

**Многоэтажная застройка в
древности. Многоквартирный
городской дом.**

Многоэтажная застройка в древности.

Многоэтажное строительство известно с древних времен. Например, в известном городе Помпеях (**4-5 в. до н.э.**) существовали двухэтажные жилые дома.



Возведение **2-3** и более этажных зданий с многоярусной крышей было обычным делом для китайских зодчих в эпоху Хань (**1 в до н.э. – 2 в н.э.**), возводились многоэтажные дома и в Северной Америке.

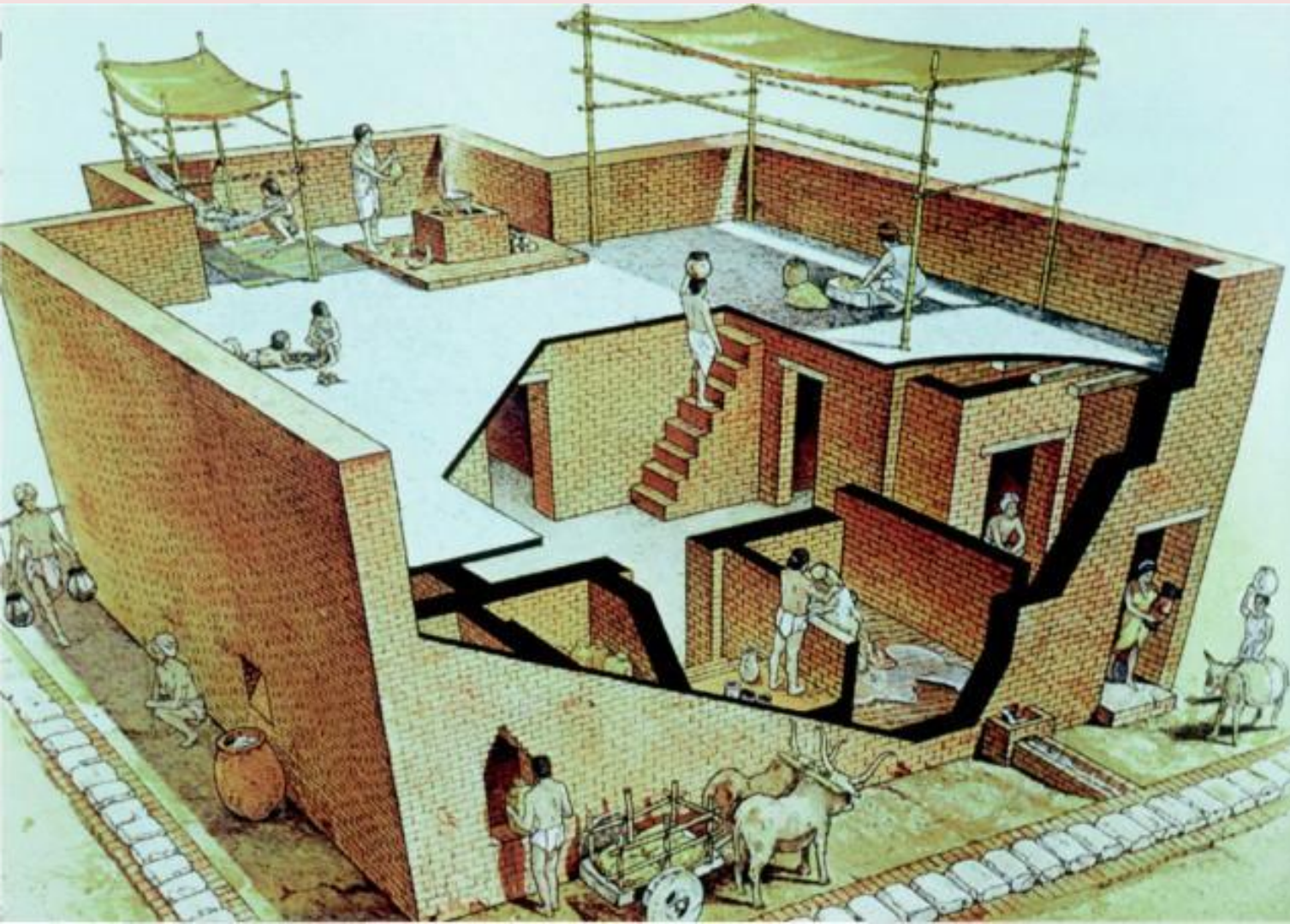
В начале **11** в.н. э. индейцами анасази был построен городок Пуэбло-Бонито, имевший полукруглую форму и ступенчатую конструкцию, поднимающуюся в высоту на **4** этажа, причем плоская крыша нижнего этажа использовалась жильцами верхнего под балкон.



