

УДК 728.1
МРНТИ 67.07.01

<https://doi.org/10.51488/1680-080X/2021.1-20>

Н.А. Черныш¹, А. Ибраева²

^{1,2} ЕНУ им. Л.Н. Гумилева, г. Нур-Султан, Республика Казахстан

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА АРХИТЕКТУРЫ ЗДАНИЙ ЭЛИТНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Аннотация. В данной статье рассматривается проблема отсутствия точных критериев оценки архитектуры элитного жилья на сегодняшний день. В статье приведены существующие критерии элитного жилья, выявлены градостроительные, объемно-планировочные и сервисные группы. Рассмотрены примеры домов такого типа из зарубежного опыта проектирования, в том числе в Лондоне и Париже.

Ключевые слова: архитектура, элитный класс, жилой комплекс, проектирование, критерии качества, оценки качества архитектуры.

В современных условиях максимальное разнообразие жилья наблюдается в высокоурбанизированных зонах, где квалифицированная экспертная оценка архитектурных свойств становится важнейшим этапом архитектурной деятельности.

Поскольку проблеме оценки качества жилой среды в отечественной архитектурной науке не уделялось должного внимания, необходимо изучить факторы, определяющие соответствие современных требований потребителей возможностям использования передовых архитектурно-строительных систем и технологий.

Показатели качества архитектуры делятся на 3 группы:

1. Показатели качества системы (готовность, модифицируемость, производительность, безопасность, практичность, масштабируемость).
2. Коммерческие показатели качества (сроки выхода, затраты/прибыль и т.п).
3. Показатели качества самой архитектуры (концептуальная целостность, правильность и завершенность, возможность построения).

Эти показатели также могут влиять на другие качества. Большинство этих критериев сильно зависит от полноты сбора требований и предварительного анализа, и оценивать архитектуру можно лишь в заданных этими предварительными этапами рамках.

Ставя перед собой задачу спроектировать комфортное жилье, архитектор сталкивается с множеством требований, рекомендаций и норм, которые призваны упростить способ создания и улучшить полученный результат. Критерии качества позволяют оценить то или иное решение, внести поправки, высказать советы, не согласиться с предложенным вариантом или, наоборот, – признать его высокое качество. Таким образом, одна из главных проблем в архитектурной деятельности – определение ключевых требований к качеству архитектурного объекта [1].

На сегодняшний день, когда в жилищном строительстве складывается прямая связь между уровнем доходов людей и качеством жилья, возникает новая типология жилья, в основу которой положен другой социально значимый фактор – **степень комфортности**. Различают элитный, массовый, социальный типы жилья.

Понятие «элитное жилье» в отечественной экономической и архитектурной науке не имеет однозначного определения, данный сегмент корректно не описан. Таким образом, несмотря на трактовку исследуемой категории, существует много разногласий. Само понятие элитного сегмента в типологии жилья появилось совсем недавно, что обуславливает его неоднозначность и противоречивость. Факторы, составляющие критерии, разнообразны и постоянно корректируются современными архитектурными тенденциями. Этот сегмент оказывает огромное влияние на благоустройство городских жилых массивов и города в целом [2].

В связи с этим до настоящего времени критерии и опции, которые должны характеризовать **элитное жилье**, точно не определены. Группа элитных жилых комплексов призвана удовлетворить потребность достаточно малочисленной группы семей, которая составляет 5-7% от общей численности населения страны и представлена семьями с высоким уровнем доходов. Однако в архитектурном проектировании и градостроительстве такие объекты занимают важное место, поскольку играют роль акцентов и имеют более высокий уровень архитектурных решений. Тем не менее, в практике архитектурного проектирования и строительства сложились несколько определенных требований к элитным жилым домам. Такие дома должны отвечать ряду условий и иметь определенные типологические характеристики. В практике проектирования и строительства часто к таким жилым домам относят дома, которые не могут считаться таковыми, поскольку не отвечают ряду показателей, в том числе и по объемно-планировочным решениям. Например, наличие малокомнатных квартир в доме, количество квартир на площадке более двух, неохраняемая территория и т. д. [3].

