



«АВ» посвятил несколько публикаций типологии многоквартирного жилья, особенности которого рассматривались под углом зрения социальной адресности. Настоящая подборка включила проекты сооружений, площадь которых колеблется от 1,2 до 80 тысяч м<sup>2</sup>.

Ирина Коккинаки  
Анна Сергеева

## Типология многоквартирного жилья: безразмерные стандарты



В их числе показаны постройки эконом-класса, а также объекты, по своим параметрам при-  
мыкающие к категории элитного жилья. К первому относятся проекты комплексов на Васильевском острове в Санкт-Петербурге, а также во Владикавказе, отличающиеся высокой плотностью и «модульным» принципом формирования застройки. Они различаются высотностью, ориентацией и способом стыковки секций, объемы которых разнообразятся цветом и характером облицовки. Выделение территории мощеной плиткой, придающей ей подобие подиума, довершает впечатление замкнутого градообразующего объекта. Как и дома-кварталы (проект жилого дома на улице Мишина, ЦНИИЭП жилища), они комплектуются всеми соответствующими предприятиями бытового обслуживания.

К типу жилья, отмеченному индивидуализацией архитектурного облика, относятся дома, спроектированные АБ «Остоженка», ООО «Сеннаб проект», а также ООО «ТМА Пестова и По-

пова». Эти постройки обладают характерными свойствами авторской архитектуры, объемно-пространственные решения которой кажутся свободными от давления инвестиционных императивов. К таким сооружениям относится, например, жилой дом Б.Шабунина на Верхней Масловке, проект которого опубликован в «АВ» № 6 за 2004 г.

На достаточно большом материале отчетливее обнаруживают себя процессы, сформировавшиеся еще в конце 1990-х гг. В жилье для среднего класса, с одной стороны, наблюдается стандартизация статистических показателей, в частности, пропорциональных соотношений между жилыми площадями и емкостью автостоянок. С другой стороны, заметно расширение спектра привносимых «факультативных» компонентов, связанных как со свободной планировкой, так и с расширением спектра поставок различных строительно-дизайнерских комплектующих. Квартиры оснащаются выходом на террасы, разбитые на кровлях, ка-



минами в верхних этажах. Почти все дома включают подземные автостоянки, иногда связанные лифтами с жилой зоной. Вестибюли первых этажей вытесняют жилье на второй - в соответствии со стандартом европейского rez-de-chaussee. Многие дома включают дополнительные «опции», как фитнес-центры и прочие цивилизующие компоненты. Они повышают арендную плату за квартиры и качественно меняют статус жилья (отнюдь не всегда востребованного), отражающего процесс коммерциализации строительной практики.

Расширение типологии сказывается также в технологическом и стилевом аспектах, например, в облицовке зданий. Она включает не только дешевые материалы и технологии, но и дорогостоящие, в частности, вкрапления натурального камня, прежде применявшегося преимущественно в отделке элитарных домов, а также вентилируемые фасады.

Остается не вполне ясным лишь одно - что собой представляет этот «средний класс»

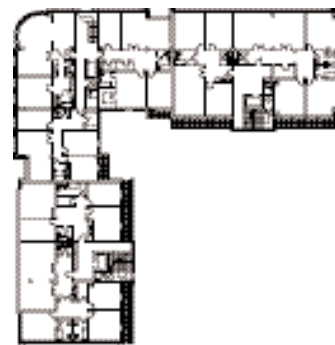
в отечестве. По статистике, порядка 60% населения России - так называемый базовый слой - живет, как говорится в английской поговорке, «from hand to mouth» - «из руки в рот», а 25-30%, по оценкам социологов, составляют бедные и деклассированные элементы (хотя кто-то, в соответствии с международными экономико-социологическими стандартами, насчитывает и все 60% бедных). Тут не до фитнеса. Не отличаясь социальной «гомогенностью» даже в столицах, не говоря уже о регионах, этот middle class все-таки задает некоторые условные стандарты проектирования соответствующего жилья, однако, как всегда, по-русски. К нему относятся квартиры, сильно различающиеся по площадям и количеству комнат. Пятикомнатная квартира в наши дни - это также дом для семьи «среднего» достатка. Это принципиально невозможно за рубежом, где всякий метр бережет километры. А у нас «места хватит всем».