О способности древних людей возводить многоэтажные строения свидетельствуют величественные дворцы и храмы, известные всем древним цивилизациям.



Но многоэтажный, еще не значит много квартирный ! Увеличивать этажность строений жителей древних городов заставляла городская теснота и дороговизна земли в городах. Часто в этих строениях проживала одна семья со своими родственниками или прислугой.



**Дом в
Махенджо-
Даро. Индия**

Собственно многоквартирное жилье появляется в обществе в период достаточного разделения труда, когда человек не нуждается в натуральном хозяйстве, а может приобрести все необходимое у других людей. Тогда наступает момент, когда можно лишиться обычных надворных построек и хозяйственных помещений, ограничив жилье самыми необходимыми помещениями для отдыха и сна, еды. И все таки многоквартирное жилье в древнем мире существовало.



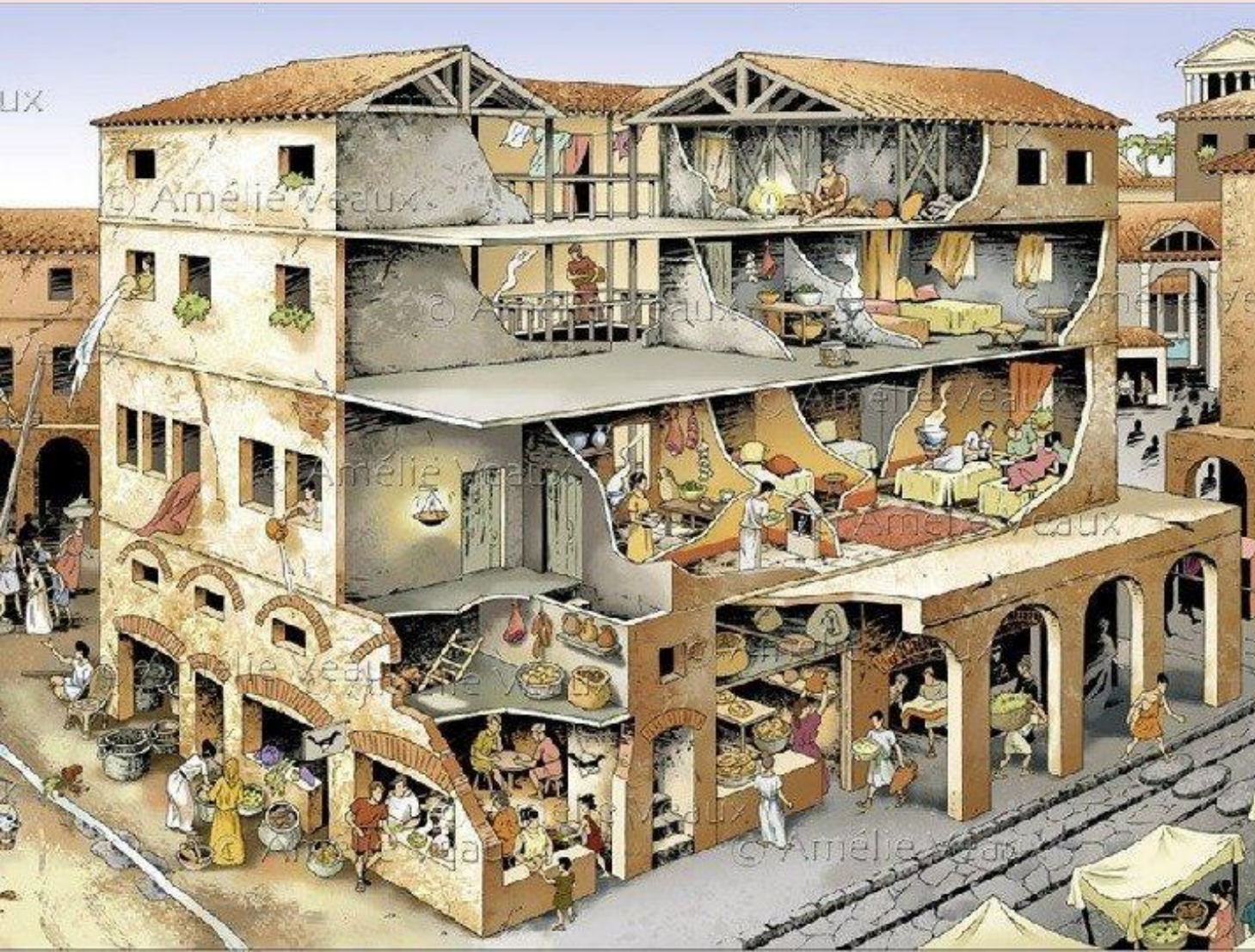
**Многоквартирн
ый дом в
древнем Египте**



В Риме, в Остии, по данным сохранившихся письменных источников были дома в семь этажей. Конструкция их, а строились они из кирпича, была довольно непрочной.