На данный период времени существуют следующие группы критериев для элитных жилых комплексов: **градостроительные, объемно-планировочные и сервисные**.

К градостроительным относятся: уникальное местоположение объекта – исторический центр города или прилегающие к нему территории, отличные видовые характеристики из окон, престижность района и архитектурная выразительность его застройки; высокий уровень благоустройства прилегающей территории (озелененная территория с наличием детской, спортивной площадок, площадки для отдыха взрослых и выгула собак); хорошо освещаемая улица и придомовая территория.

Объемно-планировочная группа включает в себя такие пункты, как индивидуальность архитектурного решения (отделка фасада с применением архитектурных деталей, фасонного кирпича, ковки, натурального камня, мозаичной плитки, скульптур); вестибюли и лестнично-лифтовые холлы – отделка люкс с использованием натурального дерева, камня, подвесных и кессонных потолков, элементов декора, венецианской штукатурки, зеркал, люстр, произведений искусства, современной мебели; этажность здания не более 7 этажей, в том числе

1-2 этажа нежилых; расширенный состав помещений по функциональному назначению, включающий такие помещения, как столовая, гостевая, кабинет, библиотека, тренажерная, зимний сад, кладовая хозяйственного назначения, прачечная, наличие гостевого санитарного узла; высокое инженерно-техническое оснащение здания; высота потолков от 3 метров и выше; возможность перепланировки квартиры под требования конкретного покупателя (свободная планировка), наличие изолированных комнат, по конфигурации приближенных к квадрату, и большой кухни; количество квартир в доме не более 30; возможность наличия квартир в двух уровнях; подземный гараж (не менее двух машино-мест на квартиру).

К сервисным относятся: круглосуточная охрана дома и территории; система «умный дом»; высокий уровень предлагаемого сервиса; социальная однородность жильцов.

Архитектурное решение элитных жилых домов отличается своей выразительностью, в связи с чем они должны выступать как доминанты или акценты в застройке квартала или микрорайона.

Объем элитного строительства, учитывая затраты на возведение подобных домов, должен обосновываться в каждом городе исходя из спроса на этот тип жилья, поскольку альтернативой этому строительству являются особняки, имеющие ряд преимуществ по сравнению с квартирой в элитном доме. Это, прежде всего, наличие земельного участка и дома-особняка, хозяйственных построек как единого комплекса недвижимости, находящегося в личной собственности владельца. Изолированность от соседей, расширенный состав помещений в доме, возможность иметь на участке хозяйственно-бытовые постройки, экологически чистая среда, возможность заниматься любительским садоводством, цветоводством, возможность организации отдыха на участке и другие преимущества в сравнении с квартирой в элитном доме делают этот тип нового строительства конкурентным элитным многоквартирным жилым домам.

Элитные жилые комплексы в отличие от особняков имеют основное преимущество в том, что они расположены в центральных или прилегающих к центру престижных районах города, что исключает необходимость длительных ежедневных трудовых и культурно-бытовых поездок в город и обратно.

Исследование зарубежного опыта свидетельствует о том, что во всем мире покупатели элитного жилья предъявляют весьма высокие требования к его технической оснащенности. В их числе следует выделить:

- круглосуточное дежурство консьержа;
- безопасную автостоянку (минимум 2 места на собственника);
- спортзал и бассейн;
- высокие технические характеристики интерьера;
- просторные комнаты с большими окнами;
- дистанционно управляемые системы освещения, отопления и защиты.

Жилая элитная недвижимость Лондона является эталоном среди европейских городов и насчитывает весьма значительное количество объектов, облада-

ющих перечисленными выше и многими другими качествами. Обычно потенциальные жители нового или реконструированного элитного жилья ожидают, что консьерж-служба будет также оказывать такие дополнительные услуги, как найм уборщиков, носильщиков до входных дверей, заказ билетов в театр и кино, покупка продуктов и т.д. [4].

