

УДК 728.03

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ И ИСТОРИЧЕСКАЯ
РЕТРОСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ**

Ибраева Алуа

alua7222@mail.ru

Магистрант 2-курса Архитектурно-строительного факультета

ЕНУ им. Л.Н.Гумилева, Нур-Султан, Казахстан

Научный руководитель – кандидат архитектуры, доцент Н.А.Черныш

История свидетельствует, что элитное жилище частного человека – представителя богатого общества – элиты, всегда была лабораторией архитектурного проектирования в создании нового, передового и прогрессивного. В домах мастеров современной архитектуры Ф.Л. Райта, Л. Мис Ван дер Роэ, Ле Корбюзье, Р. Нейтра, Р. Мейера, спроектированной для элиты, архитекторы профессиональными средствами выразили новые художественные концепции и доктрины современной архитектуры.

Элитное жилье и сегодня остается выразителем нового слова в архитектуре вообще и в жилище в частности. Элита не ставит рядовые, традиционные задачи в организации жилища, таких проблем как удобство, функциональная целесообразность, экономичность решения, престижность, респектабельность образа здания. Она ставит проблемы новых стандартов жилища, нового образа жизни.

Элитный индивидуальный жилой дом, начала 20 века – периода формирования новых взглядов на архитектуру, рассматривался архитекторами как возможность инвестирования наиболее прогрессивных, передовых решений в архитектуре. Частные архитектурные случаи элитного жилища в истории архитектуры использовались в качестве своего рода опытной лабораторией, в которой осуществимо то, что не представляется возможным для современного производства и экономического уровня развития страны, но откуда будут эти экспериментальные разработки постепенно распространяться и станут доступны каждому.

Таким образом, элитное жилище является своего рода лабораторией для будущего развития социального жилища. История элитного жилища XX и начало XXI века показало, что понятие элитного жилища не всегда совпадает с понятием удобства, красоты и комфорта. Элитное жилище- это обязательно самое передовое, прогрессивное, где архитектура на грани своих возможностей формирует новый образ и стиль жизни, художественно организует и направляет жизнь его обитателей по новым стандартам. Элитное жилище – это, то, что не может позволить себе каждый сегодня, но может стать нормой для большинства в будущем[1].

Реалии советской действительности не представляли возможности большинству советских граждан насладиться комфортным бытом, дизайном и архитектурой возводимых в то время объектов жилых зданий. Действующий советский период постановление «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве» подразумевало строгий функционал и экономичность при строительстве жилища. На этих устоях сформировалось целое поколение, которое имело присуще ему привычки и определенный уклад жизни. Однако, сейчас можно увидеть совершенно другие строительные решения, которые обязывают себя новому, современному обществу, поскольку оно формирует совершенно иное будущее.

Жилище советской элиты 40-50 годов по своей сути было классовым, оно предназначалось для определенной социальной прослойки общества для партийной надстройки, для верхушки слоев интеллигенции, и по своему характеру и содержанию было элитным. Периоды второй и третьей сталинских пятилеток были периодами решительного отказа от конструктивизма, критического освоения приемов и форм классической архитектуры, восстановление преемственной связи с традициями национального архитектурного наследия.

Учитывая общее историческое прошлое, целесообразно рассмотреть данную тему применительно к ретроспективе развития элитного жилья в России, в частности Москвы. Элитные дома времен СССР в Москве все еще относятся к престижному сегменту недвижимости и выделяются рынком в отдельную категорию. В сравнении с новыми элитными жилыми комплексами такие дома обладают множеством преимуществ. Одно из них — удачное месторасположение. Как правило, это центральные улицы и площади с видом на городские достопримечательности и парки. Качество этих домов стало нарицательным и строились они «на века». К недостаткам элитных советских построек можно отнести устаревшие коммуникации, отсутствие парковок или подземных паркингов, систем кондиционирования.

На сегодняшний день в российском опыте проектирования и строительстве жилых зданий принято делить такие объекты на 4 класса: эконом, комфорт, бизнес-класс и элитный класс. Следует отметить, что это не единственная классификация, существующая на исследуемом опыте. В частности, большинство застройщиков используют 4 класса элитных объектов: «А» (Luxe, Deluxe), «А-», «В» и «С». Стоит отметить, что эти классы используются при оценке современных объектов (новостроек), однако в данном сегменте присутствуют еще и старинные особняки, дома, объекты, которые представляют культурное наследие. С учетом этого фактора элитное жилье делится на две большие группы: дореволюционные дома и особняки из старого жилого дома Москвы; современные жилые комплексы и новостройки.

Элитное жилье, построенную до 1990-х годов, нельзя классифицировать по той же схеме, что и современное жилье, ведь почти каждый старинный дом уникален. К этой группе можно отнести 3 типа объектов: дореволюционные дома и особняки, построенные в период экономического расцвета царской России; сталинские дома, построенные в период с 1935 по 1960 г. (к этой категории относятся и «сталинские высотки»); дома ЦК, построенные для руководителей ЦК, Совмина, Минобороны в период с 1960 по 1992 г. [2].

