

DOI: 10.12737/22064

Родяшина К.Е., аспирант

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ДОМОВ МАССОВЫХ СЕРИЙ

arteria05@mail.ru

Статья посвящена проблеме модернизации фасадов жилых домов массовых серий посредством обновления их колористического решения. Рассматривается отечественный и зарубежный опыт применения суперграфики на фасадах, а также ее эффективность в методике поддержания жилых зданий с большим моральным износом. Освещаются основные аспекты программы капитального ремонта жилья в России (на примере городов Москва и Белгород), ее значимость для перспективного развития жилых массивов. Устанавливается, что капитальный ремонт фасадов жилых домов массовых серий, а также изменение их колористического решения замедляют моральный и физический износ зданий, способствуют развитию придомовой территории, благоустройству дворов. Все эти меры, приобретая комплексный характер, служат гуманизации среды в целом.

Ключевые слова: моральный износ, реновация, суперграфика, дизайн-код, капитальный ремонт.

Будущее жилых домов массовых серий привлекает все большее внимание, особенно в условиях гуманизации городской среды. Именно поэтому тема их обновления становится более актуальной для современных российских городов. В настоящее время свыше 50 % городского жилищного фонда приходится на дома, построенные по типовым проектам первого (1959–1966 гг.), второго (1967–1970 гг.) и третьего поколений (после 1971 г.). Одна из важнейших проблем, стоящих сейчас перед большинством российских городов – проблема «старения», большого морального и физического износа домов первых массовых серий, так называемых «хрущевок» (моральный износ жилого фонда понимается как изменение первоначальной стоимости при переводе ее в современную стоимость. Размер уменьшения стоимости и есть мера количественной оценки морального износа). На сегодняшний день срок жизни первых построек практически исчерпан [1].

Стоит отметить, что 5-этажные жилые дома составляют весомую долю в общем жилом фонде городов. Однако их плачевное состояние как в инженерно-техническом, так и архитектурно-градостроительном плане является «очагом деградации» целых жилых районов и массивов. Можно отметить определенную градостроительную ущербность кварталов массовой жилой застройки:

1. строчная застройка без организации дворов;
2. одинаковая этажность жилых зданий, занимающих целые кварталы и микрорайоны;
3. относительно небольшая плотность застройки;
4. низкие потребительские качества жилых 5-этажных домов (отсутствие лифтов, мусоро-

проводов, балконов/лоджий, невыразительная архитектура и пластика фасадов);

5. неблагоустроенность, запущенность и хаотичность в организации дворовых пространств [2].

Таким образом, для реабилитации пятиэтажных жилых зданий требуется их комплексное обновление. В настоящее время существуют различные подходы к реновации пятиэтажной застройки, в том числе учитывающих богатый зарубежный опыт (реконструкция (полная или частичная), реставрация, комплексная реновация, редевелопмент, полный или частичный снос). Все эти подходы различаются по степени кардинальности, экономической целесообразности и, как следствие, экономическому эффекту.

При выборе концепции реконструкции (дома, квартала) необходима оценка градостроительной ситуации. Реальная оценка существующих экономических и социальных условий свидетельствует, что масштабные реконструктивные мероприятия могут проводиться только с привлечением внебюджетных инвестиций, на основе окупаемости всех или значительной части затрат [3].

Несмотря на существенные достоинства методов радикальной реконструкции жилых домов, можно с уверенностью предположить, что в ближайшее время они будут использованы лишь в исключительных случаях: в зонах с особо высокой ценой земли или в ситуациях, когда изменение объемов застройки продиктовано градостроительными соображениями.

В условиях российской провинции наиболее доступным методом обновления сложившейся застройки является капитальный ремонт фасадов пятиэтажных жилых домов с заменой их инженерного оборудования и сопутствующих

инфраструктур, т.н. *метод поддержания*. Метод поддержания подразумевает капитальный ремонт зданий, модернизацию с заменой инженерного оборудования, ремонта крыш, козырьков и балконов и выполнением усилений (без расселения). Для предотвращения угрожающего зданиям ускоренного износа проводятся ремонтные работы по ликвидации уже накопленных повреждений и по устранению основных причин их накопления. Однако необходимо понимать, что капитальный ремонт проблему в целом не решает, а лишь отодвигает ее решение на более поздние сроки (10–15 лет) [4].

