

УДК 72.03

КУРАШОВ Ю. Ю.
ДОЛГОВ А. В.

Современное состояние жилых комплексов конструктивизма в Екатеринбурге и возможности их реабилитации



**Курашов
Юрий
Юрьевич**

начальник аналитического
отдела Филиала ФГБУ
«ЦНИИП Минстроя России»
УралНИИпроект

e-mail: kurashov@uniip.ru



**Долгов
Александр
Владимирович**

кандидат архитектуры,
профессор,
член-корреспондент
РААСН,
директор Филиала ФГБУ
«ЦНИИП Минстроя России»
УралНИИпроект

e-mail: ardoplus@gmail.com

Статья фиксирует физические, социально-экономические, хозяйственные факторы деградации жилых комплексов Екатеринбурга, выполненных в стилизованных формах конструктивизма. Приводятся данные о текущем состоянии нескольких жилых комплексов, в частности, Городка чекистов. На основе обобщения эмпирического материала полевых исследований авторы обозначают предпосылки для формирования стратегий реабилитации и адаптации жилых комплексов конструктивизма.

Ключевые слова: конструктивизм, архитектура конструктивизма, жилой комплекс, наследие, реабилитация, архитектура Екатеринбурга.

KURASHOV Yu. Yu., DOLGOV A. V.

THE MODERN STATE RESIDENTIAL COMPLEXES OF CONSTRUCTIVISM IN YEKATERINBURG AND THE POSSIBILITY OF THEIR REHABILITATION

The article fixes the physical, socio-economic, economic factors of degradation of residential complexes of Yekaterinburg, made in stylistic forms of constructivism. The authors provide data on the current state of several residential complexes, in particular, the town of chekists. On the basis of generalization of empirical field studies of the authors indicate the preconditions for the formation of strategies of rehabilitation and adaptation of residential complexes of constructivism.

Keywords: *constructivism, constructivism architecture, residential complex, heritage, rehabilitation, Yekaterinburg architecture.*

Введение

Естественное старение жилых комплексов города Екатеринбурга 1920–1930-х гг., выполненных в стилизованных формах конструктивизма, в том числе являющихся объектами культурного наследия и обладающих определенной ценностью для истории архитектуры, ставит задачи по их экономически оправданной адаптации в современных условиях. В реальной жизни проведение текущего или капитального ремонта, благоустройства территории, перевода отдельных жилых помещений в нежилой фонд не решает проблем сохранения и эксплуатации этих комплексов [1, 2].

С 1990-х гг. здания архитекторов XX в. в Екатеринбурге стали предметом интереса общественности, превратившись в востребованные объекты благодаря их местоположению, так как застройка осуществлялась преимуще-

ственно в центральных кварталах и в границах города 1910 г. Однако текущее техническое состояние и степень благоустройства этих объектов разительно отличаются от ожиданий новых собственников в отношении условий проживания [3, 4].

В статье даны рекомендации и предложения по реабилитации, определению приемлемых условий для эффективного использования жилых комплексов конструктивизма в современных условиях без потери их архитектурной, эстетической и исторической ценности.

Современное состояние жилых комплексов конструктивизма, построенных в первой трети XX в.

До конца 1920-х гг. в Екатеринбурге не было опыта строительства многоэтажного жилья. На завершающем этапе НЭПа (1925–1927)

в городе осуществлялись небольшие объемы нового строительства, велись встройки и надстройки существующих зданий. Но уже в 1928–1931 гг. в связи с ростом государственного финансирования темпы строительства скачкообразно возросли, выросли размеры и этажность строящихся зданий. Типичными образцами жилых зданий того времени являются «Первый дом Горсовета» (1927–1928) на пр. Ленина, 36, «Второй дом Горсовета» (1927–1928) на ул. Пушкина, 9. Эти здания были встроены в планировку существующих кварталов и задали новый масштаб застройки улиц.

