

С.Б. МОИСЕЕВА

Moiseeva Svetlana.  
Contemporary World's  
Architecture, 1/2021.  
Pp. 107–121

# СОВРЕМЕННОЕ МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩЕ С НОВАЦИЯМИ В ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕШЕНИЯХ\*

УДК 72.01

DOI 10.25995/  
NIITIAG.2021.16.1.006

В статье рассматриваются разные типы малоэтажных жилых домов, возводимых в сельской местности, на пригородных территориях и в отдельных городах. Отмечаются различия в их пространственной структуре. Особое внимание уделено домам арендного типа с коридорной и квартирной системами. Приведены новые типы жилья с дополнительными функциями — «дома с местом приложения труда». В целом новации в пространственных решениях создают новые условия жизнедеятельности и повышают художественную выразительность жилища. В заключительной части намечено, какие новации могут возникнуть в малоэтажном жилище.

**Ключевые слова:** малоэтажное жилище, новации, пространственное решение, арендные дома, жилище с местом приложения труда.

**Моисеева Светлана Борисовна** — доктор архитектуры, почетный член РААСН, главный научный сотрудник НИИТИАГ (филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России») E-mail: vetablank@yandex.ru

S.B. MOISEEVA

## CONTEMPORARY LOW-RISE DWELLING WITH INNOVATIONS IN SPATIAL SOLUTIONS

The article discusses different types of low-rise residential buildings erected in rural areas, on suburban areas and in individual cities. Differences in their spatial structure are noted. Special attention paid to rental-type houses with corridor and apartment systems. New types of housing with additional functions — “At home with a place of employment”. In general, innovations in spatial solutions creates new conditions for life and increases the artistic expressiveness of the dwelling. In the final part, it is outlined what innovations may arise in low-rise dwelling.

**Keywords:** low-rise dwelling, innovations, spatial solutions, rental houses, dwelling with a place application of labor.

**Moiseeva Svetlana** — Doctor of Architecture, Honorary Member of RAACS, Chief Researcher of the Branch of the Federal State Unitary Enterprise “Central Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation” NIITIAG

## ВВЕДЕНИЕ

Малоэтажные жилые дома широко распространены в стране. Малоэтажный фонд жилища по состоянию на 2016 г. составил почти треть — 981,5 млн кв. м (27,6%) — от общего жилищного фонда России, составлявшего 3557 млн кв. м<sup>1</sup>. В последние годы малоэтажное жилище получает все большее признание.

\* Исследование осуществлено в рамках Программы фундаментальных научных исследований Российской академии архитектуры и строительных наук и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2021 год.

## ТИПЫ МАЛОЭТАЖНЫХ ДОМОВ

Малоэтажные жилые дома строятся в основном на сельских и пригородных территориях, в малых, средних, иногда в крупных городах, в условиях жаркого климата и высокой сейсмичности. В структуре по материалу стен в преобладающем сельском фонде господствуют деревянные дома (57,8%), каменные и кирпичные составляют 22,1%<sup>2</sup>.

Малоэтажные жилые дома отличаются большим разнообразием: это одно- и двухэтажные усадебные дома, часто с мансардой, иногда с крытым двором; спаренные; блокированные от 4-х, что наиболее удобно, до 10 блоков; дома секционного типа и смешанной структуры — секционно-блокированные и галерейно-блокированные. Все это можно видеть на примере полигона, созданного на месте теплиц совхоза «Московский» в Подмосковье (илл. 1). Застройка оставляет впечатление разноцветного ковра<sup>3</sup>.

Пространственная структура домов, предназначенных для сельских условий и пригородных поселков, различна.