Проблема модернизации панельных зданий актуальна на всем постсоветском пространстве и в странах Европы. В странах Западной Европы в настоящее время строительство жилых крупнопанельных зданий практически прекращено. Это явилось следствием насыщения жилищного рынка и возросших требований к качеству и комфорту жилья, которым крупнопанельное домостроение перестало удовлетворять. К началу 80-х гг. стало очевидным моральное старение

жилых домов, возведенных по первым типовым проектам. Были разработаны специальные программы по модернизации этого жилищного фонда, реализация которых осуществлялась при государственной поддержке и финансировании. В середине 90-х гг. в большинстве Европейских стран в целом был завершен процесс реабилитации 4–5-этажных крупнопанельных жилых домов [5].

В ходе реабилитации также применялся метод обновления колористического решения фасадов, включающий различные подходы:

- *полихромия* (палитра и структура) проявляет пластику фасадов объекта, нивелировать или создавать визуальную новую форму, создавать новый ритм, новые акценты в цветовом контексте архитектурного окружения, устранять монотонность фасадов отдельных зданий [6]. Также полихромия может акцентировать или корректировать отдельные части фасада, изменять масштаб членений, создавать новую визуальную трактовку фасада (суперграфика) (рис. 1);



Рис.1. Полихромия на фасадах жилых домов

- *наложение фасада (или фасадов) на основную фасад здания* позволяет зрительно превратить протяженное здание одной этажности в здание «смешанной» этажности. Дух места, исторические корни, традиции в очертаниях типичных форм и использование традиционных материалов присущих только той архитектурной стилистике в которую вписывается объект. Использование плитки под старинную кирпичную кладку в панельном домостроении в Европе;

- *«растворение» фасадов объекта в природной среде с помощью суперграфики*. Зависит от конкретного колористического контекста, в

который помещен объект. Необходима творческая трактовка существующего цветового контекста, что позволяет вписать объект, основываясь и на других факторах : истории, функции участка, застройки и т.д.;

- *решения, основанные на цветовых нюансах или контрастах с использованием существующего конструктива*.

В рамках акупунктурных (точечных) преобразований ремонт фасадов также довольно широко применяется во многих странах мира [7]. К примеру, в Бразилии таким способом обновляются фавелы (рис. 2) [8].



Рис. 2. Обновленные фасады бразильских фавел

На постсоветском пространстве наибольшую популярность в обновлении облика жилых домов получила суперграфика на фасадах. Условно суперграфика – искусство художественно-декоративного оформления архитектурных сооружений. Впервые этот термин был использован американским архитектором Чарльзом Муром в 70 годы XX столетия [9]. Зародившись как способ обновления маловыразительных архитектурных сооружений, суперграфика успешно завоевала своё место среди проектно-художественных средств архитекторов и дизайнеров. Своим выходом в свет она обязана различным творческим направлениям в живописи, дизайне, архитектуре, господствовавшим в начале XX века. Можно выделить два её аспекта: геометрический и живописный. Геометрическому аспекту уделяли внимание такие творческие деятели, как группа «Де Стил», Казимир Малевич, Бруно Таут, Яков Черников и другие. Живописному дали рождение пуантилисты, подхватили футуристы и Антонио Гауди, Василий Кандинский, Пауль Клее, Жан Арп и другие [10].

Современные варианты решения фасадов в технике суперграфики являются очень спорными. Зачастую, колористическое решение типовых домов также становится типовым (хотя изначально претендует на оригинальность), скудным, неуместным, противоречащим городскому контексту. Таким образом, неудачные примеры решения фасадов в технике суперграфики «разрывают», нарушают целостность городской ткани. Это свидетельствует о том, что не только конструктивное, но и художественное оформление фасадов требует тактичного и профессионального подхода [11].