В последующее время такие дома стали строить, используя технологию бетонирования, что значительно упрочило их конструкцию. Часто такие многоквартирные дома имели на первом этаже магазины или закусочные.

Эти дома не имели внутренних лестниц. Попадали в квартиры прямо по лестницам, подставленным с улицы. Квартиры имели примитивную канализацию и водопроводы. Иногда при отсутствии водопровода воду на верхние этажи подавали в бадьях.



Вероятно, такие квартиры занимали не самые богатые жители городов. Жилая площадь этих квартир была незначительной. Их так и называли - дома-ульи.

Упадок Римской империи уменьшил потребность в жилье и требования к благоустройству, о строительстве многоквартирных домов забыли, а возобновилось оно в Западной Европе только в **13** веке, тоже в связи с удорожанием городской земли и теснотой. Прочность домов была высокой, поскольку технология была отработана при строительстве замков и храмов.

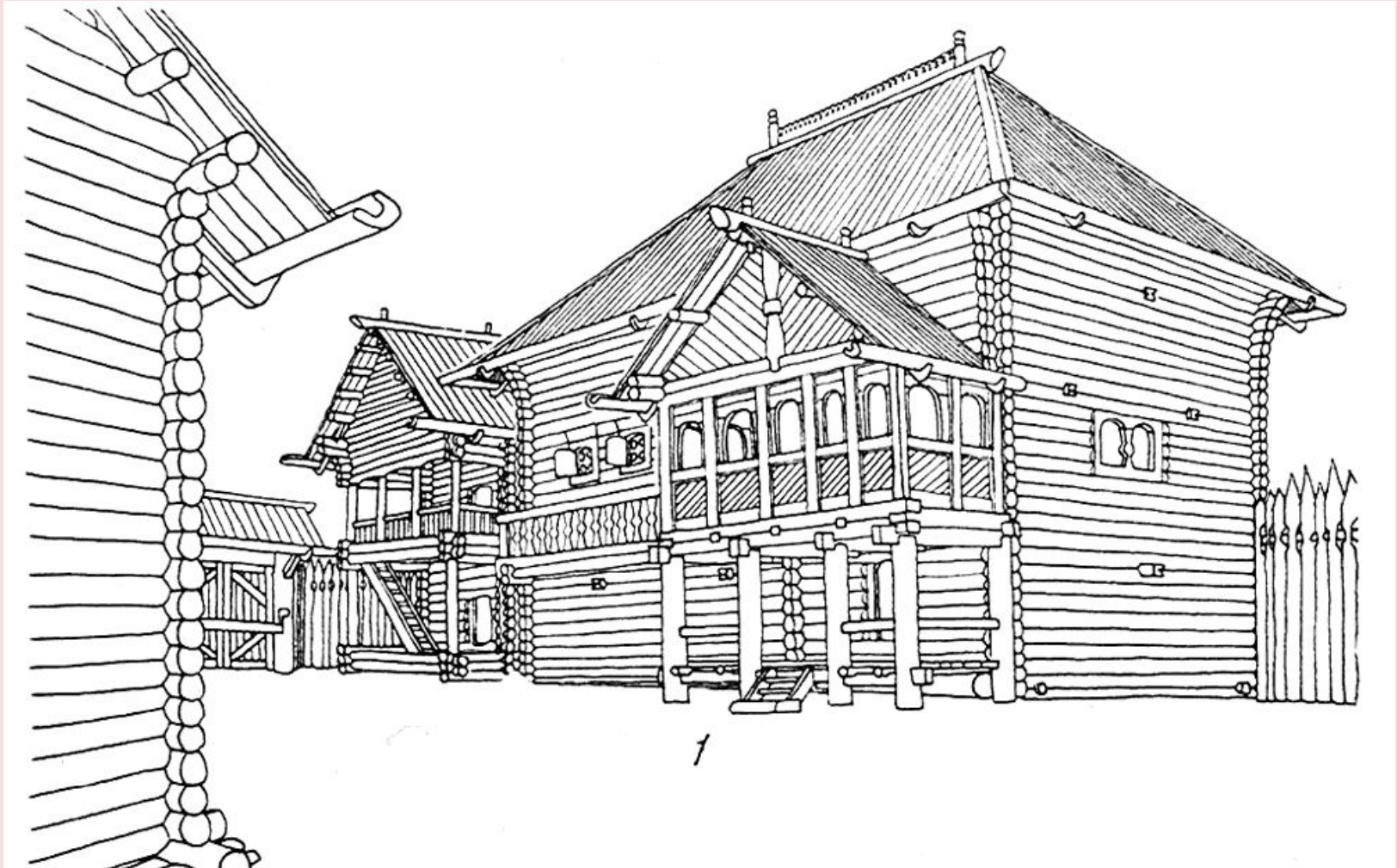
Австрия.
Куфштайн.
Н.



