

УДК 728.4

*Ю.В. АЛЕКСЕЕВ, д-р архитектуры, Московский государственный строительный университет;  
Г.Ю. СОМОВ, канд. архитектуры, ООО «Институт градостроительства и землеустройства»;  
Н.Г. СТАРОСТИНА, канд. техн. наук, Московский научно-исследовательский и проектный  
институт типологии, экспериментального проектирования (ГУП «МНИИТЭП»);  
А.В. ПОПОВ, инженер-архитектор (da945@yandex.ru),  
Московский государственный строительный университет*

## Проблемы функционально-планировочной организации зданий московских общежитий и пути их решения

*Приведены результаты социологических исследований и натурных обследований зданий и комплексов общежитий, рассмотрены перспективные направления планировки жилых ячеек с вариантами решения ком-нат, состава и площадей других помещений. Предложены варианты планировки жилых ячеек, состава и площадей других помещений.*

**Ключевые слова:** общежития, студенческий городок, кампус, жилые ячейки, подсобные помещения.

В XX в. в России и в Москве в частности сложилась обширная система общежитий для временного проживания студентов и рабочих. Состояние данной системы в советский период в целом отвечало задачам, отведенным ей в плановой экономике, и было закономерным и обоснованным. С 1950-х до 1990-х гг. архитектурно-планировочные и градостроительные принципы проектирования общежитий и студенческих городков (кампусов) разрабатывались многими исследователями. Над этой темой работали такие ученые-архитекторы, как: Б.Ю. Бранденбург, Л.А. Курочкин, О.И. Ржехина, К.Ф. Сорокин, В.В. Чепелик и др. Большая научная и проектная работа по данной теме проводилась в крупнейших институтах: ЦНИИЭП жилища, ЦНИИЭП учебных зданий, МНИИТЭП (рабочие общежития), ГИПРОВУЗ (студенческие), в зональных институтах Госгражданстроя СССР и др. Были разработаны и реализованы многие типовые и индивидуальные проекты (рис. 1), которые имели глубокую проработку архитектурно-планировочных решений по различным аспектам: социально-демографическим, санитарно-гигиеническим, эксплуатационным, экономическим и др.

С 1990-х гг. данное направление выпало из архитектурной науки. Это объясняется тем, что централизованная система эксплуатации общежитий исчезла, а сами здания бессистемно распределились между различными предприятиями, государственными органами и частными собственниками, что привело к общей бесхозности общежитий и даже халатному отношению к ним как со стороны жильцов, так и со стороны администраций. Рыночные механизмы в этой сфере «по западному образцу» за прошедшие годы так и не сформировались. Наблюдается общее несоответствие архитектурно-планировочных решений существующих зданий общежитий требованиям современности [1].

При этом бытует мнение, что выделение категорий общежитий по принципу заселения на коммерческой и некоммерческой основе является некорректным, так как проек-

тирование зданий осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов, а принцип заселения – вопрос эксплуатации. Однако, как показывает анализ, это представление препятствует эффективному подходу к решению проблемы формирования общежитий.

Здания общежитий спроектированы и построены, как правило, в 1950–1980-е гг. В свое время они соответствовали запросам общества как в бытовом, так и в социально-демографическом аспектах. Однако в настоящее время эти запросы значительно изменились. Как представляется, причины сложившихся несоответствий следующие.

- Отсутствие заинтересованности и конкуренции. В общемировой практике мало распространено некоммерческое заселение. Как правило, даже для студентов гранты и льготы предоставляются в виде «живых» денег или компенсаций. В результате выбор места проживания остается за жильцом, что, безусловно, рождает конкуренцию и борьбу за жильца.

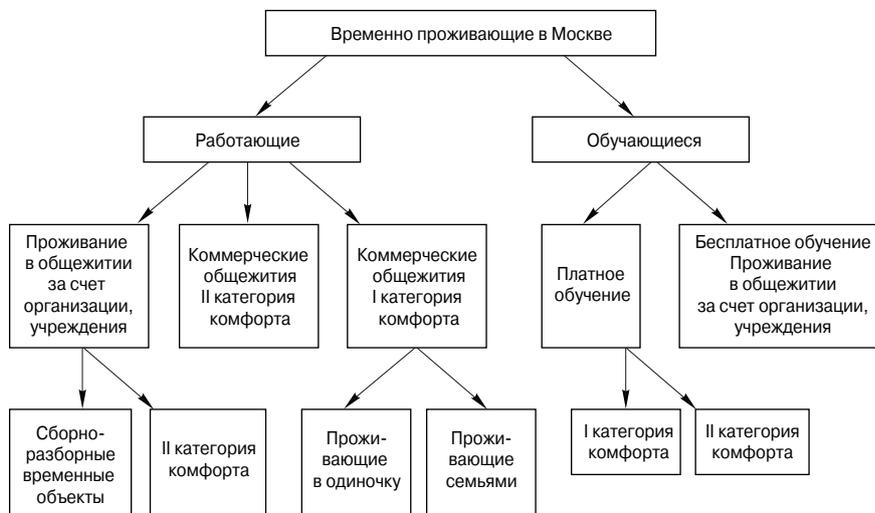
- Неверное социальное позиционирование студенческого общежития как жилья для малообеспеченных, тогда как в других развитых странах в общежитиях проживают учащиеся с различными доходами.

