ДМИТРИЙ КОВАЛЕВ

Повышение качества проживания в центре Санкт-Петербурга при реконструкции доходных домов

Социально-экономические причины возникновения и распространения доходных домов до революции 1917 года

Во второй половине 19-го века, в период бурного развития и укрепления буржуазно-капиталистических отношений в царской России значительно возрастает роль Санкт-Петербурга, как имперской столицы. Как следствие, стремительно растет его население. Если в 1833 году численность петербуржцев составляла 442 890 человек, то в 1897 году – уже 1 132 677 [Семенцов С.В., 2007. С. 180–188], а в 1915 году количество жителей достигает 1 970 000 человек.

Темпы жилищного строительства не поспевают за ростом городского населения. За период 1905–1915 годов было возведено более 70% от общего числа зданий в городе [Яковлева Ю.А., 1993. С. 7]. Совокупным итогом строительного бума стало 18,5 млн. м^2 жилья, размещенного в четырех районах исторического центра [Малинина К.В., 1995. С. 12]. Но и этих объемов не хватало. «Замечательно и то, что иные дома стоят еще без дверей и окон, из них тянет, как из погребов, сыростью и холодом, а уже в газетах пестреют объявления о сдаче квартир в них. Нарасхват идут!» – пишет в своем дневнике писатель С.Р. Минцлов [Юхнёва Е.Д., 2008. С. 18]. «Наличное число петербургских квартир совершенно не соответствует спросу. Цены на квартиры возвышены до крайних пределов», – подтверждает ученый-экономист того времени [Святловский В.В., 1902. С. 27]. Крайний дефицит жилья привел к специфическому способу заселения зданий: нередко среди жителей одного дома можно было наблюдать весь социальный срез общества. Престижные лицевые корпуса вмещали наиболее респектабельные «барские» квартиры. Качество жилья ухудшалось по мере удаления корпусов от уличного фронта. Малообеспеченные проживали в мансардах, бедняки вовсе ютились в жилых подвалах. Ажиотаж на рынке способствовал массовому распространению доходного дома как нового типа жилища (прежде всего в части широкого социального состава квартирантов).

Таким образом, утвердившаяся в Петербурге характерная схема заселения домов диаметрально различными в социальном и имущественном отношении горожанами искусственна и могла получить распространение исключительно в условиях непрекращающегося острейшего дефицита жилья, использованного землевладельцами для извлечения максимальной прибыли.

Советский период: превращение доходных домов в источник социального напряжения

После Октябрьской революции 1917 года в судьбе старого жилого фонда наступает резкий поворот: тотальное принудительное уплотнение с образованием коммунального жилья. Происходит разукрупнение: комнаты барских квартир делятся новыми перегородками. По ниспадающей лимитируются нормы жилья: если 1918 году вождь революции пишет, что «богатой квартирой считается… всякая квартира, в которой число комнат равняется или превышает число душ населения» [Ленин В.И. Полное собрание сочинений. Т. 54. С. 380], постоянно проживающих в ней, то в декрете от 21 марта / 3 апреля 1921 года норма жилой площади на человека старше 12 лет уже получает метражный эквивалент – 8 м^2. После отмирания НЭПа последовала очередная волна ухудшения условий проживания: в 1923 году отдельную квартиру имели 44,5% горожан, к 1926 году – 24%, в 1936 году – лишь 10,9% [Кружнов Ю.Н., 2014. С. 163].

Процесс разукрупнения квартир и минимизация помещений в них привели к появлению несуразных планировок с длинными темными коридорами, жилыми помещениями и кухнями без естественного освещения, нередко с размещением над ними санузлов. Комплексное обследование, проведенное институтом «ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ» в 70-е годы, показало, что 74% квартир старого жилого фонда обходилось вообще без ванных. Капитальный ремонт и реконструкция охватили тогда лишь 23% старого жилого фонда [Шарлыгина К.А, Лысова А.И., 1979. С. 80, 106].

Распространившийся до революции тип доходного дома в советский период массово получает «начинку» в виде квартир коммунального заселения, качество проживания в которых было значительно ниже нор-

ДМИТРИЙ КОВАЛЕВ, главный архитектор ООО «БЭСКИТ» (191123, Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н). E-mail: beskit@mail.ru

Аннотация: Автором изучены данные источников, затрагивающих социальные, экономические и архитектурные вопросы формирования жилища в различные исторические периоды, использованы данные собственных исследований в области предложений жилья различного качества на первичном рынке центральных районов Санкт-Петербурга. В результате проведенного анализа сформулированы обобщения и выводы. Предложено повысить долю этих классов комфортности при реконструкции доходных домов в центре Петербурга с целью решения социально значимых для города проблем.

