за плохого техобслуживания или низкого качества строительства.

4. Первая доработка проектов хрущевок была проведена в 1963 – 1964 гг. Поэтому такие дома относят к ранним брежневкам. В них появились раздельные санузлы, изолированные комнаты в двухкомнатных квартирах, увеличилось число многокомнатных квартир, появились дома повышенной этажности с лифтом и мусоропроводом.

Массовый отказ от строительства хрущевок в пользу более комфортного жилья произошел в конце 1960-х – начале 1970-х гг. В это время появились новые серии жилых кирпичных и крупнопанельных домов для строительства на всей территории СССР. В них ликвидированы смежные комнаты. Квартиры имели просторные балконы и лоджии. Площадь кухни по сравнению с хрущевками увеличена до 9 м<sup>2</sup>, а прихожих в два раза.

Однако строительство панельных серий хрущевок продолжалось еще достаточно долго, так как их замена на современные серии требовала очень затратной реконструкции домостроительных комбинатов. В конечном итоге в стране было построено около 290 млн м<sup>2</sup> общей площади хрущевок, что составляет порядка 10 % всего жилого фонда страны.

5. Брежневки – улучшенный вариант хрущевок, они тоже относятся к массовому виду жилья. Эти серии домов проектировались с 1965 по 1980-е гг. Главное отличие брежневки от хрущевки – появление изолированных комнат в двух-, трех- и четырехкомнатных квартирах. Высота таких домов изначально была 8 и 9 этажей, а затем 14 и 17 этажей. В основном это были крупнопанельные здания, реже встречаются кирпичные варианты.

В поздних брежневках (а некоторые модификации продолжают возводить и сейчас) большая прихожая, санузел с поперечным расположением ванны и местом для стиральной машины, большие лоджии, в больших квартирах дублируется санузел.

6. С начала 1990-х гг. в стране появляется застройка нового типа (таунхаусы, коттеджи, многоэтажные корпуса с монолитным каркасом и пр.). Однако за период с 1990 до 2017 г. показатели жилищных условий населения Российской Федерации изменились не очень заметно: 1) показатель обеспеченности подрос с 16,4 до 24,9 м<sup>2</sup>/чел.; 2) число квартир – с 48,8 до 64,9 млн.; 3) средний размер квартиры – с 46,6 до 54,9 м<sup>2</sup>.

Сегодня по обеспеченности жильем РФ занимает лишь 32-е место в мире с показателем чуть больше 25 м<sup>2</sup>/чел. (в Западной Европе примерно 42 м<sup>2</sup>/чел., в США – 75 м<sup>2</sup>/чел.). Потребность населения России в жилье оценивается в 1,5 млрд м<sup>2</sup>. Существующий жилфонд составляет около 3,3 млрд м<sup>2</sup>. Он интенсивно рос в 1970-80-е гг. С 1992 г. ввод жилья стал быстро сокращаться и в течение многих лет варьировался в пределах 30 – 41 млн м<sup>2</sup> в год. Восстановление объемов строительства началось лишь с 2005 г., однако пока они все еще ниже «пиковых» показателей советского периода.

По социальным стандартам ООН, на одного жителя должно приходиться не менее 30 м<sup>2</sup>. Уровень строительной активности в стране в первые десятилетия XXI в. находится в интервале 0,22 – 0,45 м<sup>2</sup>/чел. в год. В то же время опыт зарубежных стран показывает, что для кардинального улучшения жилищной обеспеченности на протяжении жизни человека необходимо иметь показатель около 1 м<sup>2</sup>/чел. в год.

Очень важно, что в международной статистике показатель площади жилья, приходящейся на одного человека, считается второстепенным. В качестве основной характеристики уровня жилищной обеспеченности используется показатель количества жильцов, приходящихся на одну комнату жилого помещения. Сегодня по обеспеченности отдельными комнатами Российская Федерация занимает 36-е место в мире (1,11 чел./комнату). По нормативам Статистического комитета Европейского союза, жилье считается перенаселенным, если в нем на комнату приходится более одного человека. Однако этот показатель, как правило, не применяется в официальной отечественной статистике и плановых документах.

Большая часть жилищного фонда РФ представлена малогабаритными однокомнатными квартирами, которые остаются самыми востребованными на рынке жилья. Доля жилых единиц с одной-двумя комнатами составляла в 2017 г. примерно 2/3 от их общего количества и уже многие годы остается практически постоянной. Таким образом, большинство населения страны имеет жилье, в котором число комнат меньше количества жильцов (средняя численность семьи составляет 3,2 чел.).

Восприятие жилья как жизненно важной ценности отражает и парадоксальная ситуация с приватизацией жилья. По уровню доходов РФ существенно отстает от стран Европы, но по доле жилья, находящегося в собственности проживающих в нем граждан, – напротив, опережает. При этом значительная часть владельцев квартир не имеет финансовых возможностей не только самостоятельно покрывать затраты на капитальный ремонт принадлежащего им жилья, но даже полностью оплачивать текущие расходы по его эксплуатации.