На карте элитных районов Москвы в первую очередь выделяется «Золотая Миля» - условный участок на берегу Москвы, а так же такие районы, как Арбат, Хамовники, Якиманка, Замоскворечье, Чистые и Патриаршие Пруды, Деловой район Москва-Сити.

Ярким примером элитного жилища советских времен является **Дом на Берсеневской набережной** (Рис.1) - исторический жилой комплекс в Москве 1931 года постройки. Памятник архитектуры конструктивизма, до 1952-го года был самым высоким жилым зданием Москвы. Известен как место жительства советской элиты. Строение занимает площадь в 3,3 гектара и состоит из 8 корпусов высотой от 9 до 11 этажей, 505 квартир и 25 подъездов. Самыми престижными считались 1-й и 12-й подъезды, окна которых выходили на Кремль. Первые этажи корпусов занимали прислуга и охрана, высокопоставленные жильцы

селились в квартирах от второго этажа и выше. Изменения в должности приводили к миграции внутри жилого комплекса. На каждой лестничной площадке было по две квартиры. Они имели от одной до семи комнат и площадь от 40 до 300 м² при высоте потолков 3,7 метра, были оснащены газовыми плитами, телефонами, радиоточками, мусоропроводами, имели горячее водоснабжение, которого в 1930-е годы не было даже в Кремле, а также окна в туалетах и ванных комнатах по европейским стандартам, многие квартиры содержали комнаты для прислуги. В доме работало центральное отопление, пассажирские и грузовые лифты. В каждой квартире был уложен дубовый паркет, потолки украшены лепниной и живописными изображениями по проектам реставраторов из Эрмитажа [4].



Рисунок 1. Дом на Берсеневской набережной. Москва

Помимо жилых корпусов, в комплекс входили прачечная, медпункт, сберкасса, почта, детские ясли и сад, амбулатория, библиотека, спортивный зал, теннисные корты, магазин-распределитель. Во дворах дома располагались цветники и фонтаны.

На сегодняшний день в российском опыте строительства существует два понимания термина «элитное жильё». В узком смысле этого слова под элитным жилищем понимают только клубные жилые дома в самых престижных районах исторического центра. Более широкая трактовка термина предусматривает включение в эту категорию еще и комплексов бизнес-класса. Как правило, это качественно построенные монолитно-кирпичные многоквартирные дома с хорошо продуманной инфраструктурой и благоприятным социальным микроклиматом. Элитное жильё в более узком понимании определяется, прежде всего количеством квартир. Сама концепция элитного дома основана на том, что жильцов в нем будет немного – до 30-40 квартир.

Представляет определенный научный интерес исследование сегмента элитного жилья в одной из стран Западной Европы, в частности Германии. Элитное жильё в Германии – наиболее устойчивый и консервативный сегмент, основанный главным образом на традициях и престиже. Это уникальные исторические объекты с великолепной архитектурой, роскошные виллы и замки, дома и квартиры в наиболее привлекательных в экономических и культурных центрах Германии.

Элитное жильё в Германии – это красивые и просторные виллы и частные особняки. Каждый такой дом возводится по индивидуальному проекту и изначально предусматривает возможность достройки, перепланировки и реконструкции по мере возникновения новых идей у его владельцев. К элитному сегменту жилья Германии также относят и современные квартиры в центре развитых городов. Здесь главную роль играет здание, в котором

расположена квартира. Это может быть реконструированная историческая постройка или новый дом. Безусловно, важна качественная звуко- и теплоизоляция, удобная планировка и большая площадь [3].

Наиболее популярными районами элитного жилища в Германии являются: Берлин; пригород Берлина – Потсдам; Мюнхен; исторически популярный курорт Баден-Баден; район «пяти озёр».

Одним из примеров современного элитного жилья в Германии является элитный трехуровневый пентхаус с террасой на крыше, который находится в 50 метрах от набережной Шпрее в центре Берлина. Роскошный комплекс состоит из одиннадцати зданий, внутреннего зеленого двора, подземного паркинга с прямым доступом на лифте. Дома построены в классическом стиле с использованием лучших материалов и современных технологий (Рис.2).



Рисунок 2. Трехуровневый пентхаус с террасой на крыше. Берлин

Истории развития элитного жилища в Казахстане в период сталинизма характеризуется следующим: индивидуальное проектирование для отдельной социальной группы людей; увеличение площади квартир на одну семью до 140-180 кв.м.; использование только многокомнатных квартир без учета демографического совета состава; разделение входов в одну квартиру – для хозяев и прислуги; наличие в одном подъезде двух лестниц – парадной лестницы и «черной»; наличие дорогостоящих каминов; использование дорогой декоративной отделки; представление архитектурно-художественного образа жилого дома как дворца.