Ключевые слова: реконструкция, элитное жилье, жилье среднего уровня, доходные дома.

мативно обусловленных показателей. Решение проблемы качества проживания в таких квартирах за счет средств государства представляется задачей весьма нескорой.

Современный рынок жилья как зеркало социально-экономических процессов России

После 1991 года в Российской Федерации вновь расцвело экономическое неравенство. По официальным данным, разница в доходах 10% богатейших и беднейших граждан составила 16,5 раз [Бычков А.Г., 2011. С. 35], однако имеются публикации, утверждающие, что к началу 2000-х годов разрыв был уже 30-кратным. Степень имущественного расслоения особенно велика в Москве и Петербурге, в северной столице доходы богатейших граждан в 19,6 раза превысили доходы малообеспеченных [Шедий М.В., 2011. С. 50–51]. Экономическая стратификация российского общества достаточно четко структурировалась в постсоветские годы.

Строительный рынок живо отреагировал на новый социальный запрос. В 1993–1995 годах появляются первые элитные жилые комплексы (Бухарестская ул., 59/61; наб. р. Мойки, 11). Примерно в это же время возникают престижные (по меркам 90-х) расселенные коммунальные квартиры [Стариков Е.Н., 1994. С. 88]. Однако представление об элитном жилье как о высококачественной жилой ячейке, размещенной в доме с социально неоднородным составом проживающих, так и не смогло прижиться и составить конкуренцию зданиям с респектабельным соседством.

Покупка жилья в престижном районе создает имущественный ценз на его приобретение и становится практически недоступной для рядового горожанина. Так, например, в 2013 году динамика средней стоимости жилья среднего класса на первичном рынке колебалась в диапазоне 123,8–125,7 тыс. рублей / м^2, а комфорт-класса – 92–92,6 тыс. рублей /м^2 [1]. В 2014 году жилье среднего сегмента рынка доступнее не стало – 149,8 тыс. рублей / м^2 по итогом года. Вовсе фантастической выглядит средняя цена элитных квартир – в ушедшем году она составила 350,5 тыс. рублей/м^2.

Квартирный рынок ответил на значительное имущественное расслоение граждан разделением жилья по классам комфортности. Основная доля строящегося и реконструируемого жилья в центре Санкт-Петербурга относится к высокому и среднему потребительским уровням. Высокая стоимость современной комфортабельной квартиры в центре делает ее практически недоступной среднестатистическому горожанину.

Современное состояние старого жилого фонда

На сегодняшний день в одном только Центральном районе около 90% зданий относятся к старому жилому фонду. Он же удерживает печальное лидерство по ветхому и аварийному жилью – 2 059 900 м^2, далее следуют Василеостровский (1 069 000 м^2) и Адмиралтейский (664 100 м^2) районы города. При этом темпы реконструкции и капитального ремонта явно не сопоставимы с масштабностью проблем: так, за период с января по ноябрь 2013 года в эксплуатацию в Центральном районе были введены 6 139.0 м^2, а в Василеостровском – 13 043.3 м^2 жилья. Наблюдение за динамикой увеличения доли ветхого и аварийного жилья в 2010–2013 годах позволяет констатировать прирост на 200–300 тыс. м^2 ежегодно [2].

Значительную долю жилья в центре продолжают составлять квартиры коммунального заселения. По состоянию на середину 2014 года, в городе насчитывалось 92 575 коммунальных квартир [3]. Так, в Центральном районе – 13 873 коммунальные квартиры с 41 214 проживающих в них семей (91 892 человека) [4]. В Петроградском районе насчитывается 31 282 квартиры, из которых 6 863 – коммунальные, в них проживают 18 975 семей [5]. Усилия государства в решении вопроса коммунального жилья достаточно условны. В 2012 году в Петроградском районе были расселены 82 квартиры, что в 2,3 раза больше, чем в 2011 году. В Центральном районе за период 2008–2011 годов расселено 58 квартир.

Проблема качества проживания в старом жилом фонде центральных районов является системной и значимой в общегородском масштабе, источником постоянной социальной напряженности, решить которую силами исключительно государства, с учетом сложившейся динамики, в ближайшее время представляется маловероятным.