Реставрация фасадов жилых домов (в том числе пятиэтажных), основанная исключительно на изменении колористического решения, является очень спорным вопросом в профессиональной архитектурной среде. Многие практикующие архитекторы скептически относятся к тако-

му решению проблемы, называя данный метод «фасади́змом»! [12]. К сожалению, экономические реалии провинциальных российских городов таковы, что стоимость сноса пятиэтажных домов является непосильной для муниципальных бюджетов, а надстройка или пристройка новых площадей не имеет положительного экономического эффекта и является инвестиционно непривлекательной. Для получения экономического эффекта необходимо увеличение общей площади, квартир и помещений общественного назначения до 2–2,5 раз. Совершенно ясно, что одной лишь надстройкой жилого 5-этажного дома такого результата далеко не всегда возможно добиться. Даже если усилить фундаменты и стены, или опирать надстройку на автономные пилоны (что само по себе ведет к дополнительным затратам и уменьшению экономической эффективности), препятствием может выступать градостроительная ситуация по условиям инсоляции и освещенности. Экономического эффекта и существенных улучшений параметров жилой среды можно добиться только вовлекая в реконструкцию не отдельные дома, а группы домов, кварталы, микрорайоны. В этом случае могут быть использованы ресурсы территории и те возможности, которые заложены в застройке [1].

Именно поэтому решение проблемы развития этих районов настолько однозначно – капитальный ремонт фасадов представляется единственно возможным инструментом приостановки деградации пятиэтажных жилых массивов. В настоящее время на федеральном уровне действует масштабная Программа капитального ремонта жилых домов, запущенная в 2014 году [10]. Она предусматривает замену инженерно-технического оборудования домов, их санацию – комплекс строительно-монтажных работ, проводимых в целях восстановления или улучшения первоначального технического состояния дома а также улучшения условий проживания на длительный срок, устойчивой экономии энергорес-

сурсов, сокращения потерь и повышения рыночной стоимости жилья. Важным аспектом в рамках программы выступает разработка нового колористического решения фасадов.

Так, в Москве реализуется Государственная программа города Москвы "Жилище" на 2012–2018 годы утвержденная постановлением Правительства Москвы от 27.09.2011 № 454-ПП (в редакции постановления Правительства Москвы от 08.04.2015 №189-ПП) [1]. Данная программа содержит пять подпрограмм, включая программу "Строительство нового жилья в городе Москве и реновация существующей жилой застройки", которая предполагает в том числе реконструкцию с надстройкой отдельных многоквартирных жилых домов. По программе реконструкции дома жители коммунальных квартир бесплатно расселяются в отдельные квартиры в надстроенной части дома. После завершения ликвидации всех серий жилых домов, подлежащих сносу, в Москве останется около 9 тысяч морально устаревших кирпичных, блочных и панельных 3-5 этажных домов постройки 1950–1965 гг, которые относятся к 1-му периоду индустриального домостроения. Это – около 35 млн. м². площади, требующей проведения комплексного капитального ремонта. Обладая в ряде случаев железобетонными перекрытиями и мало изношенными несущими конструкциями, здания могут быть реконструированы с увеличением этажности. Однако в общем жилом фонде, претендующем на обновление, выделяют и т.н. «несносимые» пятиэтажки. Их обновление начнется в 2017 году. Выбор районов, подлежа-

щих реновации, будет осуществляться на основе расчетов градостроительного потенциала [13].

В Белгородской области в рамках реализации адресной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в 2015 году было отремонтировано 202 дома, при этом каждый пятый дом, подлежащий капитальному ремонту, расположен в Белгороде (всего 44 дома) [14]. Колористическое решение фасадов определялось с учетом пожеланий жильцов домов и разработанными управлением архитектуры и градостроительства г. Белгорода дизайн-кодами улиц (своеобразными «колористическими паспортами» зданий с учетом оформления первых этажей домов, задействованных под общественно-торговые нужды, и размещения средств наружной рекламы). В рамках разработки и реализации проектных решений учитывался существующий городской контекст и перспективное развитие территории. Осуществлялась работа между исполнительными органами администрации г. Белгорода и подрядно-строительными организациями (рис. 3, 4).