### МАЛОЭТАЖНЫЕ ДОМА НА СЕЛЬСКИХ И ПРИГОРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

Сельский дом всегда связан с участком и в нем преобладают хозяйственные функции. Это можно видеть на примере проекта дома-усадыбы с хозяйственным двором (илл. 2), конкурсного проекта



1. Полигон с малоэтажными жилыми домами разных типов в пригородной зоне Подмосковья

2. Проект одноэтажного трехкомнатного дома-усадыбы с хозяйственным двором. Авторы архит. Р. Сахарова, Е. Полякова, А. Прядкина, Н. Шершнева. Общая площадь дома 107 кв. м; 1 — общая комната, 2 — холл-столовая, 3 — спальня, 4 — спальня детская, 5 — кухня, 6 — холодная кладовая, 7 — галерея, 8 — терраса

### ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>1</sup> Хихлуха Л.В., Моисеева С.Б., Королева О.В. Научные архитектурно-градостроительные основы жилищного строительства как фактор развития строительной отрасли // *Фундаментальные поисковые и прикладные исследования Российской Академии архитектуры и строительных наук по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли РФ в 2017 году: Научные труды РААСН. Т. 1. М.: Изд. АСВ, 2018. С. 241.*

<sup>2</sup> Там же. С. 243.

<sup>3</sup> Никитская Е. Новая Москва набирает популярность у горожан // *Московский комсомолец. 18.12.2020. С. 7.*



1925 г. улучшенной крестьянской избы архитектора И. Леонидова, получившего третью премию; усадебного дома в деревне Варницы Вологодской области с возможностью роста за счет пристроек и надстроек; двухэтажного блокированно-секционного четырехквартирного дома с квартирами в двух уровнях и парадным входом в поселках Софино Московской и Кашино Тверской областей (илл. 3).

По этим примерам можно судить о гибкости планировки и возможности роста дома.

Пригородный дом чаще служит для отдыха и физического развития, однако в последнее время грани различий начинают стираться. В газете «Московский комсомолец», которая живо откликается на происходящие

социальные события, опубликована статья журналов Е. Соколовой и А. Размахнина, подметивших складывающуюся на сельских территориях тенденцию освоения лучших земель горожанами — противоположную существовавшей ранее миграции сельских жителей в города<sup>4</sup>.

Правда, у статьи бестактное название — «Погнали наши деревенских» — как будто деревенские — не наши, но суть проблемы не проста и может иметь далеко идущие последствия.

Авторы приводят высказывания разных горожан-переселенцев. Наиболее оптимальным представляется вариант, когда семья половину недели работает в городе и при первой возможности уезжает в деревню, где имеет фермерское хозяйство, производящее продукцию для собственных нужд, а также реализуемую в предприятиях питания и у знакомых.

Второй вариант — когда в поисках жизни на природе человек занимается собственным хозяйством, что требует сил и времени, но позволяет производить продукцию. Это наиболее естественная форма жизни.

В статье приведены цифры количества жителей, желающих жить за городом постоянно: 80% бывших горожан хотят жить постоянно и только 20% — сезонно.

Еще один вариант жизни на природе — гостевые дома. «Туризм — это та вещь, которая выведет сельскую жизнь в плюс», — утверждают авторы статьи. В части туризма горожане все чаще выбирают комфортный отдых в «глубинной России». Особенно высоким потенциалом туристического направления обладают поселения с памятниками исторического наследия. Приводится пример приобретения предпринимателями руинированной усадьбы в Липецкой области, где все исторические здания были отреставрированы и превращены в гостевые дома, в здании бывшей ткацкой мануфактуры сделали ресторан, комплекс конного завода стал гостиницей.

Пригородные дома имеют более развитый состав помещений и пространственную структуру:

3. Двухэтажный блокированно-секционный 4-квартирный дом комбинированной структуры с квартирами в двух уровнях в п. Софьино Московской области. МосгипроНИИ-сельстрой. Фото автора, 2005. Общая площадь дома 360 кв. м; 1 — общая комната, 2 — спальня родителей, 3 — спальня детская, 4 — кухня-столовая, 5 — терраса