Для демонстрации внешних изменений, произошедших с жилыми домами и комплексами конструктивизма, представляем современный вид некоторых из них (Иллюстрации 1–3).

Повреждения зданий: причины и следствия

За более чем семь десятилетий своего существования жилые комплексы испытали на себе разнонаправленные векторы объективных изменений:

- демонтировались функционально необоснованные части и конструкции, ремонт которых был затратен (открытые балконы, надстройки);
- для удобной эксплуатации застеклялись открытые балконы, лоджии;
- закрывались парадные входы с сохранением доступа со дворов;
- устраивались новые входы с крыльцами и навесами;
- осуществлялось отселение неблагоустроенных или неудобно расположенных квартир;
- осуществлялась перепланировка бывших квартир для организации нежилых помещений;
- зеленые насаждения во дворах дичали, разрастались, а их санитарная и эстетическая обрезка не проводилась.

В настоящее время состояние жилых комплексов в стиле конструктивизм в Екатеринбурге по аналогии со здоровьем человека можно охарактеризовать как «стабильно тяжелое», «депрессивное». Это относится к внешнему облику зданий и их внутренней структуре, состоянию придомовых территорий. Этому способствовали многие причины [5, 6]:

- отсутствие плановых капитальных ремонтов;
- некачественные текущие ремонты ограждающих конструкций и инженерных сетей;
- некачественное содержание крыш, дворовых территорий в соответствующие сезоны;
- неконтролируемые самостоятельные работы, проводимые жильцами в целях улучшения потребительских свойств собственных квартир;
- появление значительного количества личных автомобилей;
- появление несанкционированных ограждений, затрудняющих проезд и проход на внутреннюю территорию и к зданиям.

Распространенными стали повреждения зданий в связи со следующими обстоятельствами:

- затопление подвалов из-за порыва коммуникаций и проникновения талых вод;
- загнивание деревянных перекрытий в результате уменьшения воздухообмена в замусоренных вентиляционных каналах и ликвидации напольных решеток;
- промочки конструкций потолков в местах проходки вертикальных коммуникаций;
- растрескивание и отслоение штукатурных слоев, выполненных по деревянным перегородкам и потолкам в результате отрыва дроби, усиления зыбкости деревянных перекрытий;



Иллюстрация 1. Жилой дом по пр. Ленина, 36 — Первый дом Свердловского горсовета. Арх. С. В. Домбровский. 1928 г. Фото: Ю. Ю. Курашов. 2010 г.



Иллюстрация 2. Городок чекистов, Екатеринбург. Корпуса №2 и №3 по ул. Луначарского. Арх.: И. П. Антонов, В. Д. Соколов, А. М. Тумбасов. 1928–1933 гг. Фото: Ю. Ю. Курашов. 2013 г.



Иллюстрация 3. Городок чекистов, Екатеринбург. Корпуса №2 и №3 по ул. Луначарского. Арх.: И. П. Антонов, В. Д. Соколов, А. М. Тумбасов. 1928–1933 гг. Фото: Ю. Ю. Курашов. 2013 г.

- отрыв водосточных труб, промочки карнизов, разрыв фальцевых кровель в результате избыточного образования льда в зимний период при неудовлетворительной вентиляции чердаков, повреждении теплоизоляции трубопроводов отопления при верхней разводке;
- протекание крыш в результате сквозной коррозии листов, расхождения фальцев из-за прогиба обрешетки, подвижки стропильных ног, загнивания мауэрлатов;
- заклинивание или выпадение деревянных оконных створок в результате рассыхания и раскалывания сопряжений, гниения нижних обвязок от дождей или систематического образования конденсата в зимние периоды;

- обрушение штукатурного слоя в местах прохождения поврежденных водосточных труб, отсутствующих водоприемных воронок;
- обрушение штукатурного слоя в цокольных частях и до высоты первых этажей в результате ремонтов паронепроницаемыми материалами в зоне избыточного капиллярного подсоса из-за отсутствия горизонтальной гидроизоляции, подсыпки кирпичных стен грунтом или разрушенных отмосток.

