

В.П. ГЕНЕРАЛОВ
Е.М. ГЕНЕРАЛОВА

ВЫЯВЛЕНИЕ ОТЛИЧИТЕЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ПОНЯТИЙ «КОМФОРТ ПРОЖИВАНИЯ» И «КОМФОРТНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА»

IDENTIFICATION OF DISTINCTIVE FEATURES OF "LIVING COMFORT" AND "COMFORTABLE LIVING ENVIRONMENT"

Рассматриваются особенности выявления основных факторов, определяющих понятия «комфорт проживания» и формирование понятия «комфортная жилая среда». Раскрываются различия между «комфортом проживания» и «комфортной жилой средой». Проведен анализ «Единой методики классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», разработанной экспертами Комитетов по девелопменту и консалтингу Российской гильдии риэлторов в 2012 г. и касающейся определения комфортности и класса жилья. По результатам исследований специалистов, работающих в риэлторских фирмах недвижимости, приводятся основные критерии, по которым оценивается жилье покупателями квартир. Даются составляющие элементы комфортной жилой среды, включающей помимо комфорта проживания структуру элементов обслуживающего назначения, которое можно принять как: массовое жилье, жилье эконом-класса, комфорт-класса, класс жилья повышенной комфортности, бизнес-класс и элитный класс. Предлагается ввести понятие кумуляция – это количественное насыщение объектами обслуживания жилого комплекса для определения качественных характеристик жилой среды и объектов обслуживания при создании классификации жилой среды по комфортности.

Ключевые слова: комфортность, комфортное проживание, комфортная жилая среда, количественные и качественные характеристики жилой среды, кумуляция

Анализируя законодательные материалы, касающиеся комфортности жилья, выступления и публикации риэлторов, девелоперов, ведущих специалистов, занимающихся проектированием, строительством, отзывы потребителей жилья, следует отметить, что на сегодняшний момент нет четкого представления и понимания комфортной жилой среды. Подчеркивается, что для рынка важно, чтобы любое жилье социальное, коммерческое, включая эконом-класс, обязательно должно быть комфортным, отвечать требованиям потребителя [1].

The article discusses the features of identifying the main factors defining the concept of "living comfort" and the formation of the concept of "comfortable living environment". The differences between the "living comfort" and "comfortable living environment" is revealed. The analysis of the "United methodology of classification of residential buildings on the consumer quality (class)" developed by the Committee of Experts on the development and consulting of the Russian Guild of Realtors in 2012 and on the definition of luxury and class housing. According to the research of professionals working in the real estate property companies, the main criteria by which to assess the housing buyers of apartments are given. The constituent elements of a comfortable living environment, including in addition to living comfort structure elements of the service destination, which can be taken as mass housing, housing economy class, comfort class, class housing increased comfort, business class and elite class, are given. It is proposed to introduce the concept of accumulation - a quantitative saturation of the service facilities of the residential complex, to determine the qualitative characteristics of the living environment and service objects when creating a classification of residential environment for comfort.

Keywords: comfort, comfortable living environment, quantitative and qualitative characteristics of the living environment, the cumulation

Но здесь наблюдается определенная путаница в понятиях *комфортная жилая среда* и *комфорт проживания*. В основном разговор идет о *комфортности проживания*, параметры которого отражены в строительных нормативных документах и включают в себя санитарно-гигиенические, экологические и эргономические требования. Эти требования, к примеру, санитарно-гигиенического характера, установлены для температуры воздуха в помещениях, его влажности, чистоты и пр. [2]. Экологические – устанавливают предельно допустимые уровни содержания вредных для здоро-

вья человека веществ в воде, в воздухе, строительных материалах, конструкциях. Эргономические требования устанавливают минимально допустимые значения по площади и габаритам помещений с учетом их функционального назначения и насыщению мебелью и оборудованием, позволяя человеку свободно перемещаться и удобно ими пользоваться.