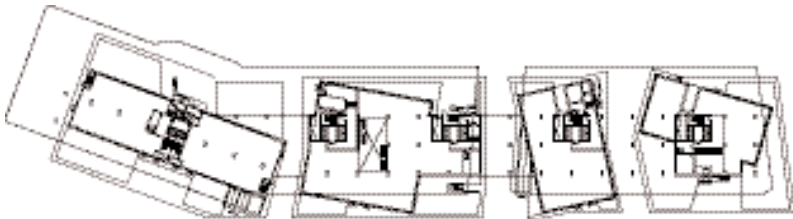
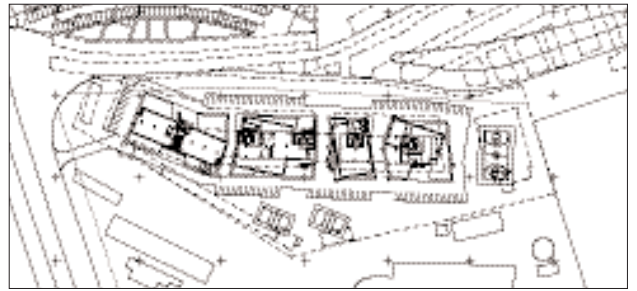
Проект жилого дома  
в Большом Тишинском переулке в Москве.  
Заказчик - ООО «Фобос».  
Проектировщик - ООО «Сенаб Проект».  
Архит. Д.Прокофьев, А.Путилов, В.Запенин.  
Project of the apartment house  
in Bolshoi Tishinsky lane, Moscow.  
Customer – “Fobos” Ltd.  
Designer – “Senab-Proyekt” Ltd.  
Architects: D. Prokofiev, A. Putilov, V. Zapenin.

Жилой дом займет участок на пересечении Малой Грузинской улицы и Большого Тишинского переулка. В задачи входила реконструкция здания, фиксирующего угол участка, и дополнение его новыми жилыми корпусами. Итогом стал 3-частный комплекс сооружений с внутренним двором. Историческое строение зажато двумя параллелепипедами новых построек со скругленными гранями, приподнятых на стилобатах. Их объемы перекликаются пропорциями оконных проемов. На первых этажах расположены офисы, на 2-8-м - жилая зона, вход в которую осуществляется со двора.

Общая площадь - 10 108 м<sup>2</sup>  
Количество квартир - 49 (1,2,3,4 и 5-комнатные)  
Подземная автостоянка - 49 м/м; открытая - 6 м/м



Проект жилого дома  
в Грайвороновском проезде в Москве.  
Заказчик - ОАО «Индустриальный альянс».  
Проектировщик - ООО «Сенаб Проект».  
Архит. Д.Прокофьев, С.Гикало, А.Купцов.  
Project of the apartment house in Graivoronovsky proezd, Moscow.  
Customer – “Industrialny alyiance” JSC.  
Designer – “Senab-Proyekt” Ltd.  
Architects: D. Prokofiev, S. Gikalo, A. Kuptsov.



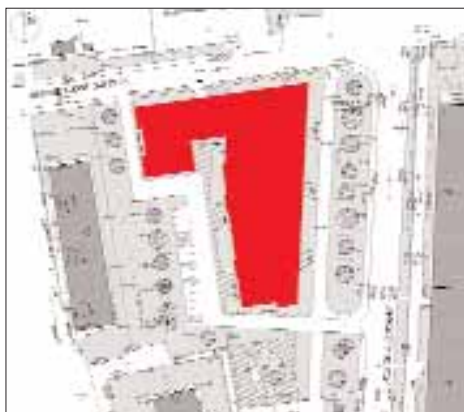
Ограниченный с северо-востока Грайвороновским проездом участок с юго-запада и севера окаймлен строящимся Четвертым транспортным кольцом и имеет сложную трапециевидную форму. Протяженное здание переменной этажности «маневрирует» посредине участка, что обусловлено сплетением подземных коммуникаций. Ломаная плоскость фасада образует сложный контур и членится проездными арками. 1-2-й этажи включают вестибюли жилой части и служебные помещения, на 3-23-м этажах расположены квартиры, каждая из которых имеет остекленную лоджию.

Общая площадь - 66 410 м<sup>2</sup>

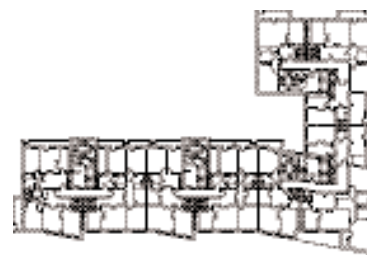
Количество квартир - 409 (1,2,3 и 4-комнатные)