В 1970-80 годах в «брежневский период» были построены так называемые в народе «цековские», а в областных центрах «обкомовские» жилые дома, для партийной и государственной номенклатуры. По своей архитектуре престижные или элитные дома сталинского и брежневского периодов отличаются друг от друга, но общим в них было то, что строились они в лучших районах городов, обладали улучшенной планировкой, большей площадью, чем массовое жилище, и в строительстве использовались лучшие и более дорогостоящие строительные материалы.

Для периода 70-90 годов для архитектуры элитного жилища характерно использование новых планировочных решений: организация квартир в двух уровнях; появление в квартире двух санитарно-технических узлов; применение в ряде квартир естественного освещения ванной комнаты; использование глубоких, обходных лоджий; повышенное благоустройство квартиры в виде подсобных помещений – гардероба, или встроенных шкафов. Вывод в элитных домах с уровня не благоприятного первого этажа квартир, устройство там гаражей, которые своими глухими фасадами отчуждают, защищают дом от внешних воздействия улицы. Именно это условие – безопасность или недоступность жилища для посторонних, стала ведущим требованием элитного дома. Сегодня элитный дом это – охраняемый дом в прямом смысле этого слова.

Жилые дома по улице М. Тулебаева в городе Алматы являются лучшими домами периода 70-80-х годов, предназначенные для партийной и служащей верхушке советского периода. В последствии улица М. Тулебаева в отрезке от проспекта имени Абая до улицы Толе би приобретает элитный характер с относительно однородным социальным составом населения. Дома в основном предназначались для семей самого высшего эшелона правительственной, партийной номенклатуры и для элиты деятелей культуры и искусства Казахской ССР.

В социалистическом государстве это было уже не впервые, когда для небольшой прослойки общества – элиты специально строились лучшие, более комфортабельные жилые дома, но в Алматы было впервые, когда из структуры города выделилась целая улица с относительно единым социальным составом жителей. Улица М. Тулебаева стала эталоном лучшего жилища 60-80 годов, и в некотором смысле слова стала прототипом современного элитного жилища, а квартиры этих домов до сих пор остаются самыми дорогими в городе. Самый «элитный» дом по улице М. Тулебаева периода 60-70 годов, в Алматы находится на пересечении улиц М. Тулебаева и Джамбула (Рис. 3). Жилой дом состоит из 3-х многоквартирных секций, каждая секция состоит из одной 6-ти комнатной квартиры, всего в доме 9 квартир, на каждом этаже по одной квартире. Дом был в 1963 году, не имел аналогов на тот период среди типов городских жилых домов средней этажности.



Рисунок 3. Дом №119 по улице М. Тулебаева. Алматы

Дом №119 является ярким примером зарождения элитного жилого дома клубного типа в период 70-80 годов, который в настоящее время только зарождается в Казахстане, как один из типов элитного жилого здания.

Архитектура будущего всегда начинается с элитного жилья и потом тиражируется в массовое. «Массы наслаждаются теми благами и пользуются теми достижениями, которые созданы избранным меньшинством и прежде принадлежали только ему», – писал испанский философ Хосе Ортега-и-Гассет в своем знаменитом трактате «Восстание масс». Передовые технологии по-прежнему обкатываются в элитном сегменте затем постепенно перетекают в бизнес-класс, а со временем начинают использоваться в массовом строительстве [5.]

Исследование отечественного и зарубежного опыта даёт ряд схожих черт, которые считаются желательными для комфортного проживания. Проанализировав опыт проектирования и историческую ретроспективу развития элитного жилья в Республике Казахстан и в других странах, явным является то, что подходы к понятию «элитное жилье» в разных странах разнятся. Исходя из выявления несогласованных характеристик, которые позволяют отнести жилье к категории элитного, представляется возможным выявить связь между возводимым элитным жильем и качеством жизни населения разных стран.

Список использованных источников

1. Курманкулов Н.Ж. Развитие архитектуры элитного жилища г. Алматы (за период 1950-2005) – дисс. на соискание канд. архитектуры, 2009, 76 с.
2. Г.А. Бондаренко. Развитие рынка элитной жилой недвижимости, EDOC.BSEU.BY: сайт. - <http://edoc.bseu.by:8080/bitstream> (2018). – Текст: электронный
3. Элитная недвижимость Германии, TRANIO: сайт. – URL: <https://tranio.kz/germany/luxury> (2020). – Текст: электронный
4. ЖК «Дом на набережной» ул. Серафимовича,2, Москва Делюкс: сайт. - URL: <https://moskvadeluxe.ru/zhk-dom-na-naberezhnoj-ulitsa-serafimovicha-2/> (2014) – Текст: электронный
5. Каким будет массовое жилье будущего, ЭЛИТНОЕ.РУ: сайт. - <https://elitnoe.ru/magazines/390-kakim-budet-massovoe-zhilie-buduschego> (2019) – Текст: электронный