На различных уровнях власти в России ставится задача формирования комфортной жилой среды. Но каждый из вышеперечисленных специалистов понимает и трактует эту проблему по-своему, так же как и её решение. И здесь, на наш взгляд, необходимо разграничить понятия «комфорт проживания» и «комфортная жилая среда».

В последнее время застройщики ведут разговоры не только о строительстве новых жилых домов, а чаще склонны употреблять такие выражения, как: комфортная среда обитания, комфортная жилая среда, комфортное жильё, комфортное проживание и пр. Специалисты, выставляющие жильё на продажу, заявляют, что любое жильё, построенное как по индивидуальным проектам, так и по типовым, должно быть комфортным и отвечать требованиям потребителя [3-5].

Здесь следует определить, что подразумевают под данными терминами застройщик, риэлтор, девелопер, архитектор и, наконец, потребитель этой жилой среды. То, как предлагают оценивать жилую среду риэлторы, можно ознакомиться в «созданной» их руками «Единой методике классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», которая, на наш взгляд, не решила основных проблем по определению качества жилья и качества жилой среды [6, 7].

Эта методика была разработана экспертами Комитетов по девелопменту и консалтингу Российской гильдии риэлторов в 2012 г. Анализ данного документа показывает, что к его разработке не были привлечены отечественные специалисты, которые занимаются проектированием, строительством, обслуживанием (эксплуатацией) жилых зданий и жилой среды в целом. В основном в этом документе были затронуты вопросы «комфорта проживания» людей.

На наш взгляд, эту задачу необходимо было начинать решать с позиций комплексного видения всей проблемы с привлечением научного потенциала архитекторов, психологов, строителей, дизайнеров, социологов, врачей и других специалистов. Лишь объединив усилия ученых и практиков, можно создать некую модель *комфортной жилой среды* [8-10]. И если идёт положительное развитие эконо-

мического, технического, культурного и других потенциалов общества, понятие **комфортности**, со стороны потребителей жилой среды, вне всякого сомнения, будет изменяться в сторону его увеличения. Поэтому понятие «комфортная жилая среда» следует рассматривать как **постоянно изменяющуюся и динамично развивающуюся категорию**.

Определений *комфорта* очень много, но все сходятся в одном, что этот термин включает совокупность бытовых удобств, благоустроенность окружающего пространства, средств перемещения, сообщения, равновесие между внутренним миром человека и тем, что его окружает. Несомненно, это сложное субъективное понятие, которое зависит от многих факторов, включая такие, как культурные, национальные традиции, экономическое, социальное положение, психическое, физиологическое состояние человека и пр. Также следует учитывать эмоциональные рамки поведения, к которым относятся привычки, модели поведения, выработанные и сформированные еще в детском возрасте. А главное то, что предлагают профессионалы современного, иногда уже апробированного в мировой практике жилищного строительства.

И здесь очень важно определить направления развития жилищного строительства. В частности, по этажности, по типу жилья, по структуре населения, его плотности и пр. В высказываниях ряда ведущих архитекторов появились и продолжают появляться материалы, в которых идет отторжение самого явления строительства в России высотных зданий, в том числе и жилых. Приводятся исследования зарубежных специалистов, в которых они отмечают, что при высокоплотной застройке наблюдаются психофизические изменения у людей. Якобы воздушные потоки, которые, обтекая высотные (?), выше 9 этажей, здания, создают нагрузки на несущие конструкции зданий, в связи с чем возникают колебания, частота которых составляет 3-4 Гц. И если эта частота совпадает с колебаниями человеческого организма, то возникает резонанс, который угнетает физиологическую деятельность организма и т.д. При этом делаются ссылки на исследователей, которые занимаются созданием комфортной гигиенической среды внутри помещений.

Действительно, наличие экологически вредных факторов в жилье, которыми, в частности, занимался датский инженер-эколог Povl Ole Fanger (1934-2006 гг.) и на которого ссылаются противники высотного строительства, создают «синдром *больного* здания» (Sick Building Syndrome, SBS). Но этим синдромом «болеют» и малоэтажные здания. Поэтому

ссылки на эти исследования не совсем корректны, и они лишь подтверждают то, что экологические проблемы в жилой среде необходимо решать независимо от этажности зданий.