Распространенные причины «визуального загрязнения» (искажения, изменения) внешнего облика зданий:

- остекление балконов вне стиля, без системы, с применением разнородных материалов;
- установка новых оконных блоков с разным рисунком переплетов, несимметричным способом открывания, иного цвета и другими конструктивными характеристиками, не сочетающимися друг с другом и историческими образцами;
- установка наружных блоков кондиционеров, антенн и иных технических приспособлений в случайных местах, вне связи с архитектурными элементами.

Однако, в отличие от надстройки, пристроев, уменьшения этажности, данные «загрязнения» являются обратимыми и не могут рассматриваться как изменение облика фасада с правовой точки зрения. Все перечисленные элементы могут быть удалены или приведены к общей системе на фасаде в рамках плановой реконструкции или другого инвестиционного проекта.

В сложившейся ситуации абсолютно ясно, что реабилитация жилых комплексов конструктивизма потребует капитальных вложений, не меньших, чем на строительство заново. Муниципалитет Екатеринбурга не обладает возможностью финансирования столь крупных проектов, тем более, что их жилой фонд в основном приватизирован. Жильцы-собственники за период владения квартирами не смогли выработать идей выхода из создавшегося положения, находясь в ожидании чудесных перемен многие десятилетия, не имея на то каких-либо оснований.

Девелоперское сообщество с интересом присматривается к деградирующему в центре города жилому фонду, расположенному на «золотых» землях центра, где продажа элитного жилья в новых зданиях уже сейчас достигает 150–200 тыс. рублей за один квадратный метр. Собствен-

ники квартир в объектах конструктивизма с большим трудом продают свою жилплощадь за 50–70 тыс. рублей квадратный метр. Продав ветхую квартиру в центре Екатеринбурга, жильцы конструктивистских комплексов переезжают в другие, далеко не центральные районы города, радуясь, что удалось это сделать до наступления коммунального коллапса. Оставшиеся старожилы, не желающие покидать насиженные места, руководствуются принципом «будь что будет», отдавая себе отчет, что наследование их потомками жилища предков с каждым годом становится более обременением, чем безусловным благом. По этим и многим другим причинам происходит постепенная маргинализация социального состава жильцов, растет их разобщенность и неспособность к любым формам самоуправления. Муниципалитет, понимая критичность сложившейся ситуации, не предложил пока никаких выходов из нее, откладывая на потом то, что давно уже требует внимательного изучения и действий по специальной программе [7, 8].

Последние взоры надежды ищущих выход из создавшегося положения обращены в сторону девелоперского сообщества и отдельных инвестиционно-строительных компаний, постоянно возвращающихся к проектам реконструкции центра Екатеринбурга с его малоприбыльной периферии. Их влечет еще не осознанная, но уже видимая разница между двумястами тысячами рублей за один квадратный метр и суммой выкупа квартиры за 60 тыс. рублей за квадратный метр (либо затраты на отселение, примерно, в тех же цифрах) плюс затраты на реконструкцию конструктивистского жилья либо на его снос и строительство заново в тех же внешних границах и облике, которые составят примерно от 40 до 70 тыс. рублей за квадратный метр общей площади. В результате вполне вероятно максимальная дельта в 100 тыс. рублей за один квадратный метр. Для справки: на отечественном рынке недвижимости минимальная прибыль на сегодняшний день по оценкам экспертов и неопубликованным данным составляет 20%.

С экономической точки зрения, целесообразно и возможно создать рыночный механизм модернизации конструктивистских жилых комплексов, но, очевидно, что он будет на порядок сложнее в реализации, чем те схемы получения прибыли застройщиками, что существуют сейчас, ориентирующиеся на уже освоенные практики. В данном случае

неизбежно создание предпроектного наукоемкого программного продукта по реабилитации жилых комплексов конструктивизма, охватывающего многие аспекты возможного решения этой задачи, а не только вопрос сохранения и использования объекта конструктивизма как памятника истории и культуры: экономический, юридический, социально-психологический, инженерно-технический, технологический, историко-культурный, концептуально-идеологический, проектный и управленческий.