Перспективы развития жилья при реконструкции доходных домов

На современном этапе следует предложить несколько вариантов будущего старых зданий:

– признание зданий аварийным с последующим сносом. Такого рода подход в настоящее время ограничен, но хорошо известен на примере Москвы;

– сохранение современного состояния зданий, постепенное увеличение доли ветхих и аварийных домов с квартирами коммунального заселения.

Этот путь приведет к постепенному превращению домов в трущобы;

– изменение функционального назначения старых зданий с экономически оправданным превращением их в общественно-деловые или торгово-развлекательные центры. Это приведет к постепенному вымыванию жилой функции из районов исторического центра;

---

1 Калинина А. Рынок элитного жилья. 2014 // asteragroup.ru/download/files/astera-obzor-elitnoi-zhiloi-nedvizhimosti-1-e-polugodie-2014_sankt-peterburg.pdf

2 Ясинская А. Инвентарное дело № 2012 // http://www.nsp.ru/nums/21935.html; Ясинская А. Инвентарное дело № 2010//http://www.nsp.ru/nums/18426.html

3 В 2014 году расселят 6.3 тыс. коммунальных квартир// http:// http://ktostroit.ru/news/218509/

4 В Центральном районе расселяют коммунальные квартиры//http://www.baltinfo.ru/2012/03/18/V-Tcentralnom-raione-rasselyayut-kommunalnye-kvartiry-266419

5 Петроградский район //http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2013/05/27/broshura_7.02_final_preview.pdf

– реконструкция (капитальный ремонт) зданий с формированием жилья востребованного качества. При реализации данного подхода за счет средств частного инвестора может быть решена проблема коммунальных квартир и восстановления технического состояния старых зданий. Предложенный подход за счет существующей территориальной рассредоточенности ветхих жилых зданий позволит предотвратить процесс имущественной сегрегации населения.

Современным рынком востребованы квартиры высокого и среднего потребительских уровней в районах исторического центра Санкт-Петербурга. Увеличение их числа за счет привлечения средств крупных инвесторов способно не только решить квартирный вопрос малообеспеченных граждан, но и предотвратить замещение жилья общественной функцией и возникновение элитного «гетто» в отдельных малозастроенных участках центральных районов.

Литература

Бычков А.Г. Социальное неравенство в России // Социологический альманах «Стратификационная модель современного общества»: Материалы III Орловских чтений 21 октября 2011 г. / сост. А.А. Алексеенок, Н.П. Старых. Орел: Изд-во ОРАГС, 2011. С. 39-40.

Кружнов Ю.Н. История квартирного вопроса в России или коммуналка навсегда. Записки квартирного маклера. СПб. Серебряный век, 2014. 692 с.

Ленин В.И. Полное собрание сочинений. Т. 54. Москва. Издательство политической литературы, 1975. 854 с.

Малинина К.В. Реконструкция жилых домов центра Санкт-Петербурга (середины Х1Х – начала ХХ веков) в условиях квартирного рынка. Дисс… канд. арх. СПб, 1995. 177 с.

Святловский В.В. Жилищный вопрос с экономической точки зрения. Выпуск 4. Жилищный вопрос в России (очерк жилищных условий). СПб.: Типография Министерства путей сообщения, 1902 . 334 с.

Семенцов С.В. Градостроительное развитие Санкт-Петербурга в 1703–2000-е годы. дисс…д-ра арх. СПб, 2007. 316 с.

Стариков Е.Н. Социальная структура переходного периода (опыт «инвентаризации») // Полис. 1994. №4. С. 87–89

Шарлыгина К.А, Лысова А.И., Реконструкция зданий, Л. Стройиздат. Ленинградское отделение, 1979. 304 с.

Шедий М.В. Коррупция и социальное неравенство // Социологический альманах «Стратификационная модель современного общества»: Материалы III Орловских чтений 21 октября 2011г. / сост. А.А. Алексеенок, Н.П. Старых. Орел: Изд-во ОРАГС, 2011. С. 50–52.

Юхнёва Е.Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М.: ЗАО Центрполиграф, 2008. 362с.

Яковлева Ю.А. Регулирование рынка жилья в России в конце 19-го – начале 20-го века: автореф. дисс… канд. экон. наук. СПб, 1993. 16 с.