Рассмотрение различных факторов, оказывающих влияние на создание *комфортной жилой среды* как внутри жилого дома, так и на его территории показывает, что они по-разному воздействуют на состояние человека, на ощущение им комфорта. Постоянно навязывается мнение о том, что чем больше метраж квартиры, тем она более комфортна и вследствие чего необходимо ранжировать жилье по количественным показателям метража квартир как основного фактора, влияющего на определение степени комфортности проживания на сегодняшний день. Однако это не соответствует действительности. Определяющее значение имеют не количественные параметры жилой ячейки, а *качественные характеристики*, которые наиболее активно воздействуют на человека, на его определение удобства; более того, качественные характеристики – это один из главных элементов комфортности проживания [11, 12].

Комфортность жилой среды, несомненно, включает в себя такое понятие, как *качество жилой среды*, в структуре которого находятся гигиенические параметры: свет, шум, вибрации, воздушный и те-

пловлажностный режим, наличие радиации, электромагнитных излучений и ряд других факторов. Сюда же следует отнести качество строительства, а также качество обслуживания как квартиры, дома, так и придомовых территорий.

Возвращаясь к количественным характеристикам жилой среды, необходимо затронуть лишь *количественную насыщенность* – *кумуляцию* объектами обслуживающего характера для людей, проживающих в том или ином жилом здании или комплексе. Элементы обслуживания непосредственно влияют на комфортность жилой среды и её составляющие: удобство, качество жилой среды. Учитывая то, что в России произошел переход на рыночную экономику, при которой люди приобретают жилье в силу своих экономических возможностей, необходимо ранжировать жилье или по СП 54.13330.2011, или по утвержденной «Единой методике классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)».

Согласно вышеуказанному СП, жилье классифицируется на классы: *престижный* (бизнес-класс), *массовый* (эконом-класс) и *социальный* (муниципальное жилье). Национальный Совет Российской Гильдии Риэлторов предлагает класс *массового жилья* дополнительно дифференцировать на *эконом-класс* и