По результатам работы можно заключить, что ремонт фасадов жилых домов как способ их обновления в настоящее время является одним из наиболее доступных методов регенерации деградирующей среды. Существенным недостатком является отсутствие комплексного подхода к реновации – программа капитального ремонта домов должна сопровождаться одновременным благоустройством прилегающей территории и дворовых пространств, организацией парковочных зон, зон отдыха [15].

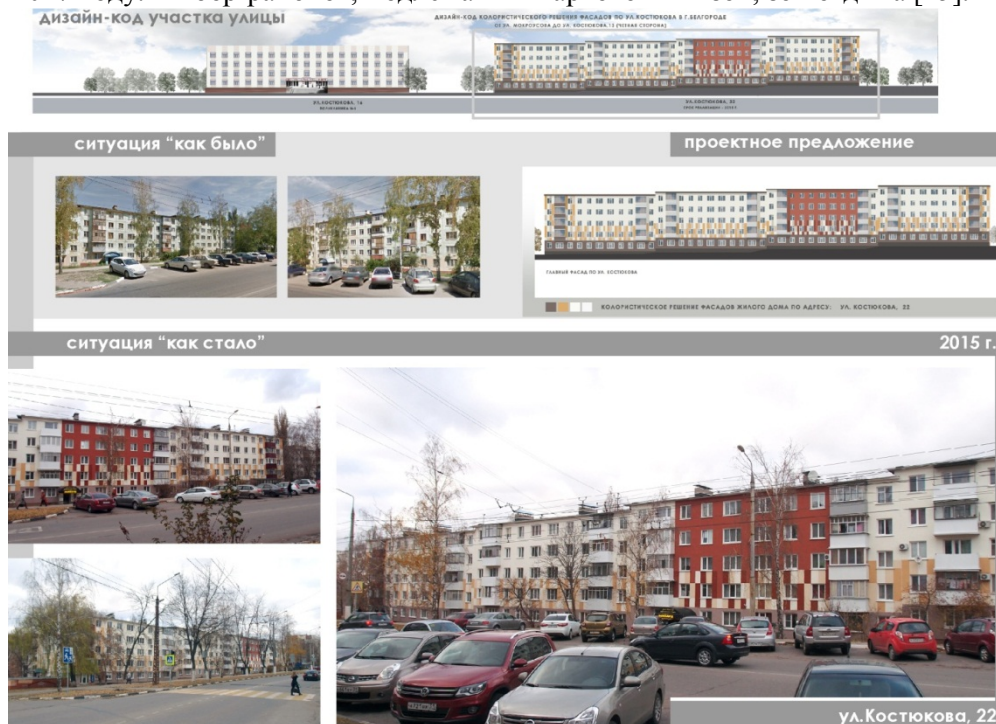


Рис. 3. Примеры изменения колористического решения фасадов жилых домов в г. Белгороде в рамках Программы капитального ремонта (с учетом разработанного дизайн-кода улиц)