Подземная 2-уровневая автостоянка - 308 м/м



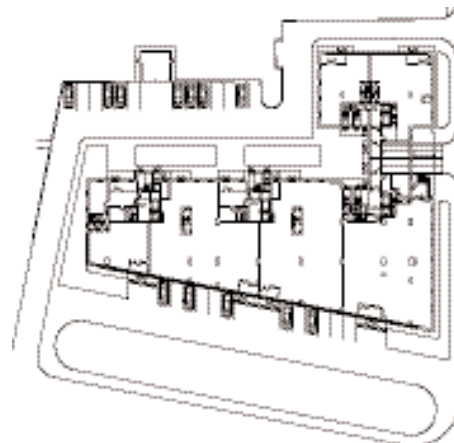


Проект жилого дома  
на Новосушевской улице в Москве.  
Заказчик - ООО «Фобос».  
Проектировщик - ООО «Сенаб Проект».  
Архит. Д.Прокофьев, С.Гикало, А.Купцов, В.Запенин.  
Project of the apartment house  
in Novosushhevskaya street, Moscow.  
Customer – “Fobos” Ltd.  
Designer – “Senab-Proyekt” Ltd.  
Architects: D. Prokofiev, S. Gikalo,  
A. Kuptsov, V. Zapenin.



Лицевой фасад жилого дома, обращенный на Новосушевскую улицу, на пересечении с Минаевским проездом образует острый угол полигонального объема переменной этажности. Асимметричные балконы зрительно разбивают большую поверхность фасада, облегчая его восприятие в верхнем регистре. В 1-м этаже расположены вестибюли жилой зоны и офисные помещения, 2-13-й этажи занимают квартиры, которые в верхних этажах оснащены каминами и имеют выход на террасы, разбитые на кровлях.

Общая площадь - 25 625 м<sup>2</sup>  
Количество квартир - 130 (1,2,3 и 4-комнатные)  
Подземная автостоянка - 137 м/м



Проект жилого дома

во 2-ом Хвостовом переулке в Москве.

Заказчик - ГУП «Москва-центр».

Проектировщик - ООО «Сенаб Проект».

Архит. Д.Прокофьев, Л.Васильева, С.Николаева.

Project of the apartment house

in the 2nd Khvostovsky lane, Moscow

Customer – “Moskva-Tsentr” State Unitarian company.

Designer – “Senab-Proyekt” Ltd.

Architects: D. Prokofiev, L. Vasilieva, S. Nikolaeva.



Объем 6-этажного двухсекционного дома представляет собой параллелепипед, фасад которого образует трехчастную композицию. Симметрично расположенные относительно центральной оси здания квартиры смыкаются стенами кухонных зон, выделенных облицовкой и подчеркнутых пластикой фасада: срединная часть утеплена, боковые уподоблены ризалитам. «Клетчатая» оконная перфорация обусловила геометрическую ясность облика, дополненного вкраплениями цветных прямоугольников сэндвич-панелей. Квартиры занимают 2-6-й этажи, 1-й отдан под офисы.

Общая площадь - 3973,5 м<sup>2</sup>

Количество квартир - 10

Подземная автостоянка - 12 м/м

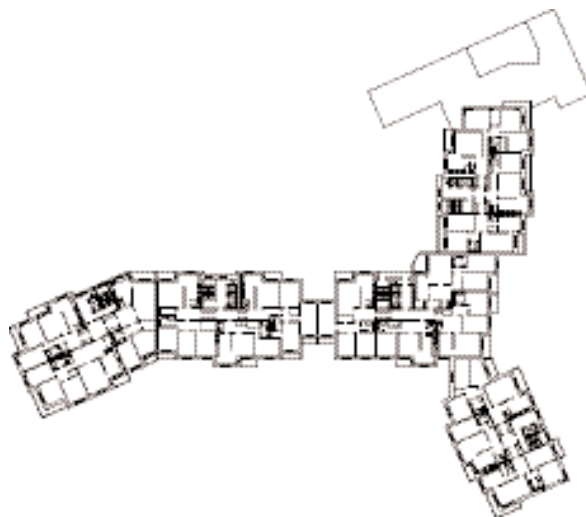




Проект жилого дома  
на улице Мишина в Москве.  
Заказчик - ЗАО «Строй Инвест Развитие».  
Проектировщик - ОАО ЦНИИЭП жилища.  
Архит. А.Шутиков, Р.Хайретдинов, Н.Моисеевкова,  
Н.Пластинина, А.Невзоров, В.Филатова, Э.Минасян,  
Н.Писарьков, И.Кiryushin.  
Project of the apartment house  
in Mishin street, Moscow.  
Customer – “Stroy Invest Razvitie” JSC .  
Designer – JSC “TSNIEEP zhilisha” .  
Architects: A. Shutikov, R. Khairtdinov,  
N, Moiseenkova, N. Plastinina, A. Nevzorov, V. Filatova,  
E. Minasyan, N. Pisarkov, I. Kiryushin.