Логика появления многоквартирного дома была такой же как и в Римской империи . Многоэтажный дом для одной семьи. Сдача комнат, части многоэтажного дома в наем. Сдача части дома в наем с отдельным входом. Многоквартирный дом.



По мере роста городского населения, его благосостояния, а также появления прослойки чиновников, служащих и др. лиц интеллигентных профессий, не имевших своего хозяйства, развивается сдача части жилья в наем. В сдаваемую площадь превращается подклет, либо в него перемещаются сами хозяева, а верхнюю часть дома сдают.





Красноярск. Усадьба

**Лучшая часть дома, которую нуждающаяся семья Суриковых сдавала
постояльцам**



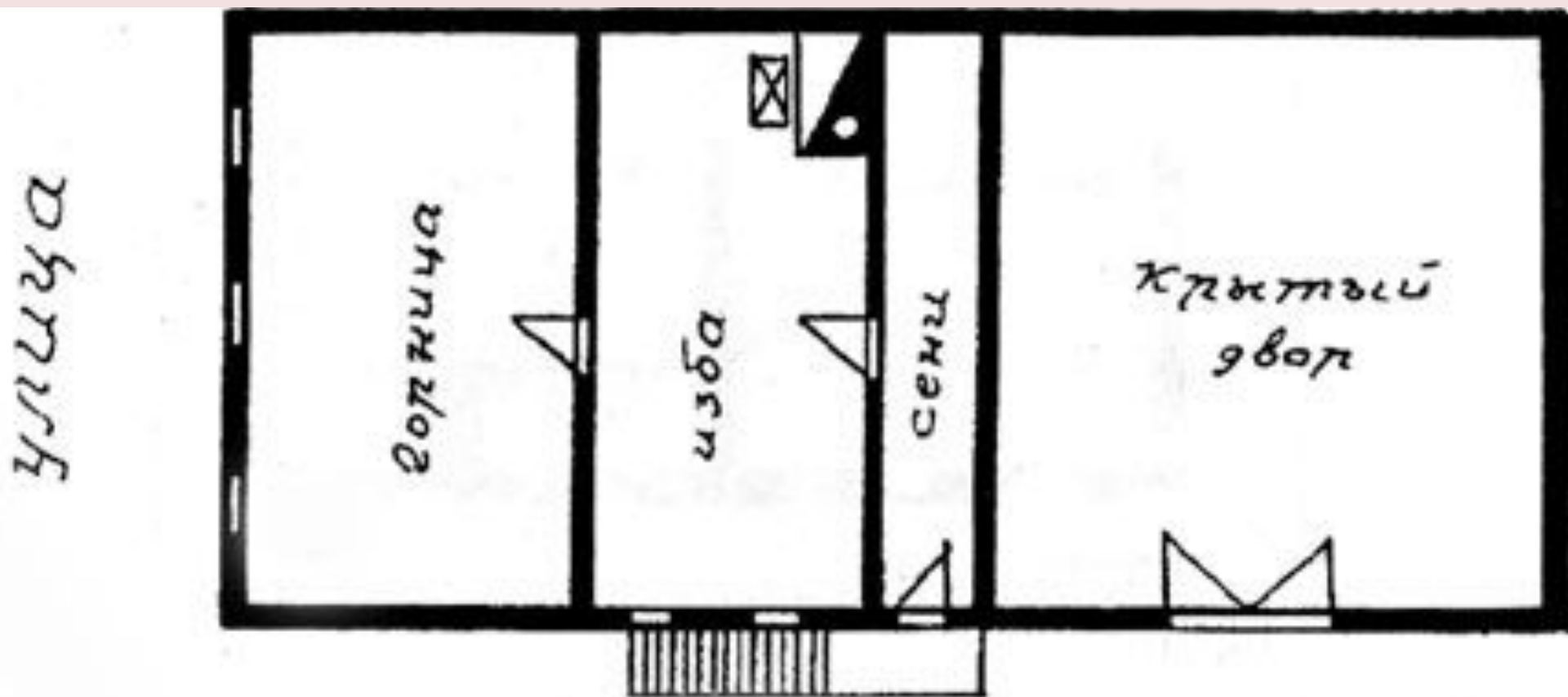


Полуподвальная часть дома, где жила семья Суриковых





Если дом представляет из себя **3**-камерную избу-связь, сдают одну из частей. Для чего могли с нужной стороны прирубать отдельные сени крыльцо или дверь.



Появляются дома двухквартирники. Обычно двухэтажные, построенные с таким расчетом. Чтобы на одном из этажей жить своей семьей, а другой сдавать постояльцам. Такие двухквартирники имеют обычно два и более входов.