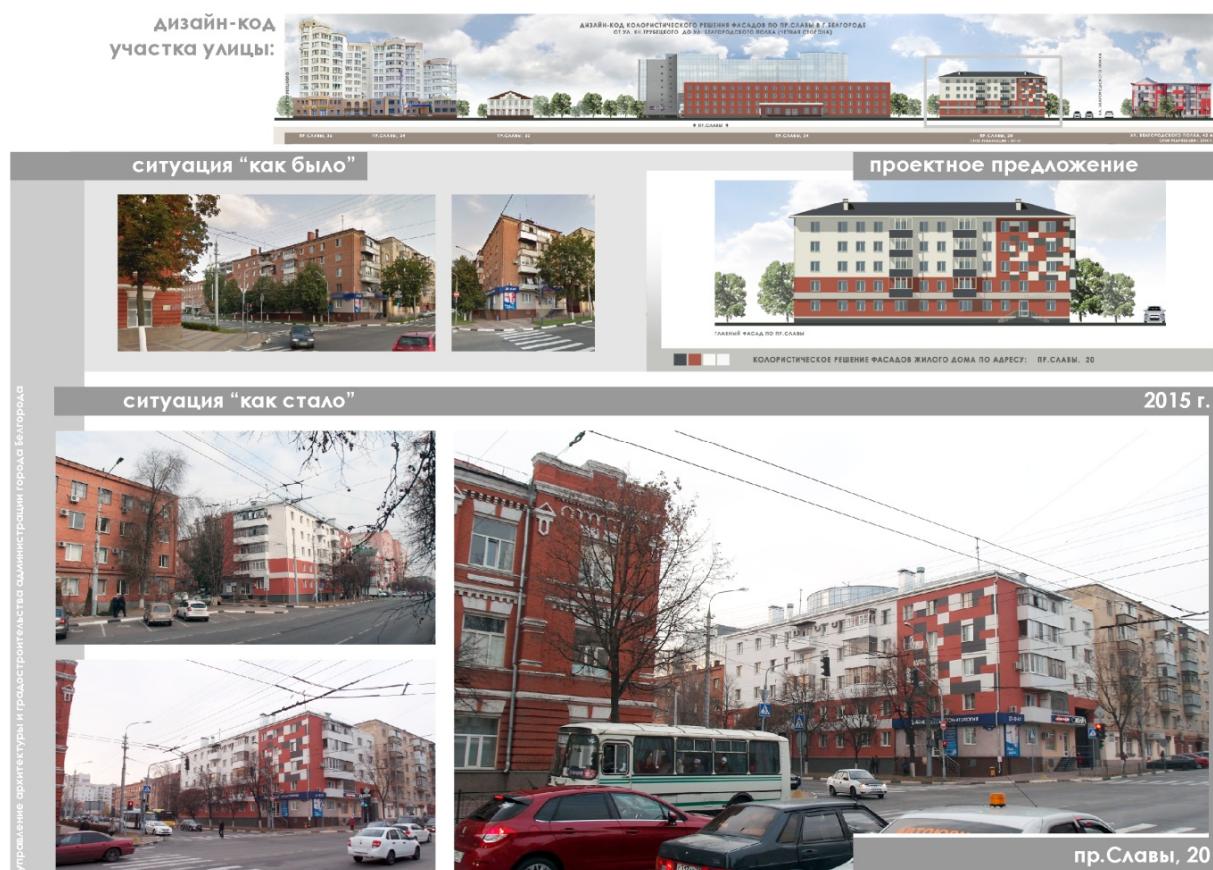


Рис. 4. Примеры изменения колористического решения фасадов жилых домов в г. Белгороде в рамках Программы капитального ремонта (с учетом разработанного дизайн-кода улиц)

В создании гуманной среды, адаптированной к современным потребностям жильцов, разработки одной лишь суперграфики на фасадах недостаточно. Важно обеспечить социальную устойчивость среды, в том числе, посредством обновления облика сложившейся застройки. Разработка инновационных практик в городской среде позволяет улучшить качества жизни населения, оптимально решает проблемы развития социокультурной сферы, способствующих устойчивому развитию территории города [16]. Свежевыкрашенные дома на фоне устаревшего окружения не справляются с задачей по изменению облика среды, ее модернизации. По мнению автора, обновление колористического решения фасадов необходимо проводить совместно с их структурной модернизацией. Применение декоративных элементов структуры, таких как солнцезащитные жалюзи (параллельно или перпендикулярно к плоскости фасада), оборачивание фасадов перфорированными или ажурными металлическими плоскостями, использование архитектурных профилей и деталей. При этом возможно применение наружных навесных решеток для кондиционеров, выносных эркеров и т.д. Т.е. по возможности отходить от плоскостного подхода к изменению облика домов по-