- Отсутствие дифференциации по уровням комфорта/стоимости жилых комнат общежитий в соответствии с существующим различием в уровнях доходов работающих и обучающихся. Отсутствие комнат повышенной комфортности лишает общежитие потенциальных доходов и жильцов. Необходимость разделения категорий комфорта для общежитий подтверждается проведенными авторами опросами среди студентов и работающих.

Проведенные анкетные опросы среди студентов и работающих, проживающих в общежитиях Москвы, позволили выявить ряд предпочтений. Проживающие в домашних условиях студенты затрачивают значительное время на поездки к месту учебы (1–1,5 ч) с использованием, как правило,



**Рис. 1.** Типовые здания общежитий (Москва): а – постройка 1950–1960 гг.; б – постройка 1970–1980 гг.



**Рис. 2.** Схема классификации типов общежитий



**Рис. 3.** Типовое здание общежития бюджетного типа Cité Universitaire Charou (Тулуза, Франция): а – фасад; б – жилая комната

двух видов транспорта. Часть из них (около 30%) предпочла бы жить в коммерческом общежитии вблизи вуза. Значительная часть студентов (50%) положительно относится к организации студенческих городков. Это свидетельствует о перспективности расширения коммерческих общежитий при крупных вузах. Возможности ежемесячной квартирной оплаты в коммерческих общежитиях студентов различны. В целом выделяются две группы потенциальных квартиросъемщиков: первая – стремящихся к минимизации оплаты и соответственно готовых к некоторым неудобствам и вторая – готовых платить по тарифам, близким к ценам на рынке арендного жилья, – более 7 тыс. р. за человека в месяц. Как показывают результаты анализа, для формирования квартирного состава общежитий наиболее предпочтительными являются следующие требования потенциальных квартиросъемщиков:

- проживание в комнате в одиночку или (при условии снижения квартплаты) вдвоем;
- наличие при комнате туалета и душа (ванной);
- наличие стиральной машины или места для нее;
- наличие мини-кухни.

Особое место занимают вопросы заселения в кампус (студенческий городок) студентов из семей со средним и высоким достатком. Как показывают опросы, среди них также имеется высокая заинтересованность (20%) во временном жилье вблизи вуза. Однако такие студенты предъявляют повышенные требования, и жилье для них должно представлять собой мини-квартиру (в западной терминологии «апартаменты»), вмещающие все функции отдельной квартиры, но имеющие меньшую площадь.

Необходимо предложить новую архитектурно-планировочную и градостроительную организацию временного жилья для студентов и работающих, отвечающую современным требованиям. При анализе выявляются следующие основные недостатки функционально-планировочных решений, сложившихся в предшествующий период.

Избыточная концентрация обслуживающих помещений (умывальных, душевых, туалетов, кухонь и др.) в отдельные группы, как правило, одна-две на этаж. Такая концентрация приводит к их чрезмерному удалению от жилых комнат, иногда более чем на 50 м, к значительным непроизводительным затратам времени, особенно в утренние часы, к нарушениям режима питания и сна.

Следует отметить общемировую тенденцию перемещения обслуживающих помещений и/или отдельных бытовых приборов в жилую комнату (ячейку).

В подавляющем большинстве советских проектов, исключая самые поздние, жилые комнаты выходят непосредственно в коридор. Как показали исследования и наблюдения гигиенистов, во время вспышек эпидемий, инфекций, заболеваний возникает опасность их быстрого распространения по всему зданию. На 100 проживающих в зданиях, где комнаты выходят непосредственно в коридор, заболеваний в 3–4 раза больше, чем в зданиях с организованными жилыми ячейками [2].