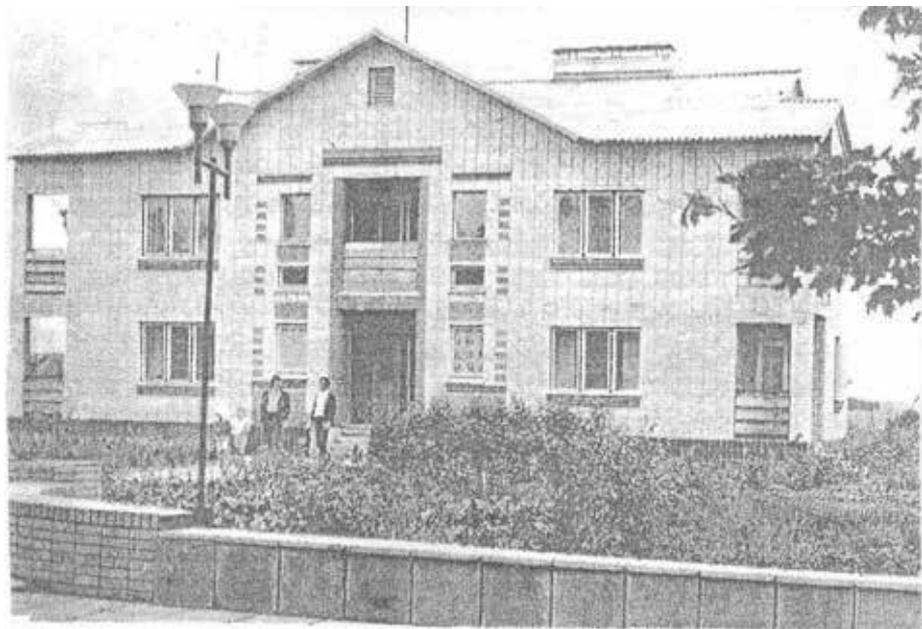
#### ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>4</sup> Соколова Е., Размахнин А. Погнали наши деревенских. Почему горожане перебираются жить на природу // Московский комсомолец. 31.05.2021. С. 6.

<sup>5</sup> Алексеева Н.А. Поселок Эдем // Архитектура и строительство Москвы. 2003. № 1. С. 43–44.

добавляются помещения для отдыха, спорта, творческих занятий. Развитый состав помещений вносит разнообразие и в образную характеристику. Рассмотрим это на нескольких примерах.

В пригородном поселке Эдем Красногорского района<sup>5</sup>, застроенном строительной фирмой разными типами жилых домов — от секционных до усадебных — в расчете на реализацию разным категориям населения, преобладают блокированные двухэтажные дома с мансардами (илл. 4). Предусмотрено четкое зонирование внутреннего пространства: первый этаж отведен под гараж, сауну, котельную; второй — под гостиную, столовую, кухню, кабинет; в мансарде находится зона ночного отдыха. Извилистый характер улиц создает запоминающийся облик поселения. Внутри



кварталов предусмотрены земельные участки для желающих заниматься сельским хозяйством.

Цельное впечатление оставляет пригородный поселок Лапино Одинцовского района Московской области (илл. 5). Дома-блоки предусмотрены трех- и пятикомнатные. Перед некоторыми блоками выделены навесы, перед другими — небольшие садики. В интерьере высота гостиной — полуторная. Общая архитектурная тема, объединяющая характер застройки, — четырехколонные портики, полукружья входных и оконных проемов, динамика крыш.

Это один из немногих поселков, в котором были завершены предусмотренные жилые и общественные здания, даже построен крытый теннисный корт. Но в этом сказалась сложность таких закрытых элитных поселений: чтобы обеспечить коммунальные расходы, в поселок по пропускам пускают окружающее население.