средством использования архитектурно-конструктивных элементов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О реконструкции застройки с преобладанием 5-этажных домов первого периода индустриального домостроения в Москве - URL:<http://www.stroymusey.ru/journal/reconstruction-1.php> (дата обращения: 16.06.2016)
2. Большаков А.Г. Социальная эффективность градостроительства // Жилищное строительство. 2016. № 1-2. С.51-59.
3. Городская реконструкция жилых домов в г. Москве - URL: <http://g-r-p.ru/> (дата обращения: 16.06.2016)
4. Серии домов индустриального строительства - URL: http://www.russianrealty.ru/useful/serii_domov/ (дата обращения: 16.06.2016)
5. Международный опыт реабилитации депрессивных жилых территорий в интересах устойчивого развития - URL:http://archvuz.ru/2015_1/4 (дата обращения: 16.06.2016)
6. О перспективах развития территорий с высоким моральным и физическим износом жилого фонда - URL:<http://www.rcmm.ru/ekonomika-i->

biznes/24471-u-nas-getto-poka-net-no-potencial-imeetsya.html (дата обращения: 16.06.2016)

7. UN-Habitat Model Projects – 2013/2014 United Nations Human Settlements Programme 2013 [Электронный ресурс]. Систем. требования: AdobeAcrobatReader. URL: <http://mirror.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3495> (дата обращения: 16.06.2016)

8. Обновление облика фавел в Бразилии - URL: <http://www.favelapainting.com/> (дата обращения: 16.06.2016)

9. Cities Alliance for Cities without Slums. Action Plan for Moving Slum Upgrading to Scale... [Электронный ресурс]. Систем. требования: AdobeAcrobatReader. URL: <http://www.citiesalliance.org/sites/citiesalliance.org/files/ActionPlan.pdf> (дата обращения: 16.06.2016)

10. Housing & slum upgrading [Электронный ресурс]. Систем. требования: AdobeAcrobatReader. URL: <http://unhabitat.org/urban-themes/housing-slum-upgrading/> (дата обращения: 16.06.2016)

11. Портал градостроительной политики и градостроительства города Москвы - URL: <http://stroim.mos.ru/> (дата обращения: 16.06.2016)

12. Gilmour, T. Mixed communities [Электронный ресурс]. Систем. требования: AdobeAcrobatReader. URL: http://tonygilmour.com/7178_Mixed_communities.131195645.pdf (дата обращения: 16.06.2016)

13. Технологии реконструкции жилых зданий и застройки URL: <http://www.complexdoc.ru/ntdtext/537193/66> (дата обращения: 16.06.2016)

14. Сайт органов местного самоуправления города Белгорода - URL: <http://www.beladm.ru/> (дата обращения: 16.06.2016)

15. Экологическая перспектива на период до 2000 года и далее [Электронный ресурс]. Систем. требования: AdobeAcrobatReader. URL: <http://daccess-dds-ny.un.org/doc/RESOLUTION/GEN/NR0/518/76/IMG/NR051876.pdf> (дата обращения: 16.06.2016)

16. Пьеркова М.В. Социальная устойчивость как принцип развития территорий города // Технологии XXI века: проблемы и перспективы развития. Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2015. С. 95–100.

Rodyashina K.E.

ARCHITECTURAL AND ARTISTIC ASPECTS OF MASS-SERIES HOUSES OVERHAUL

The article is devoted to the modernization of the facades of mass series houses by updating their color palette. Considered the domestic and foreign experience of supergraphics on the facades, as well as its efficacy in the maintenance procedure of residential buildings with a large obsolescence. Highlights the main aspects of the overhaul housing program in Russia (in the cities of Moscow and Belgorod), its importance for the future development of residential areas. It is established that the overhaul of facades of houses mass series, and change the color palette slow moral and physical deterioration of buildings, promote the development of the local area, landscaping yards. All these measures, acquiring comprehensive, serve as the humanization of the environment as a whole.

Key words: *obsolescence, renovation, supergraphics design- code, overhaul.*

Родяшина Ксения Евгеньевна, аспирант кафедры архитектуры и градостроительства
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.
Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.
E-mail: arteria05@mail.ru