Комплексным подходом к реконструкции или приспособлению памятников конструктивизма отечественная практика не богата, особенно, если это касается постприватизационного периода. Ее просто нет. Прежние же подходы созданы в период монополии Госстроя СССР по разработкам, главным образом, МосжилНИИпроекта. Для современной ситуации они могут быть частично актуальными своей инженерно-технической частью, что не решает проблемы в целом.

Когда возникла потребность в реконструкции «хрущевок» на территории Москвы, было принято административное решение субъекта Российской Федерации, не опирающееся ни на какие предварительные научно-исследовательские и прогнозные проработки, несмотря на его дороговизну и авантюризм. Если московский бюджет позволяет подобные расходы, то менее профицитным городам, и Екатеринбургу в частности, эта практика не подходит. Нужны программы реабилитации конструктивизма, запускающие механизмы использования внутренних ресурсов новых самокупаемых методов комплексной реконструкции жилого фонда, в которых специфика историко-архитектурной составляющей, безусловно, будет важна, но не определяющей. На 90% методы спасения конструктивистской жилой застройки будут теми же, что и для обычных устаревших и разрушающихся зданий, и надо признать, что администрирование в этом процессе должно быть очень внимательным к разработкам специалистов по всему комплексу стоящих проблем. Это требует существенного возрастания роли научно-исследовательской составляющей, предшествующей стадии принятия решений административными органами муниципалитетов и любому реальному проектированию.

К сожалению, подобные институции сегодня отсутствуют, и их надо создавать заново либо существенно укреплять те из них, что еще сохра-

нили научно-исследовательский, проектный и кадровый потенциал.

Возможные направления реабилитации жилых комплексов конструктивизма

В настоящее время можно наметить основные направления реабилитации жилых комплексов конструктивизма, опирающиеся на имеющиеся у них ресурсы выгодного центрального положения, брендовой архитектурной принадлежности, средней плотности и этажности застройки, деградировавших систем благоустройства, озеленения и обслуживания. По всей вероятности, ими могут стать:

- приспособление под элитное жилье зданий жилых комплексов без изменения их облика с музеефикацией уникальных в историко-архитектурном отношении элементов памятников, но незначительных по своему строительному объему;
- создание новой системы подземной урбанистики территорий конструктивистских комплексов, функционально увязанных с назначением первых этажей зданий, выходящих на главные городские улицы;
- ремонт и реставрация зданий, находящихся в удовлетворительном и хорошем состоянии с параллельным пересмотром функционального использования внутривортовых пространств и сооружений, а также их систем благоустройства и озеленения.

Указанные направления в конкретных случаях могут интегрироваться и дополняться максимально возможной степенью инженерно-технической и технологической реновации, что позволит создать необходимый набор потребительских качеств жилья в обновленных конструктивистских жилых комплексах, позволяющих реализовать экономически выгодную модель комплексной реабилитации [9, 10].

Заключение

Обзор состояния жилых комплексов конструктивизма в Екатеринбурге, наряду с их естественным старением, вскрыл факторы, усугубляющие их деградацию в условиях развивающегося мегаполиса. Это:

- бесконтрольная эксплуатация зданий;
- отсутствие инженерно-транспортной адаптации;
- наличие дополнительных барьеров, установленных законодательством об охране культурного наследия.

На основе обобщения эмпирического материала полевых исследований авторы обозначают предпосылки для формирования стратегий реабилитации и адаптации жилых комплексов конструктивизма, основанные на использовании:

- выгодного градостроительного расположения (центральные части исторического ядра Екатеринбурга и района Уралмаш);
- высоких эстетических качеств на момент строительства и возможности их воссоздания на современном инженерно-техническом уровне;
- неиспользованного ресурса подземной части дворов и прилегающих территорий общего пользования;
- правильного определения перспективного функционального использования.