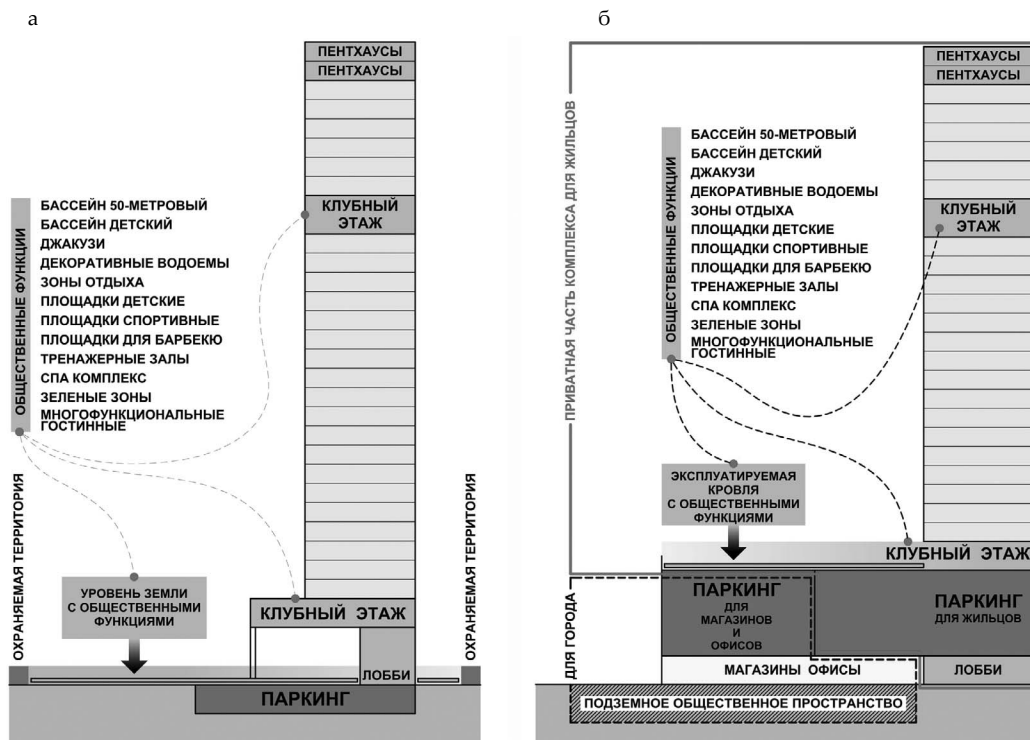


Рис. 1. Схемы функционального зонирования жилых комплексов с обслуживанием в Сингапуре:

а – схема № 1 «Жилой комплекс с обслуживаем закрытого типа»;

б – схема № 2 «Жилой комплекс с обслуживаем закрыто-открытого типа»

комфорт-класс, а престижное жилье переименовать в класс жилья повышенной комфортности и дифференцировать на бизнес-класс и элитный класс. Но независимо от этого любое жилье любого класса должно удовлетворять требованиям комфортности на уровне квартиры, дома, дворового пространства.

В данном случае было бы уместно поднять вопрос об уровне комфортности жилой среды в каждом из классов и в зависимости от этого определить их различия. По методике, которую предлагают риэлторы, весьма сложно определять классы, а по ним комфортность жилой среды. Признаки разбиты на

мелкие характеристики, которые, на наш взгляд, не являются основополагающими. Например, под «архитектурой» предлагается определять, по какому проекту построено здание: «серийный проект», «проект повторного применения», «индивидуальный проект с подчеркнутой проработкой архитектурного облика», что не может быть определяющим при оценке комфортности жилой среды.

В настоящее время определить тот или иной класс жилья лишь по параметрам квартиры будет не совсем правильно. Специалисты, работающие в агентствах недвижимости жилья, подчеркивают,



Рис. 2. Сингапур. Жилые комплексы с обслуживанием (слева направо): «Sky@Eleven», «The Trillium», «Montebblue»



Рис. 3. Сингапур. Жилые комплексы с обслуживанием (слева направо): «The Clift», «One Shenton Tower», «Icon Loft Tower»

что покупателей квартир интересует ряд критериев, в соответствии с которыми они оценивают их качество. К ним относятся: транспортная доступность до места работы, наличие станции метро, расстояние до остановок общественного транспорта, доступность до объектов досуга, степень обеспечения безопасности здания, придомовой территории, наличие объектов торговли, питания, спортивных и медицинских учреждений, детских садов, школ, объектов культурно-развлекательного характера, зон отдыха, SPA салонов, обеспеченность парковочными местами для личного транспорта и др.

Наличие объектов обслуживающего назначения должно отвечать самому главному параметру – доступности, удобству пользования жильцами этими объектами вне зависимости от времени года, суток и пр. Этим создается новое качество жизни людей [13-15]. В данном случае разговор не идет о микрорайонной застройке, когда объекты соцкультбыта располагаются на определенных радиусах доступности от жителей – это понятие в мировой практике развитых стран и городов уже давно устарело и ушло в прошлое [16]. Современный подход к формированию жилой среды – это жилые комплексы, в структуре которых располагаются все необходимые для людей функции обслуживания.

Можно привести массу зарубежных примеров создания комфортной жилой среды, насыщенной объектами обслуживающего назначения. К примеру, в Сингапуре, в зависимости от социально-экономической структуры проживающих в жилых комплексах (кондоминиумах или HDB-жиле), имеется и различная степень комфортности жилой среды, определяемая составом обслуживающих функций, их насыщенностью и концентрацией. Так, наиболее современное решение жилого комплекса-кондоминиума для экономически обеспеченных людей заключается в том, что функции обслуживания располагаются как в стилобатной части, так и в виде дополнительного блока в структуре жилых этажей в средней либо завершающей части здания [17-22]. Обобщая богатый опыт проектирования жилых комплексов с обслуживанием в Сингапуре, можно привести две наиболее распространенные схемы функционального зонирования (рис. 1).