4. Двухэтажные с мансардами многоквартирные дома блокированно-го типа в поселке Эдем Красногорского района. Общий вид и планы этажей. Автор архит. В.Н. Ржевский. Фото автора, 2010

5. Застройка пригородного поселка Лапино Одинцовского района блокированными домами. Автор архит. Д.Ф. Радыгин. Фото автора, 2010

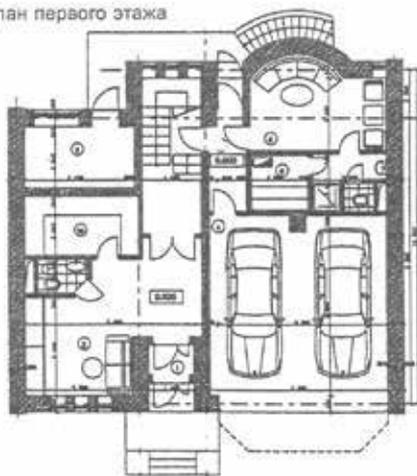
6. Круглые дома в Нидерландах. Автор архит. Д. Крейкамп. а — общий вид домов на аллее; б — разрез с лестницей, спальней, ванной и гостиной; в — интерьер гостиной

#### ПРИМЕЧАНИЯ

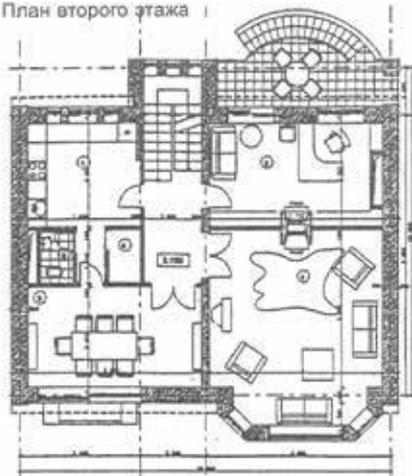
6. Круглые дома в Нидерландах [Электронный ресурс]. URL: <https://www.time2trave.ru/kruglyie-futuristicheskie-doma-v-niderlandah> (дата обращения: 30.06.2021).



План первого этажа



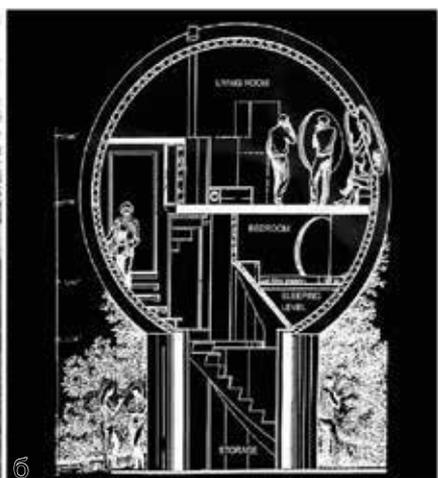
План второго этажа





5

С.Б. Моисеева



113

Современное малоэтажное жилище с новациями



6

Из зарубежного опыта можно рассмотреть разработки архитекторов Нидерландов, где постоянно ведутся поиски новых типов малоэтажных домов. Архитектор Д. Крейкамп на смену прямоугольным домам придумал, запроектировал и построил в поселке Болвонинген 50 круглых футуристических домов<sup>6</sup>. Нижняя часть, в которой расположена лестница, — цилиндр или прямоугольник, на нем установлен шар. Эти 50 домов построены в рамках программы экспериментального доступного жилья (илл. 6).

Вес одного шара 1240 кг. Он сделан из цемента и армирован стекловолокном. Диаметр шара 5,5 м, в нем до 11 окон, тоже круглых, разной величины. Эти здания легко демонтировать и перевезти.

Пространственное решение дома тоже необычно: в самом центре находится спальня, столь маленькая, что в ней умещается только спальное место, зато ванная нормальных размеров, а гостиная с кухней-нишей занимает верхнюю половину шара.

Не все местные жители положительно оценили работу архитектора, считая круглую форму назойливой, но преимущества — скорость возведения, экономичность, учет поведенческих особенностей жителей — перевешивают эту назойливость.

Представляется, что в России требуют совершенствования и развития все типы малоэтажных жилых домов, учитывая разные потребности семей, отличающихся по величине, родственным связям, степени занятости в личном подсобном хозяйстве, местные природные особенности. По-прежнему преимущество отдается в сельских условиях — дому-усадебке растущего типа, на пригородных территориях — особняку и таунхаусу с небольшим садовым участком.

## ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ ДОМОВ АРЕНДНОГО ТИПА

Арендное жилище не было характерно для сельских и пригородных поселений. Обычно в соответствии с требованиями СНиП предусматривалось несколько гостиничных мест,

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

7. Гостевой арендный дом в поселке Романово Калужской области. а — общий вид на площади, б — интерьер обеденного зала. Фото автора, 2011 г.

8. Гостевые дома в деревне Обухово. Фото автора в Манеже на выставке «Зодчество», 2009

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>7</sup> Полукруглые блокированные арендные дома на воде в местечке Леммер в Голландии [Электронный ресурс]. URL: <https://www.facebook.com/gergstravel/post/3651597988291637/?!localo=arAR&refsrc=hp%3A%2Fwww> (дата обращения: 30.06.2021).



которые размещались в составе торгового центра, из расчета 6–8 мест на 1000 жителей, или для приехавших на работу в развивающееся хозяйство на площади возводился секционный дом с квартирами для одиночек и малосемейных. Правда, в зависимости от местных условий, бывали исключения: в поселках, где наравне с сельскохозяйственными функциями развивались туристические, как в селе Вятское Ярославской области, целые улицы были застроены арендными домами.

В последние годы арендные дома, получившие официальный статус, все больше внедряются в жизнь.

Чаще всего они имеют коридорную систему или решаются в виде отдельных домов. В поселке Романово хозяйства «Мосмедыньагропром» Калужской области построен гостевой дом коридорной системы. Помимо 40 номеров из 2–3-х комнат с кухней-нишей в нем предусмотрены обеденный зал на 4 этаже (илл. 7), зал массовых мероприятий, прачечная самообслуживания. Этот объект имеет для хозяйства производственное и рекреационное значение.

Иное решение предусмотрено в деревне Обухово Калининского района Тверской области — здесь на поляне свободно разместились одно-двухэтажные дома с блоком обслуживания и развлечений (илл. 8).

Совершенно неожиданное впечатление оставляет группа полукруглых блокированных арендных домов для отдыха и спорта на воде в местечке Леммер в Голландии<sup>7</sup> (илл. 9).





ИЛЛЮСТРАЦИИ

9. Полуциркулярные блокированные арендные дома для целей рекреации на воде в местечке Леммер в Голландии

10. Овальные участки со свободной застройкой и узкими тропинками в пригороде Копенгагена Нерум. Автор архит. С. Серенсен

ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>8</sup> Овальные участки в поселке Нерум, Дания [Электронный ресурс]. URL: [https://yandex.ru/Search/?text=Овальные дома в Неруме, Дания&clid=192302](https://yandex.ru/Search/?text=Овальные+дома+в+Неруме,+Дания&clid=192302) (дата обращения: 30.06.2021).



Вода в Голландии заставляет постоянно придумывать неожиданные решения для строительства. Местечко Леммер является центром водных видов спорта на берегу озера. К каждому блокированному полукружью можно подъехать по дороге (к главному входу) или приплыть на лодке к выпуклой части. Каждое бунгало имеет две спальни с двуспальными кроватями, подходит для четырех человек. Гостиная с открытой кухней, ванная комната, подсобная со стиральной машиной, терраса у воды.

Представленные примеры говорят о разнообразии арендных домов и их пространственных решений.

## ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗНООБРАЗИЕ ФОРМЫ УЧАСТКОВ

Издавна сельские и пригородные территории стремились решать по квартальной схеме: так легче было распределять землевладения, придавать им удобную форму. Но в последнее время появились новые оригинальные решения, основанные на социальных принципах.

Датский архитектор Серен Серенсон предложил создавать в пригородах, в частности, в пригороде Коппенгагена Нерум, небольшие участки  $25 \times 15$  м овальной формы. Внутри владелец строит, что хочет<sup>8</sup>. Участки размещены свободно и ограждены живым кустарником. Машины размещены на стоянке, люди идут от стоянки, здороваясь с соседями и пребывая на свежем воздухе — так архитектор хотел архитектурными средствами заставить жителей общаться с соседями.