Отличительной чертой этих домов от домов с полуэтажами является то, что окна обоих этажей примерно равны по высоте, т.к. оба помещения предназначаются под полноценное жилье. Примерно также устроены дома купцов и ремесленников средней руки. На первом этаже располагается заведение, а на верхнем живет семья.



Распространённым явлением становится постройка флигеля – небольшого жилого помещения рядом с основным домом.



Флигель в усадьбе
Сурикова, тоже
сдававшийся в наём

Используется под жилье и чердачное помещение, намеренно строившееся большей чем обычно высоты. Это называлось **мансардой**.



Мансарды были особенно популярны в местностях с мягким климатом, поскольку устройство крыши не позволяло поддерживать нормальную температуру в помещении во время отопительного сезона. В северных регионах России мансарды получили широкое распространение в дачных домиках.



**Пятигорск. Дом
с мансардой.**

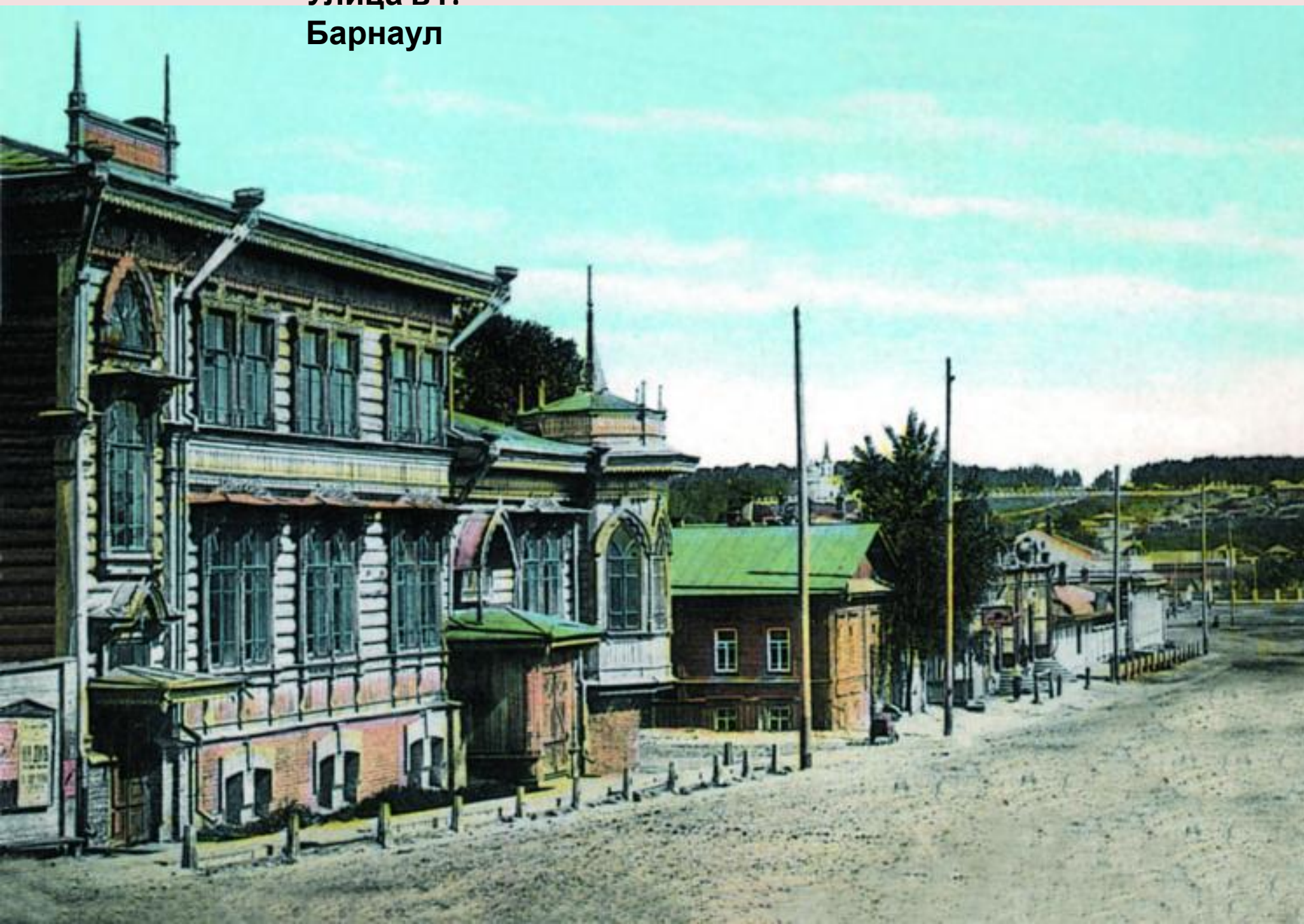
Дальнейшее расширение жилой площади идет за счет постройки рядом двух двухэтажных связей, между которыми находится холодная лестничная клетка. При постройке рядом нескольких таких связей появляется секционный доходный дом, с несколькими входами, обычно двухэтажный деревянный, или первый этаж каменный, второй деревянный, либо каменный подвал и два деревянных этажа.