Схема № 1 «Жилой комплекс с обслуживаемым закрытого типа», имеющий охраняемую частную территорию с одной или несколькими жилыми башнями, при этом развитые функции общественного обслуживания для жильцов (спортивные и детские площадки, тренажерные залы, многофункциональ-

ные гостиные, бассейны и т.п.), распределены между тремя зонами: наземный уровень; стилобатная часть здания (или нижние этажи); этаж (или этажи) в структуре жилых башен. В качестве примеров можно привести жилые комплексы «Sky@Eleven», «The Trillium», «Monteblyue» (рис. 2).

Схема № 2 «Жилой комплекс с обслуживаемым закрыто-открытого типа» отличается от схемы № 1 наличием в стилобатной части достаточно развитой инфраструктуры (торговля, офисы, развлечения, объекты культуры и т.п.), работающей не только на жильцов, но и на город в целом. При этом частное обслуживание для владельцев квартир также имеется в структуре «клубных этажей». В качестве примеров можно привести жилые комплексы «The Clift», «One Shenton Tower», «Icon Loft Tower» (рис. 3) [8].

Вывод. Взяв во внимание кумуляцию – количественную насыщенность объектами обслуживания того или иного жилого дома или комплекса с учётом качественных характеристик жилой среды и объектов обслуживания, можно классифицировать жилую среду по её комфортности. Насыщая жилой комплекс объектами обслуживания, можно достичь определенной степени комфортности жилой среды. В данном случае ставится вопрос о концентрации, кумуляции обслуживающих функциональных элементов, которые бы обеспечивали комфортное построение жилой среды в зависимости от предлагаемых классов в СП 54.13330.2011 или в «Единой методике классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)». Следует подчеркнуть, что если жилой комплекс состоит из прекрасных по планировочной структуре квартир, в которых создан высокий уровень инженерного обеспечения, но в нём нет достаточного количества объектов обслуживающего назначения, то этот комплекс будет обеспечивать высокий *комфорт проживания* на уровне квартир, но в нём будет отсутствовать *комфортная жилая среда* для жителей комплекса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жданова И.В. К вопросу о потребительских свойствах жилой ячейки // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. № 4. С. 6–10. DOI:10.17673/Vestnik.2011.04.1
2. Жигулина А.Ю. Гигиенические факторы при проектировании высотных зданий // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы 71-й юбилейной Всероссийской научно-технической конференции по итогам НИР / СГАСУ. Самара, 2014. С. 384–385.
3. Галицков К.С., Галицков С.Я. Многоконтурные системы управления с одной измеряемой координатой / СГАСУ. Самара, 2004. 140 с.

4. *Генералова Е.М., Генералов В.П.* Лофт – современный взгляд на планировочные особенности // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сборник статей / СГАСУ. Самара, 2015. С. 46–51.

5. *Генералова Е.М., Генералов В.П.* Квартиры в небоскребах. Пентхаус – планировочные особенности и инновации // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сборник статей / СГАСУ. Самара, 2015. С. 40–45.

6. *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Проблемы классификации комфортной жилой среды при создании современной городской застройки // Оренбургского государственного университета. 2015. №5. С. 128–131.

7. *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Проблемы формирования массового доступного жилья в России // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. №4(17). С. 10–18. DOI:10.17673/Vestnik.2014.04.2

8. *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Высотные жилые здания и комплексы. Сингапур. Опыт проектирования и строительства высотного жилья. Самара: ООО «Книга», 2013. 400 с., ил.

9. *Generalova E., Generalov V.* Designing High-Rise Housing: The Singapore Experience // CTBUH Journal. Chicago, Illinois Institute of Technology. 2014. Issue IV. Pp. 40–45.

10. *Колесников С.А.* Градостроительные основы формирования высокоурбанизированных многофункциональных узлов городской структуры крупнейшего города // Вестник МГСУ. 2009. №3. С. 25–29.