Овальная форма привлекает жителей и делает местность живописной (илл. 10).



Малоэтажные дома с дополнительными функциями — с местом приложения труда — имеют существенный потенциал для сельских и пригородных территорий с недостаточно развитой системой обслуживания.

Традиционно в подобных условиях существовали дома, где владелец занимался каким-либо видом труда, порой самого неожиданного. Так, в Липецкой области существовали вальщики обуви и гармонщики. Но преобладали мастера производственного профиля — ремесленники, механики, монтеры, а также обслуживающего и творческого характера — учителя, врачи, лавочники, мастера народных промыслов.

Из построенных в последнее время примером может служить обнаруженный нами в ходе натурных обследований дом двух братьев-механиков, организовавших при двухэтажном доме в поселке Шопино Калужской области мастерскую по ремонту и прокату машин.

Кандидатом архитектуры Н.М. Согомонян на основе этого опыта была проведена систематизация подобных объектов, разработаны задания на проектирование первоочередных, и «ЦНИИЭП-гражданстроем» по некоторым из них — домов учителя, врача, монтера, ремесленника (илл. 11) — разработаны проекты.

Самым сложным в формировании многофункциональных жилых домов является решение удобных пространственных взаимосвязей между жилой и производственной частями<sup>9</sup>. В доме ремесленника жилая и производственные части размещены на одном уровне, но входы решены с разных сторон. Для связи используется коридор. Разумно решена сантехническая часть: один над другим размещены санузлы в сауне в подвале, при входе на первом этаже, совмещенный с ванной при спальнях. Летнее помещение устроено в виде оранжереи.

11. Проект одно-двухэтажного с подвальным этажом четырехкомнатного жилого дома ремесленника. Архит. А. Аникин. Общая площадь квартиры 195,0 кв. м, площадь производственных помещений 54,0 кв. м, площадь подвального этажа 52,6 кв. м. 1 — холл, 2 — общая комната, 3 — спальня, 4 — кухня-столовая, 5 — помещение для отдыха, 6 — помещение для игр и гимнастики, 7 — санузел, 8 — постирочная, 9 — сауна, 10 — комната отдыха, 11 — салон, 12 — цех, 13 — подсобные, 14 — котельная, 15 — кладовые, 16 — веранда с оранжереей, 17 — гараж

### ПРИМЕЧАНИЯ

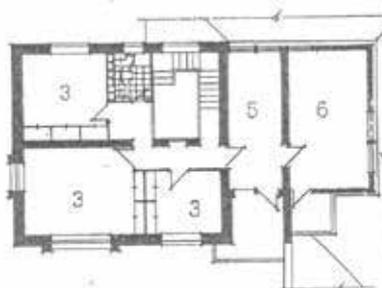
<sup>9</sup> Хихлуха Л.В., Багиров Р.Д., Моисеева С.Б., Согомонян Н.М. Архитектура российского села. Региональный аспект. М.: Архитектура-С, 2005.



План первого этажа



План второго этажа



План подвала



Дома-комплексы с местом приложения труда позволят дополнить традиционную систему обслуживания услугами разного профиля, а самим мастерам — повысить доход семьи и удержаться от мигрирования в город.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Малоэтажные дома будут и впредь развиваться по типам и пространственной структуре, но происходить это будет по разным ветвям. Для условий села по-прежнему основным останется усадебный дом с возможностью роста в зависимости от изменений в семье. Для пригородных территорий основным планируется коттедж с помещениями для занятий спортом, отдыха и развлечений, но в объектах круглогодичного

использования уже появятся помещения для занятий фермерством. Для малоэтажных домов в городах, которые обычно создаются под конкретную семью, будут преобладать помещения, отражающие профиль деятельности хозяев.