The Sloane Building был возведен в 1908 году в эдвардианском архитектурном стиле. Это здание с огромными окнами, благодаря которым в комнатах прекрасное естественное освещение. В здании расположено 18 квартир-апартаментов с оригинальным дизайном интерьера. Круглосуточно работает консьерж. Установлена система видеонаблюдения, охранной сигнализации, охраняемая подземная парковка. Есть спортивный зал и место для хранения велосипедов.



Рис. 1 – Отреставрированный комплекс The Sloane Building, Лондон.

No.1 Grosvenor Square – историческое здание, тщательно реконструированное в элегантный жилой комплекс. Он находится в центре Mayfair, на одной из красивейших парковых площадей Лондона. Архитектурный проект от Eric Parry Architects и дизайн от всемирно известного бюро, Yabu Pushelberg. Имеется скрытый от глаз частный заезд и лобби для жильцов, 44 резиденций. Пятизвездочный круглосуточный консьерж и охрана на посольском уровне.

Сам дом No.1 Grosvenor Square имеет богатое историческое наследие. С 1938 по 1960 гг. в нем располагалось американское посольство, о чем сегодня напоминает тщательно отреставрированная зона лобби – копия Овального кабинета Белого Дома. С 1961 года здание перешло Высокой Комиссии Канады и принадлежало дипломатической миссии до 2013 года, здесь же располагалась и официальная резиденция Верховного комиссара [5].



Рис. 2 – Жилой комплекс **No.1 Grosvenor Square**, Лондон.

В Париже жилая элитная недвижимость приобретается не для бизнеса, как в Лондоне, а для отдыха. Актуальным для парижан является расположение и техническое оснащение. Вместе с тем, к качеству жилищного строительства, оказываемых услуг здесь тоже требования высокие: характерные признаки времени постройки в более старых зданиях (лепнина, камин); качественные интерьеры, включающие полы из твердой древесины и 2 ванные комнаты, прекрасный вид (особенно на реку или исторические районы) и т.д. Однако в Париже понятие «элитный жилой дом» означает не только отреставрированное историческое здание с красивым видом из окон [4].

Международная студия **MAD architects** совместно с французской компанией **Biecher Architectes** представили проект элитного жилого дома в Париже. 13-этажное здание спроектировано в виде каскадных террас на плитах асимметричной формы. Каждый этаж имеет зеленые насаждения. Здание будет построено в парижском районе Клиши-Батиньоль рядом с парком имени Мартина Лютера Кинга [6].

На сегодняшний день еще стоит вопрос о переходе на оригинальные методы и методики проектирования и строительства элитного жилища, а также выявлении объективных и четких критериев оценки качества его архитектуры. В основе существующих классификаций жилых комплексов лежат лишь достаточно условные параметры оценки качества элитных жилых комплексов. Следует отметить, что в разных регионах критерии оценки архитектуры зданий элитного жилья достаточно разнятся. Эти критерии легко изменяемые и трудно оцениваемые, зависят и от проживающих в жилых комплексах людей.

В результате всестороннего изучения объектов элитной жилой недвижимости, были выявлены их особенности, позволяющие уточнить определение термина «элитное жилье». Если опираться на этимологию слова «элита, элитный»,

оно означает – лучший, отборный, отличающийся от всех. Именно в данном контексте можно дать следующее определение элитному жилью.



Рис. 3 – Проект элитного жилого дома с каскадными этажами в Париже

В соответствии с этим **элитное жилье** – это высококомфортное, экологически и социально безопасное, престижное, сверхдорогое жилье, выступающее как объект нового строительства (или реконструкции), расположенное в наиболее престижных частях города с эстетичными видовыми перспективами, обеспечивающее жильцов изолированной придомовой территорией и сервисом, ориентированное на людей с высоким уровнем доходов.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что архитектура элитных жилых комплексов должна соответствовать следующим основным показателям оценки качества жилой среды: высокий уровень комфорта, экологичность, функциональность, безопасность и эстетичность.