IMPROVING THE QUALITY OF ACCOMMODATION IN THE CENTER OF SAINT-PETERSBURG DURING THE RECONSTRUCTION OF TENEMENT BUILDINGS

Dmitry Kovalev, Chief architect of LLC «BESKIT» (191123 Saint-Petersburg, Kirochnaya ul., 19 ind. 13H). E-mail: beskit@mail.ru

Summary: The data sources affecting the social, economic and architectural questions of the housing formation in different historical periods are examined by the authors, the data of their own research in the field of the housing supply of the different quality in the primary market of the central districts of St. Petersburg is used. Generalization and conclusions are made on the basis of the analysis. It is proposed to increase the share of these classes of comfort in the reconstruction of the apartment buildings in the city center to solve the socially important problems for the city.

Keywords: reconstruction, luxury housing, mid-level housing, tenement buildings.

References

Bychkov A.G. Social'noe neravenstvo v Rossii // Sociologicheskij al'manah «Stratifikacionnaja model' sovremennogo obshhestva»: Materialy III Orlovskih chtenij 21 oktjabrja 2011g. / sost. A.A. Aleksseenok, N.P. Staryh.- [Social inequality in Russia // Sociological almanac "Stratification model of the modern society": materials of the III Orel readings dd. October 21, 2011 / edited by A.A. Aleksseenok, N.P. Staryh.] Orel: Izd-vo ORAGS, 2011.- S.39-40.

Kruzhnov Ju.N. Istorija kvartirnogo voprosa v Rossii ili kommunalka navsegda. Zapiski kvartirnogo maklera. [History of the apartment question in Russia or the communal flat forever. Notes of the apartment dealer.] –SPb. Serebrjanyj vek, 2014. - 692 s.

Lenin V.I. Polnoe sobranie sochinenij. T. 54. [The complete works of Vladimir Lenin. Vol. 54.] Moskva- Izdatel'stvo politicheskoj literatury, 1975- 854 s.

Malinina K.V. Rekonstrukcija zhilyh domov centra Sankt-Peterburga (serediny X1X-nachala XX vekov) v uslovijah kvartirnogo rynka. [Reconstruction of the residential buildings of the center of St. Petersburg (middle XIX –beginning of the XX centuries) in the conditions of the apartment market.] dis… k.aph. SPb, 1995.- 177 s.

Svjatlovskij V.V. Zhilishhnyj vopros s jekonomicheskoj tochki zrenija. Vypusk 4. Zhilishhnyj vopros v Rossii (ocherk zhilishhnyh uslovij). [Housing problem from he economical point of view. Edition #4. Housing problem in Russia (description of the housing conditions)]- SPb.: Tipografija Ministerstva Putej Soobshhenija, 1902 .-334 s.

Semencov S. V. Gradostroitel'noe razvitie Sankt-Peterburga v 1703 - 2000-e gody. [City development of St. Petersburg in 1703-2000] dis…d-ra arh. SPb, 2007. -316 s.

Starikov E.N. Social'naja struktura perehodnogo perioda (opyt «inventarizacii») [Social structure of the transition period (experience of the "inventarization")] // Polis. 1994. №4.- S. 87-89

Sharlygina K. A, Lysova A.I., Rekonstrukcija zdanij, [Reconstruction of the buildings] L. Strojizdat. Leningradskoe otdelenie, 1979. - 304 s.

Shedij M.V.Korrupcija i social'noe neravenstvo // Sociologicheskij al'manah «Stratifikacionnaja model' sovremennogo obshhestva»: Materialy III Orlovskih chtenij 21 oktjabrja 2011g. / sost. A.A. Aleksseenok, N.P. Staryh.- [Corruption and social inequality // Sociological almanac "Stratification model of the modern society": materials of the III Orel readings dd. October 21, 2011 / edited by A.A. Aleksseenok, N.P. Staryh.] Orel: Izd-vo ORAGS, 2011.- S.50-52.

Juhnjova E.D. Peterburgskie dohodnye doma. Ocherki iz istorii byta. [Tenement building of St. Petersburg. Notes of the history of the everyday life]- M.: ZAO Centrpoligraf, 2008.- 362s.

Jakovleva Ju.A. Regulirovanie rynka zhil'ja v Rossii v konce 19-go – nachale 20-go veka [Regulation of the housing market in Russia in the end of the 19th – beginning of the 20th centuries]: avtoref. dis… kand. jekon. nauk. SPb, 1993.- 16 c.