Элементы горизонтальной коммуникации – коридоры являются постоянным источником шума. Еще более усугубляет ситуацию параллельность стен, пола и потолка, имеющая место в подавляющем числе проектов и способствующая возникновению порхающего эха [3].



**Рис. 4.** Типовое здание общежития (резиденции) высокой ценовой категории, совместное с гостиницей: а – фасад *Les estudines les minimes* (Ла-Рошель, Франция); б – жилая комната *Dormitory Nautilusweg* (Клагенфурт, Австрия)

Конфигурация, состав и площади помещений основных функционально-типологических групп зданий и помещений общественного назначения, представленных в таблице В.1 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», в том числе общежитий учебных заведений, определяется заказчиком в задании на проектирование с учетом регламентируемых минимально допустимых параметров.

В первую очередь необходимо реформировать нормативную базу и таким образом способствовать формированию рыночных механизмов самоорганизации в сфере временного проживания. В соответствии с этим в исследовании ставилась задача разработки предложений по внесению изменений и дополнений в нормативную документацию.

Цель работы заключалась в определении необходимых и наиболее эффективных в социальном и экономическом аспектах типов общежитий при новом строительстве и при реконструкции существующих зданий в Москве. На основании систематизации данных проведенных натурных обследований существующих общежитий были сформулированы требования к реконструкции этих общежитий. В соответствии с разработанной классификацией установлены основные типы функционально-планировочной организации групп жилых помещений общежитий, требования к формированию жилых ячеек, квартир, обслуживающих помещений общежитий, а также к их размещению по этажам во взаимосвязи с типами проживающих (рис. 2).

Авторами были разработаны варианты принципиальных типологических решений с их последующей комплексной оценкой и выявлены на этой основе наиболее эффективные.

Номенклатура типов общежитий учитывает вариантность их заселения. Заселение на коммерческой или некоммерческой основе не является только вопросом эксплуатации. Это различие является определяющим при обосновании номенклатуры типов общежитий, квартирного состава, жилых ячеек, а также для установления параметров помещений и инженерного оборудования. Инвесторами не всегда являются органы, осуществляющие бюджетное фи-



**Рис. 5.** Схемы формирования жилых ячеек общежитий для реконструкции и нового строительства с учетом возможности различного заселения: а, б – ячейки I категории комфорта с заселением двух человек в комнату; в, г – ячейки II категории комфорта с заселением двух человек в комнату; д, е – ячейки I категории комфорта с заселением одного человека в комнату; ж, з – ячейки II категории комфорта с заселением одного человека в комнату

нансирование. При определении источников финансирования принципиально важно создание условий для строительства общежитий на внебюджетной основе, а также для реконструкции и модернизации существующих зданий.

Эффективность решений при бюджетном и коммерческом финансировании определяется по различным принципам. При первом подходе, как показывает анализ принципов нормирования в СССР, главным принципом является минимизация прямых затрат на строительство и эксплуатацию, при втором – доходность и окупаемость. Указанным принципам должны соответствовать архитектурно-планировочные решения: формирование жилых ячеек, квартир, обслуживающих помещений общежитий, а также их размещение по этажам с учетом разных категорий проживающих и пользователей.

Как показывает анализ зарубежного опыта, все без исключения параметры жилых ячеек, состав размещаемого инженерного оборудования и уровень удобств определяются исходя из степени обеспеченности проживающих [4] (рис. 3, 4). При доминировании частных инвесторов эти параметры ограничены только минимальными требованиями. В отечественных условиях формирования общежитий, когда практикуется их бюджетное финансирование, эти различия требуют отражения в нормативных документах.

В общежитиях категории I учтены требования различных групп пользователей и отражены новые возможности формирования общежитий на коммерческой основе, т. е. повышенной комфортности.

В общежитиях категории II обеспечены минимально допустимые параметры комфорта. Это – общежитие для студентов или работающих, предназначенное для заселения как на коммерческой, так и на некоммерческой основе.

Разработанный квартирный состав, параметры жилых помещений, состав инженерного оборудования позволяют формировать помещения в существующих общежитиях путем перепланировки по категориям I и II в зависимости от конкретного заказчика. Общежития, формируемые из бюд-

жетных средств для некоммерческого заселения, целесообразно проектировать на основе нормативных требований II категории, так как это соответствует принципу минимизации прямых затрат на строительство и эксплуатацию и позволяет экономить бюджетные средства.

Следует отметить, что выделение категорий не является новацией отечественной практики нормирования (МГСН 3.01-01 «Жилые здания» 2001). Целесообразно вернуться к этому принципу применительно к общежитиям.