Деревянная постройка редко бывала выше двух этажной, поскольку быстро разрушалась под собственной тяжестью.

Улица в г.
Барнаул



**Рязань. Доходный дом
купца Лебедева**





Каменные доходные дома могли иметь и **3, 4** и более этажей.



Доходные дома в
Нижнем
Новгороде.

Под доходные дома преобразуются и старые дворянские особняки, лишившиеся по тем или иным причинам своих хозяев.



Отдельные квартиры в многоэтажных каменных и деревянных домах для богатых квартиросъемщиков напоминают специализацией своих помещений структуру дворянского особняка. С улицы посетитель попадал в парадный подъезд (или парадное) с обширным холлом и швейцаром.



vk.com/nau_spb



vk.com/vezenin





В холл выходила дверь из швейцарской, располагавшейся обычно в цокольном этаже или маленькой каморке сбоку.

Обязанности швейцара были близки к обязанностям лакея в дворянском особняке. Швейцар был обычно круглосуточно на посту, знал в лицо всех жильцов и следил за порядком.

Кроме доходных домов швейцары были одной из необходимых фигур в широко развившемся тогда гостиничном бизнесе. Собственно разница между доходными домами и гостиницами была лишь в том, на какие сроки предоставлялось жилье. Естественно, что в доходных домах, где собирались снимать жилье на длительное время интерьер был более обставленным.



Холл доходного дома украшался лепниной, светильниками, широкая лестница, ведущая наверх изящными балясинами или литьём, ковровой дорожкой. Холл считался частью квартиры, поэтому жильцы могли, не опасаясь, оставлять здесь вещи калоши, зонты, трости и т.д.



Наиболее престижно считалось жить в **бельэтаже** (втором после цокольного этажа, парадном этаже дома). Квартиры могли быть различными по планировке, набору комнат, в зависимости от достатка и потребностей квартиросъемщиков.





Самые большие квартиры имели по **10-15** комнат и занимали иногда весь этаж. Квартира в пять комнат считалась небольшой и ее снимали люди среднего достатка. В средней квартире обычно имелась передняя (коридор, прихожая), кухня с проживающей в ней или в каморке рядом кухаркой (реже посудомойкой, кухонным мужиком и т.д.). Имелась гостиная, столовая, кабинет две или более спален, в зависимости от состава семьи, если в семье были дети, то полагалась детская. Обязательна была комната для прислуги одна или две в зависимости от наличия таковой.



**Музей-квартира
А.М. Горького в
Нижнем
Новгороде. 10
комнат на 2
этаже.**



Прихожая



Кухня. Интерьер не сохранился. Используется под временные выставки



Комната для гостей. Шалейпинская



Кабинет жены Екатерины Павловны Пешковой



Буфетная



Большая столовая. Гостиная.