11. *Орлов О.Г.* Защита жилой застройки от шума строительной техники и технологий // Интерстроймех 2014: материалы Международной научно-технической конференции. Самара, 2014. С. 244–246.

12. *Вавилова Т.Я.* Ретроспективный обзор документов ООН по проблемам устойчивого развития среды жизнедеятельности // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. №1. С. 24–28. DOI:10.17673/Vestnik.2011.01.5

13. *Generalova, E., Generalov, V.* (2015). Apartments in Skyscrapers: Innovations and Perspectives of their Typology Development // Proceedings of the CTBUH 2015 Inter-

national Conference «Global Interchanges: Resurgence of the Skyscraper City». New York, USA. 26th-30th October 2015, pp. 355–362.

14. *Кузнецова А.А., Генералова Е.М.* Основы формирования базовой классификации дошкольных образовательных учреждений в архитектурном проектировании // Известия Самарского центра Российской академии наук. 2014. Т. 16, №2. С. 226–230.

15. *Генералов В.П., Кобец Л.А.* Общественно-рекреационные пространства в структуре городских жилых комплексов с обслуживанием // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сборник статей / СГАСУ. Самара, 2015. С. 61–64.

16. *Потиенко Н.Д.* Дети-сироты в условиях современного российского общества. Пути решения проблемы проживания // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. № 3(16). С. 37–40. DOI:10.17673/Vestnik.2014.03.7

17. *Генералова Е.М., Генералов В.П.* Современные тенденции в архитектуре. Высотные жилые комплексы как форма массового доступного жилья (на примере Гонконга) // Известия Самарского центра Российской академии наук. 2014. Т. 16, №2 (2). С. 458–463.

18. *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Проблемы классификации высотных зданий // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. №2. С. 12–14. DOI:10.17673/Vestnik.2011.02.3

19. *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Высотные комплексы с системой размещения обслуживающих зон по вертикали // Научное обозрение. 2015. №3. С. 163–167.

20. *Генералов В.П.* Особенности проектирования высотных зданий. Самара, 2009. 296 с., ил.

21. *Генералова Е.М., Генералов В.П.* Специфика формирования современной архитектурно-пространственной среды городов (на примере Южной Кореи) // Научное обозрение. 2015. №11. С. 46–51.

22. *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Перспективы развития типологии высотных зданий. Будущее городов // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2015. №1(18). С. 13–18. DOI:10.17673/Vestnik.2015.01.2

Об авторах:

ГЕНЕРАЛОВ Виктор Павлович

кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой архитектуры жилых и общественных зданий Самарский государственный архитектурно-строительный университет

443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194, тел. (846) 339-14-42

E-mail: vp_generalov@mail.ru

ГЕНЕРАЛОВА Елена Михайловна

кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры жилых и общественных зданий Самарский государственный архитектурно-строительный университет

443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194, тел. (846) 339-14-42

E-mail: generalova-a@yandex.ru

GENERALOV Viktor P.

PhD in Architecture, Professor, Head of the Department of the Architecture of Residential and Public Buildings Samara State University of Architecture and Civil Engineering 443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya st., 194, tel. (846) 339-14-42

E-mail: vp_generalov@mail.ru

GENERALOVA Elena M.

PhD in Architecture, Associate Professor of the Department of the Architecture of Residential and Public Buildings Samara State University of Architecture and Civil Engineering 443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya st., 194, tel. (846) 339-14-42

E-mail: generalova-a@yandex.ru

Для цитирования: *Генералов В.П., Генералова Е.М.* Выявление отличительных особенностей понятий «комфорт проживания» и «комфортная жилая среда» // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2016. №2(23). С. 85–90. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.02.16.

For citation: *Generalov V.P., Generalova E.M.* Identification of distinctive features of “living comfort” and “comfortable living environment” // Vestnik SGASU. Town Planning and Architecture. 2016. №2(23). Pp. 85–90. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.02.16.