Эта информация в дальнейшем поможет более эффективно проводить работу по реабилитации архитектурных объектов конструктивизма не только в Екатеринбурге, но и других российских городах.

Список использованной литературы

- 1 Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- 2 Актуальные проблемы экономики культурного наследия / Под ред. А. Я. Рубинштейна. — М.: Гос. институт искусствознания, 2016. — 108 с.
- 3 Пруцын О. И. Реставрация и реконструкция архитектурного наследия. Теоретические и методические основы реставраций исторического и архитектурного наследия: Учеб. пособие. — 2-е изд., испр. — М.: Акад. Реставраций, 1997.
- 4 Тимохов Г. Ф. Модернизация жилых зданий. — М.: Стройиздат, 1986. — 190 с.
- 5 Нечаев Н. В. Капитальный ремонт жилых зданий. — М.: Стройиздат 1990. — 207 с.
- 6 Махровская А. В. Реконструкция старых жилых районов крупных городов: на примере Ленинграда. — 2-е изд., перераб. и доп. — Л.: Стройиздат, 1986. — 351 с.
- 7 Шрейбер К. А. Вариантное проектирование при реконструкции жилых зданий. — М.: Стройиздат, 1991. — 284 с.
- 8 Соколов В. К. Реконструкция жилых зданий. Основные принципы, классификация и методология. — М.: Моск. рабочий, 1982. — 204 с.
- 9 Мюллер — Менкенс Герхард. Новая жизнь старых зданий. Непрерывность развития архитектуры / Пер. с нем. Д. Г. Копелянского. — М.: Стройиздат, 1981. — 243 с.
- 10 Смирнов Л. Н. Конструктивизм в памятниках архитектуры Свердловской области. — Екатеринбург: НИИМК, 2008. — 160 с.

Spisok ispol'zovannoj literatury

- 1 Federal'nyj zakon ot 25 iyunya 2002 g. № 73-FZ «Ob ob'ekтах kul'turnogo naslediya (pamyatnikah istorii i kul'tury) narodov Rossijskoj Federacii».
- 2 Aktual'nye problemy ehkonomiki kul'turnogo naslediya / Pod red. A. Ya. Rubinshtejna. — M.: Gos. institut iskusstvovznaniya, 2016. — 108 s.
- 3 Prucyn O. I. Restavraciya i rekonstrukciya arhitekturnogo naslediya. Teoreticheskie i metodicheskie osnovy restavracij istoricheskogo i arhitekturnogo naslediya: Ucheb. posobie. — 2-e izd., ispr. — M.: Akad. Restavracij, 1997.
- 4 Timohov G. F. Modernizaciya zhilyh zdaniy. — M.: Strojizdat, 1986. — 190 s.
- 5 Nechaev N. V. Kapital'nyj remont zhilyh zdaniy. — M.: Strojizdat 1990. — 207 s.
- 6 Mahrovskaya A. V. Rekonstrukciya staryh zhilyh rajonov krupnyh gorodov: na primere Leningrada. — 2-e izd., pererab. i dop. — L.: Strojizdat, 1986. — 351 s.
- 7 Shrejber K. A. Variantnoe proektirovanie pri rekonstrukcii zhilyh zdaniy. — M.: Strojizdat, 1991. — 284 s.
- 8 Sokolov V. K. Rekonstrukciya zhilyh zdaniy. Osnovnye principy, klassifikaciya i metodologiya. — M.: Mosk. rabochij, 1982. — 204 c.
- 9 Myuller — Menkens Gerhard. Novaya zhizn' staryh zdaniy. Nepreryvnost' razvitiya arhitektury / Per. s nem. D. G. Kopelyanskogo. — M.: Strojizdat, 1981. — 243 s.
- 10 Smirnov L. N. Konstruktivizm v pamyatnikah arhitektury Sverdlovskoj oblasti. — Ekaterinburg: NIIMK, 2008. — 160 s.