Будничная столовая



Комната Марии Александровны Волжиной тёщи А.М. Горького



Детская



Рабочий кабинет А.М. Горького



Спальня А.М. Горького



Вторая комната для гостей



Обязательной принадлежностью богатых квартир уже к концу **19** века становятся санузел (туалет и ванна), электричество. Иногда существовал и телефон.

**Телефон в
квартире А.М.
Горького**



Классический образец такой квартиры и дома описан в повести М.А. Булгакова «Собачье сердце», где один из главных героев профессор Преображенский живет именно в бельэтаже доходного дома Калабухова. Один из прототипов на углу Пречистенки и Обухова переулкa в Москве.

При попытке уплотнить его квартиру он перечисляет свои комнаты: Булгаков приемная (она же библиотека) столовая, кабинет, смотровая, операционная, спальня, комната прислуги, кроме того, была ванна. Герой категорически отверг попытки нового домкома уплотнить его, воскликнув с негодованием – Я буду обедать в столовой, а оперировать в операционной!



Быт людей, их материальная культура были настолько привычны им, что они не могли допустить мысли, что можно жить как-то иначе.



Квартиры на верхних этажах считались менее уважаемыми и стоили дешевле. Иногда вход в них устраивался с черного дворового подъезда с узкой и крутой лестницей.

На черную лестницу имели выход кухни, а также комнаты прислуги богатых квартир.

Были и дома дешевых квартир. Часто они имели коридорную систему. В коридор выходили двери маленьких квартирок в **2-3** комнаты.



Нередким явлением была сдача комнат или углов. Квартиросъемщики, которые не могли себе позволить снять даже самую маленькую квартиру, снимали ее в складчину. Так часто действовали студенты, рабочие.



Практиковалась суб-аренда, когда к семье снимавшей маленькую квартиру поселялся еще один жилец, плативший свою часть квартплаты, нередко питавшийся вместе с семьей. На таких же условиях сдавались углы или комнаты и в частных домах.





Пример из классики: «Каморка его приходилась под самую кровлей высокого пятиэтажного дома и походила более на шкаф чем на квартиру».

Квартирная же хозяйка его, у которой он нанимал эту каморку с обедом и прислугой, помещалась одною лестницею ниже, в отдельной квартире, и каждый раз при выходе на улицу, ему непременно надо было проходить мимо хозяйкиной кухни, почти всегда настежь отворенной на лестницу».

Ф.М. Достоевский.



Какова же была обстановка в комнате Р. Раскольникова. «Это была крошечная клетушка шагов в шесть длиной, имевшая самый жалкий вид со своими желтыми, пыльными и всюду отстававшими от стен обоями, и до того низкая, что чуть-чуть высокому человеку становилось в ней жутко, и все казалось что вот-вот стукнешься головой об потолок. Мебель соответствовала помещению: было три старых стула, не совсем исправных, крашеный стол в углу, на котором лежало несколько тетрадей и книг... и наконец неуклюжая большая софа, занимавшая чуть не всю стену и половину ширины всей комнаты, когда-то обитая ситцем, а теперь вся в лохмотьях, служившая постелью Раскольникову..... Перед софой стоял маленький столик.

Особым явлением стали городские дворы доходных домов. Ввиду дороговизны городской земли застройка была плотной и дворы сравнительно небольшими, тесными и темными. Нередко они замыкались домом, представлявшим в плане каре, вспомним А. Розенбаума «мне бы вернуться в дом пятиэтажный серый колодец старого двора...».



Иногда двор замыкался каретником, в котором богатые жильцы держали собственный выезд.



Карётник — постройка для карет, лошадей, сопутствующих приспособлений и нужд. Как правило, деревянное, реже каменное, отдельно стоящее одноэтажное здание.



Также во дворе обычно находились дровяники, сеновалы, сушки для белья, сараи и другие хозяйственные постройки. Могли разбивать клумбы, делать лавочки, качели. В некоторых больших городах уже стали нормой для доходных домов паровое отопление и электричество, но большинство российских горожан согревалось печным отоплением.



Двор был обязательно огорожен и имел ворота или несколько ворот, иногда вместо больших ворот их которых выезжали с другой стороны двора имелась небольшая калитка для входа.

Обычно одни ворота совмещали то и другое, т.е. имели калитку для входа жильцов в одной из створок больших раскрывающихся ворот для экипажей.





Распорядителем во дворе был **дворник**, сам он, а то и с семьей жил в дворницкой, находящейся чаще в цокольном полуподвале.

В дворницкую нередко шел звонок от ворот. В воротах, не имевших звонков имелись специальные кольца-ручки (они одновременно выполняли две задачи: были дверными ручками и сигналом).