Государство по-прежнему вынуждено брать на себя определенную часть финансовых затрат на содержание и обслуживание жилфонда (субсидии и социальная поддержка). Кроме того, высокая доля приватизированного жилья (не способного выступать в роли «сообщающихся сосудов») препятствует мобильности населения, которое «привязано» к своей квартире (часто не очень ликвидной).

Другая особенность ситуации – структура жилищного фонда России по формам собственности жилых домов. Преобладают дома-конгломераты – бывшие муниципальные многоквартирные дома с частично или полностью приватизированными квартирами (70% городского фонда). Содержание мест общего пользования и инженерных коммуникаций вне квартир в них находится в ведении муниципалитетов. Конгломераты, по сути, не имеют единого собственника, что существенно осложняет процесс управления ими и снижает эффективность эксплуатации.

Социальное бытие пронизано проблемой иерархии ценностей, в основании которой находятся фундаментальные ценности, необходимые для жизни человека (включая жилище). Устойчиво развивающийся социум должен обеспечивать конкретному человеку возможность достигать желаемого уровня социальной значимости. Это стремление дает ему необходимую энергию для существования, развития, в конечном итоге – обращения к высшим ценностям. Духовные ценности обладают неутилитарным и неинструментальным характером. Но бытие приобретает смысл лишь в контексте высших ценностей, составляющих силовой каркас национальной культуры (включая модусы социальной значимости и потребности людей).

«Квартирный вопрос испортил» россиян не вчера. Без малого столетие он продолжает деформировать российский социум. Сложность проектирования индивидом своего будущего в современной России (в том числе личностной ориентации на жилье как ценность) – одна из причин неустойчивости социальной формы бытия. Понимание этого обстоятельства и осознанное стремление к масштабным изменениям в сфере жилищного строительства формируют аксиологические представления о возможном – позитивном во всех отношениях – будущем.

### **Список литературы**

1. Аракелян Р.Г. Выявление требований к гуманной жилой среде // Электронный журнал «Архитектура и современные архитектурные технологии (АМИТ)». 2011. № 2 (15) [Электронный ресурс]. URL: <http://root.elima.ru> (дата обращения: 17.03.2018)
2. Бурдяк А.Я. Субъективные и объективные оценки жилищной обеспеченности российских домашних хозяйств [Электронный ресурс]. URL: <http://www.hse.ru/data.2010/03/26> (дата обращения: 19.03.2018)
3. Мартынова М.А. Субъективное оценивание реализуемости базисных ценностей в городской среде и его взаимосвязь с личностным потенциалом вузовской молодежи // Молодой ученый. 2013. № 12. С. 809–814 [Электронный ресурс]. URL: <https://moluch.ru/archive/59/8378> (дата обращения: 16.03.2018)

4. Федоров В.В. Архитектурный текст: очерки по восприятию и пониманию городской среды. М.: Ленанд, 2016. 160 с.
5. Шемякина М.К. Возрождающие начала аксиологии дома в русской традиционной культуре // В мире науки и искусства: вопросы филологии, искусствоведения и культурологии. Ч. I. Новосибирск: СибАК, 2012. С. 33–37.

## HUMAN DWELLING AXIOLOGY IN THE DIACHRONIC DIMENSION

V.V. Fedorov, M.V. Fedorov

Tver State Technical University, Tver

The objective and subjective possibilities of housing assessment as an object of human needs and interests are analyzed. In the framework of the diachronic approach, the most common types of housing are compared with the peculiarities of the economic and socio-cultural state of the Russian society. The particular features of residential units during the twentieth century (trends of changes, the nature and forms of manifestation, the detection of the emergence of new structural and planning strategies, the nature of structural and typological relationships, etc.) are studied. Simultaneously, the differences in the methods of housing quality assessment in domestic and foreign statistics are revealed. In view of these transformations, the implementation of large-scale changes in the sphere of housing construction is understood as contributing to the formation of axiological ideas related to the possible future of the Russian society.

**Keywords:** *social being, housing, value.*

*Об авторах:*

ФЕДОРОВ Виктор Владимирович – доктор культурологии, профессор, зав. секцией архитектуры и градостроительства кафедры конструкций и сооружений ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь. E-mail: vvf322@yandex.ru

ФЕДОРОВ Михаил Викторович – кандидат философских наук, доцент кафедры менеджмента ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь. E-mail: vvf322@yandex.ru

*Authors information:*

FEDOROV Viktor Vladimirovich – PhD, Prof., Head the Section of Architecture and Urban Planning of the Dept. of Design and Constructions, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vvf322@yandex.ru

FEDOROV Michael Viktorovich – PhD, Ass. Prof. of the Dept. of Management, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vvf322@yandex.ru