Выделяются следующие основные минимальные значения показателей функционально-планировочных решений, требующие учета при формировании квартирного состава и обслуживающих помещений общежитий.

В жилой ячейке следует предусматривать не более двух жилых комнат, а также подсобные помещения (санитарно-гигиенические, передние, встроенные шкафы) и кухни или кухни-ниши. При этом вместимость жилых ячеек ранее допускалась не более шести человек для одиночек и не более трех человек для семейных.

Жилые комнаты для студентов высших учебных заведений и аспирантов следует проектировать при заселении одним человеком не менее 10 м<sup>2</sup>, при заселении двух-трех человек в одну комнату площадь на каждого проживающего должна составлять менее 7,5 м<sup>2</sup>. Жилые комнаты должны быть непроходными, шириной не менее 2,4 м.

Кухни или кухни-ниши следует проектировать на одну жилую ячейку при норме площади 1,2 м<sup>2</sup> на человека, но не менее 5 м<sup>2</sup>; допускается кухня на несколько жилых ячеек для одиночек, но не более чем на 12 человек при норме 1 м<sup>2</sup> на человека.

Процентное соотношение жилых ячеек и числа жилых комнат целесообразно принимать по заданию на проектирование в зависимости от предполагаемой социально-демографической группы жителей.

Разработка типологических решений по основным выделенным направлениям позволила установить диапазон возможных и наиболее эффективных решений по каждому из них. Далее полученные варианты проектных решений по каждому направлению были подвергнуты комплексной оценке, включая сравнительную оценку экономической эффективности реконструкции общежитий в Москве.

В результате проведенной разработки вариантов функционально-планировочных решений зданий общежитий, анализа перспективности этих решений можно сделать следующие основные выводы.

- При реконструкции существующих общежитий наиболее перспективным направлением является перепланировка помещений с изменением площадей жилых комнат, состава и площадей других помещений, площадей и функционального назначения подсобных и других помещений. В пределах одного здания могут сочетаться разные категории общежитий. Однако в этом случае они должны быть разделены противопожарными стенами и дверями, а также иметь независимые входные группы (лестницы, лифты).

- При реконструкции существующих и строительстве новых общежитий в зависимости от конкретных условий экономического обеспечения строительства и эксплуатации необходимо предусматривать архитектурно-планировочные решения отдельных частей зданий для одиночек и малосемейных отдельно, с различной планировкой первых этажей. Кроме того, необходимо планировать развитую инфраструктуру (бытовое обслуживание, снабжение товара-

ми), которая в настоящее время отсутствует в большинстве обследованных объектов. На основании результатов исследований, проведенных авторами, можно сделать вывод о целесообразности формирования состава жилой ячейки из расчета 6 м<sup>2</sup>/чел., включая жилые комнаты 12 и 18 м<sup>2</sup> при основных вариантах заселения 2+3 человека при некоммерческом или 1+2; 1+1 человека при коммерческом использовании (рис. 5). При таком подходе к функционально-планировочной организации обеспечиваются любые возможные варианты сочетания организационно-финансовых механизмов строительства и эксплуатации зданий общежитий, а также различные уровни комфорта проживания в зависимости от спроса и возможность перевода здания общежития из одной категории комфорта (из второй в первую), в том числе к другому пользователю, не меняя планировку.

На основании приведенных факторов будут сформулированы предложения по изменениям и дополнениям в правовую нормативную документацию.

#### Список литературы

1. *Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. и др.* Градостроительные основы развития и реконструкции жилой застройки. М.: Изд-во АСВ, 2009. 640 с.
2. *Данилович Б.А., Ротермель П.Ф.* Опыт гигиенической характеристики общежитий г. Москвы. М.: Медгиз, 1987. 195 с.
3. *Соловьев А.К.* Физика среды. М.: Изд-во АСВ, 2008. 344 стр.
4. *Лицкевич В.К.* Архитектура общежитий Университета Центральной Азии // Жилищное строительство. 2010. № 7. С. 22–24.

генеральный  
информационный партнер  
**Промышленные  
страницы Сибири**

ВЫСТАВКА  
**БАЙКАЛЬСКАЯ  
СТРОИТЕЛЬНАЯ  
НЕДЕЛЯ**  
**21-24 мая 2013**

г. Иркутск, ул. Байкальская, 253-а,  
тел.: (3952) 352-900, 352-239,  
факс: (3952) 358-223, 353-033  
e-mail: [sibexpo@mail.ru](mailto:sibexpo@mail.ru),  
[www.sibexpo.ru](http://www.sibexpo.ru)

**сибэкспоЦентр**