Жилое здание отличается необычной конфигурацией плана, следующей сложной форме участка. Он расположен в глубине квартала, ограниченного Петровско-Разумовским и Мирским проездами, улицей Мишина и Коленчатым переулком. Основной объем здания, изгибаясь и набирая этажность, пересекает Г-образный участок по диагонали и соединяется в трехчастную композицию с двумя объемами меньшей этажности. Высота постройки колеблется от 3-х до 17-и этажей. В жилой части здания 5 подъездов. В первом этаже расположены офисы, площадь которых достигает 1 600 м<sup>2</sup>.

Общая площадь - 32 560 м<sup>2</sup>  
Количество квартир - 153 (1,2,3,4 и 5-комнатные)  
Подземная автостоянка - 165 м/м



Проект жилого дома на улице Дубки в Москве.

Заказчик - ЗАО «Альстрой».

Проектировщик - ОАО ЦНИИЭП жилища.

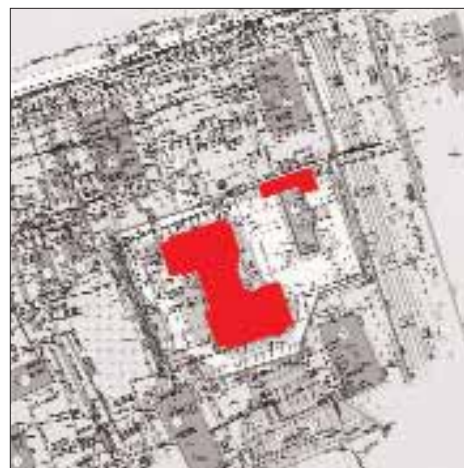
Архит. А.Шутиков, Н.Моисеенкова, А.Бодров, Э.Минасян,  
Н.Писарьков, А.Федоров.

Project of the apartment house in Dubki street, Moscow.

Customer – “Alstroy” JSC.

Designer – JSC “TSNIIEP zhilisha”.

Architects: A. Shutikov, N. Moiseenkova, A. Bodrov, E. Minasyan,  
N. Pisarkov, A. Fedorov.



Участок расположен в жилом квартале, выходящем на улицу Дубки. Двухсекционный дом располагается в глубине участка, на проезжую часть выходит 3-этажный офисный блок с въездами в подземный гараж и домовую территорию, исполняющий шумозащитную функцию. Перепады уровней жилого объема (15-22 этажа) обусловлены инсоляционными требованиями в условиях плотной многоэтажной застройки. Часть квартир выходит на эксплуатируемую кровлю.

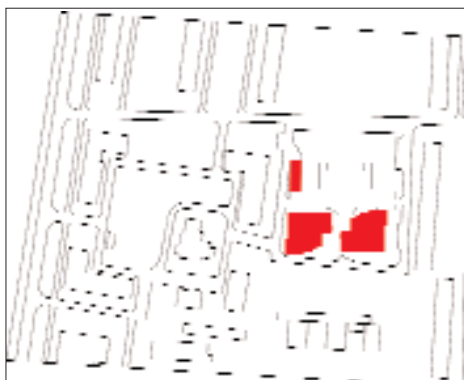
Общая площадь - 19 400 м<sup>2</sup>

Количество квартир - 120 (1,2,3,4 и 5-комнатные)

Подземная автостоянка - 85 м/м







Многоквартирный жилой комплекс в Астрадамском проезде в Москве.  
 Заказчик - ООО «Капитал Групп».  
 Проектировщик - АБ «Остоженка».  
 Архит. А.Скокан, В.Каняшин, Т.Лапина, К.Бердникова.  
 The apartment complex in Astradamsky proezd, Moscow  
 Customer – “Capital Group” Ltd.  
 Designer – AB “Ostozhenka”.  
 Architects: A. Skokan, V. Kanyashin, T. Lapina, K. Berdnikova.



Участок застройки выходит на Астрадамский проезд близ пересечения с улицей Вучетича. Объемно-пространственное, пластическое и цветное решение комплекса отмечено единством замысла. Две одинаковые 30-этажные башни наполовину развернуты друг к другу ступенчато скругленными фасадами, вертикальный «каскад» которых подчеркнут цветовым спектром. В плане башни представляют собой многоугольники, являющиеся подобием полураскрытого веера с ломаным контуром полукружия. На лестничную клетку подъездов выходит по семь квартир, различающихся по площадям и планировке, что обусловлено сложной конфигурацией плана.