Литература:

1. Здрадовский П. Элитное жилье современности / П. Здрадовский // Проект Россия. – 2004. – № 2. – С. 66
2. Жоголева А.В. Архитектурно-градостроительное проектирование жилой группы как социального образования // Вестник СГАСУ. – 2011. – №3 (14). – С. 36-40.
3. Придатко В.А. Проблемы сегментирования рынка жилья бизнес-класса // Форум молодых ученых. – 2018. – № 6-2 (22). – С. 1214-1216.
4. Романова, И.В. Особенности жизненного цикла объектов недвижимости элитного жилищного строительства // Жилищная экономика. – 2009. – № 2/3 (2/3). – С. 90-95.
5. Элитные новостройки в Лондоне. [Электронный ресурс]. - 2020 URL: <https://intermarksavills.ru/nedvizhimost-za-rubezhom/angliya-velikobritaniya-london/novostroiki>
6. Элитный жилой дом с каскадными этажами в Париже. [Электронный ресурс]. – 2016 URL: <https://etoday.ru/2016/05/elitnyy-zhiloy-dom-s-kaskadnymi-etazhami-v-parizhe.php>

Reference:

1. Zdradovsky P. *Elite housing of modernity* / P. Zdradovsky // *Project Russia*. – 2004. – No. 2. – Pp. 66-67.
2. Zhogoleva A.V. *Architectural and urban planning design of a residential group as a social education* // *Bulletin of the SSASU*. – 2011. – №3 (14). – P. 36-40.
3. Pridatko V.A. *Problems of segmentation of the housing market of business class* // *Forum of young scientists*. – 2018. – № 6-2 (22). – P. 1214-1216.
4. Romanova, I. V. *Features of the life cycle of real estate objects of elite housing construction*. – 2009. – № 2/3 (2/3). – Pp. 90-95.
5. *Luxury new buildings in London*. [Electronic resource]. – 2020 URL: <https://intermarksavills.ru/nedvizhimost-za-rubezhom/angliya-velikobritaniya-london/novostroiki>
6. *Luxury residential building with cascading floors in Paris*. [Electronic resource]. – 2016 URL: <https://etoday.ru/2016/05/elitnyy-zhiloy-dom-s-kaskadnymi-etazhami-v-parizhe.php>

N. A. Chernysh¹, A. Ibraeva²

^{1,2} L. N. Gumilyov ENU, Nur-Sultan, Republic of Kazakhstan

**ЭЛИТАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ КЕШЕН ҒИМАРАТТАРЫНЫҢ
СӘУЛЕТ САПАСЫН БАҒАЛАУ КРИТЕРИЙЛЕРІ**

Аңдатпа. Бұл мақалада бүгінгі таңда элиталық тұрғын үйді бағалаудың нақты критерийлерінің жоқтығы қарастырылады. Элиталық тұрғын үйдің қазіргі таңдағы бар критерийлері келтірілген, қала құрылыстық, көлемдік-жоспарлау және сервистік топтары анықталған. Шетелдік жобалау тәжірибесінен, соның ішінде Лондон мен Парижде осындай типті үйлердің мысалдары қарастырылған.

Түйін сөздер: сәулет, элиталық класс, тұрғын үй кешені, жобалау, сапа критерийлері, сәулет сапасын бағалау.

Н.А. Черныш¹, А. Ибраева²

ЕҰУ. Л. Н. Гумилев, Нұр-сұлтан Қ., Қазақстан Республикасы

**CRITERIA FOR EVALUATING THE QUALITY OF ARCHITECTURE
BUILDINGS OF ELITE RESIDENTIAL COMPLEXES**

Abstract. This article deals with the problem of the lack of accurate criteria for evaluating luxury housing today. The existing criteria of elite housing are given, urban planning, space-planning and service groups are identified. Examples of houses of this type from foreign design experience, including in London and Paris, are considered.

Keywords: architecture, the elite class residential complex, design, quality criteria, quality assessment of architecture.