К совершенствованию процесса строительства можно отнести:

— энергетическую самодостаточность — снабжение энергией извне не требуется, дом становится мини-электростанцией, главным источником энергии является Солнце;

— целостность, гибкость, приспособляемость к разным ситуациям отличают планировочную структуру дома;

— использование безотходных материалов с повторным применением при монтаже;

— использование веранд и крыш для устройства теплиц и оранжерей и выращивания овощей, фруктов, цветов, грибов. Эти характеристики дадут новый импульс образному строю малоэтажных жилых домов.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексеева Н.А. Поселок Эдем // Архитектура и строительство Москвы. 2003. № 1. С. 43–44.
2. Круглые дома в Нидерландах [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.time2trave.ru/kruglyie-futuristicheskie-doma-v-niderlandah> (дата обращения: 30.06.2021).
3. Никитская Е. Новая Москва набирает популярность у горожан // Московский комсомолец. 18.12.2020. С. 7.
4. Овальные участки в поселке Нерум, Дания [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://yandex.ru/Search/?text=Овальные дома в Неруме, Дания&clid=192302](https://yandex.ru/Search/?text=Овальные+дома+в+Неруме,+Дания&clid=192302) (дата обращения: 30.06.2021).
5. Полукруглые блокированные арендные дома на воде в местечке Леммер в Голландии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.facebook.com/gergstravel/post/3651597988291637/?!localo=arAR&refsrc=http%3A%2Fwww> (дата обращения: 30.06.2021).
6. Соколова Е., Размахнин А. Погнали наши деревенских. Почему горожане перебираются жить на природу // Московский комсомолец. 31.05.2021. С. 6.
7. Хихлуха Л.В., Багиров Р.Д., Моисеева С.Б., Согомонян Н.М. Архитектура российского села. Региональный аспект. М.: Архитектура-С, 2005.
8. Хихлуха Л.В., Моисеева С.Б., Королева О.В. Научные архитектурно-градостроительные основы жилищного строительства как фактор развития строительной отрасли // Фундаментальные поисковые и прикладные исследования Российской Академии архитектуры и строительных наук по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли РФ в 2017 году : Научные труды РААСН. Т. 1. М.: Изд. АСВ, 2018. С. 240–248.

## REFERENCES

1. Alekseeva N.A. Poselok Edem // *Arhitektura i stroitel'stvo Moskvy*. 2003. No. 1. P. 43–44.
2. Kruglye doma v Niderlandah [Elektronniy resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.time2trave.su/kruglyie-futuristicheskie-doma-v-niderlandah> (data obrascheniya: 30.06.2021).
3. Nikitskaia E. Novaya Moskva nabiraet populyarnost' u gorogan // *Moskovskij komsomolec*, 18.12.2020. P. 7.
4. *Oval'nye uchastki v poselke Nerum, Daniya* [Elektronniy resurs]. Rezhim dostupa: <https://yandex.ru/Search/?text=Oval'nyedoma+vNerume,Dani&clid=192302> (data obrascheniya: 30.06.2021).
5. *Polukruglye blokirovannye arendnye doma na vode v mestechke Lemmer v Gollandii* [Elektronniy resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.facebook.com/gergst-ravel/post/3651597988291637/?localo=arAR&refsrc=http%3A%2Fwww> (data obrascheniya: 30.06.2021).
6. Sokolova E., Razmahnin A. Pognali nai derevenskih. Pochemu gorogane perebiratsia git' na prirodu // *Moskovskij komsomolec*, 31.05.2021. P. 6.
7. Hihluha L.V., Bagirov R.D., Moiseeva S.B., Sogomonian N.M. *Arhitektura rossijskogo sela. Regional'nyj aspekt*. M.: Arhitektura-S, 2005.
8. Hihluha L.V., Moiseeva S.B., Koroleva O.V. Nauchnye arhitekturno-gradostroitel'nye osnovy gilichnogo stroitel'stva kak faktor razvitia stroitel'noj otrasli // *Fundamental'nye poiskovyie i prikladnye issledovania Rossijskoj Akademii arhitektury i stroitel'nyh nauk po nauchnomuobespeeni razvitiu arhitektury, gradostroitel'stva i stroitel'noj otrasli RF v 2017 godu*. Nauchnye trudy RAASN. Vol. 1. M.: Izd. ASV, 2018. P. 240–248.