Общая площадь - 46 246 м<sup>2</sup>  
 Количество квартир - 365 (1, 2, 3 и 4-комнатные)  
 Автостоянки: подземная - 117 м/м; открытая - 107 м/м



Жилой комплекс на Пресненском валу в Москве.

Заказчик - ООО «Капитал Групп».

Проектировщик - АВ «Остоженка».

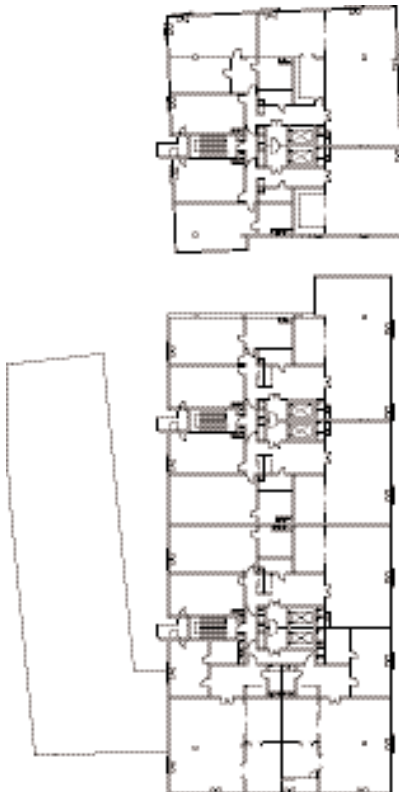
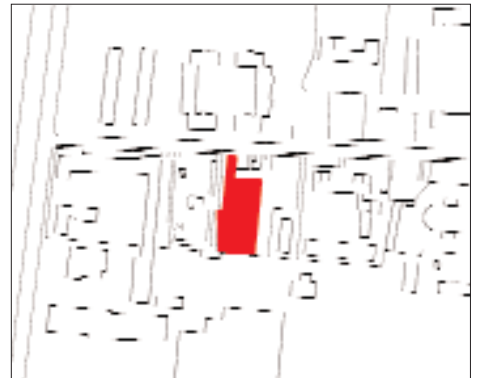
Архит. А.Скокан, В.Каняшин, М.Дехтяр, М.Кудряшов,  
при участии М.Муравьева.

The apartment complex in Presnensky val, Moscow.

Customer – “Capital Group” Ltd.

Designer – АВ “Ostozhenka”.

Architects: A. Skokan, V. Kabyashin,  
M. Dekhtyar, M. Kudryashov  
with participation of M. Muraviev.



Жилой комплекс занимает участок, выходящий на улицу Пресненский вал, и обращен к проезжей части торцом. Комплекс состоит из двух прямоугольных 9- и 10-этажных объемов, полностью застекленных и объединенных 2-этажным стилобатом, который занят фитнес-центром. Геометрические композиции витражных фасадов работают на контрасте красного цвета каркасных реек и тонко нюансированных оттенков голубого и зеленого стекла. Прозрачные плоскости перемежаются фрагментами затемненного остекления. На каждом этаже располагаются 7 квартир, выходящих по две и по три на три лестничные клетки.

Общая площадь - 18 400 м<sup>2</sup>

Количество квартир - 51 (4-комнатные)

Подземная автостоянка 2-уровневая: для фитнес-клуба - 42 м/м; для жителей - 80 м/м





Жилой комплекс на улице Шаболовка в Москве.  
Заказчик - ООО «Капитал Групп».  
Проектировщик - АБ «Остоженка».  
Архит. А.Скокан, Р.Баишев, М.Елизарова, Н.Иванов,  
при участии С.Кавериной, И.Розиной.  
The apartment complex  
in Shablovka street, Moscow.  
Customer – “Capital Group” Ltd.  
Designer – AB “Ostozhenka”.  
Architects: A. Skokan, R. Baishev,  
M. Elisarova, N. Ivanov  
with participation of S. Kaverina  
and I. Rozina.

В основе комплекса - идея самодостаточной градостроительной единицы. Он состоит из пяти одноподъездных башен (14-18 этажей) и выделяется на фоне застройки улицы Шаболовка, носящей промежуточный периметрально-свободный характер. Башни расположены венцом вокруг петли внутренней дороги, вливающейся в уличную магистраль. Громады высоток разбиты цветом, вкрапление которого в облицовке выигрышно дополняет облик многоугольных объемов. Активный консольный вынос призм-пентхаусов вносит зрительный акцент в оформление верхнего регистра башен.

Общая площадь - 80 000 м<sup>2</sup>  
Количество квартир - 446 (1, 2, 3 и 4-комнатные)  
Автостоянки: подземная - 273 м/м; в цокольном этаже - 66 м/м;  
открытая гостевая - 28 м/м