Дворник в таком дворе имел гораздо больше задач, чем современные нам дворники. Он не только убирал двор, чистил снег и посыпал песком дорожки, утилизировал мусор, осуществлял мелкий ремонт хозяйственных принадлежностей.

Дворник следил за чистотой и порядком, запирали на ночь ворота, не пускал во двор посторонних подозрительных личностей, относил на прописку паспорта жильцов, собирал квартплату, разносил дрова и т.д.

Дворнику полагалось обязательно иметь при себе свисток.



В больших и столичных городах дворники носили и опознавательный знак (бляха из недорогого металла). Часто деталью костюма был фартук из плотной ткани. Дворники бывали и уличные для больших улиц и площадей. В больших домах могло быть несколько дворников, один из них обязательно был старшим и подчинялся домовладельцу или управляющему и находился в распоряжении полиции.



Кроме дворника в полуподвалах больших домов нередко проживала часть беднейших горожан, специализировавшихся на обслуживании нужд богатых жильцов. Это кучера собственных выездов, выполнявшие обязанности личных шоферов и одновременно бывшие конюхами, прачки стиравшие жильцам белье, прислуга для уборки квартир и т.д.



Нередко заглядывали в дворы доходных домов или вызывались специально стекольщики, плотники, лудильщики, почтальоны, молочницы, торговки разным товаром, точильщики ножей, старьевщики, и т.д.



Непременным посетителем доходных домов и частных усадеб был околоточный надзиратель – полицейский чин, заведующий околотком.

Околоточный надзиратель следил за пропиской жильцов, их образом жизни и при необходимости давал характеристику приставу на жителя своего околотка (чем он добывает пропитание, на какие средства живет, моральные качества, состав семьи и т. д.).





Он разносил судебные повестки,
вручал награды, различные
извещения от полиции.

Околоточный надзиратель доносил
до жильцов, касающиеся их
распоряжения местной полиции
об уборке дворов и тротуаров, о
противопожарных мерах и
проверял их исполнение, собирал
необходимые для полиции
сведения.

После революции, с уничтожением сословных прав и привилегий и провозглашением равноправия граждан началось массированное наступление новых органов власти на права ранее привилегированных классов. Это коснулось и жилья. Строительство жилья в государственных масштабах возобновилось только в конце **1920**-х годов.



Дома в Баку, построенные в 1925-1929 гг. По проекту советских архитекторов

Не имея экономических средств для решения острейшего жилищного кризиса, правительство решало его политическими мерами. В результате удалось несколько улучшить условия проживания одной части городского населения за счет другой его части. Типичным явлением стало уплотнение, т.е. подселение в богатые обширные квартиры новых жильцов и целых семей, и образование коммунальных квартир с отдельными комнатами и местами общего пользования.



Как и многие временные меры «коммуналки», в которых создавалась своя своеобразная «субкультура» просуществовали очень долго и сохраняются по сей день в виде квартир с подселением.



По такому же типу устроены и общежития (в монастырях и студенческие), различало их от коммуналок то важное обстоятельство, что питание, проживающих вместе жильцов шло совместно, тогда как в коммуналке каждая семья питалась сама по себе.



Особой формой жилья стали бараки. Бараки были известны и до революции. Это временные, как правило, легкие не утепленные постройки с коридорной системой. В длинный большой коридор выходили двери из маленьких комнаток.



Как правило барак имел одну на всех кухню и санузел, либо они могли находиться рядом во дворе. Бараки возводились как временное жилье и не предназначались для проживания семей. Обычно они строились для заключенных, военнопленных, военных, сезонных рабочих.

Но в годы советской власти неприязнительность и дешевизна этих сооружений была экономически выгодной. Кроме того, начавшаяся индустриализация и массовый приток населения в города чрезвычайно обострил проблему жилья.



Бараки и дома барачного типа стали строить повсеместно для бессемейных и семейных людей. Расселить бараки удалось всего несколько десятилетий назад. И до сих пор некоторые жилые дома, построенные в **30-50** гг. имеют барачную структуру. Барачную структуру имели и многие студенческие общежития, до того как утвердилось норму секционных общежитий.



В годы первых пятилеток на фоне всё возрастающей урбанизации и массового притока рабочей силы в города проблема нехватки жилья была осознана на государственном уровне. Ставка была сделана не на частный бизнес, а на крупное государственное строительство, по сути создание строительной индустрии. Большое значение уделялось созданию архитектурных бюро, разработке первых типовых проектов домов, строительству целых кварталов с инфраструктурой.



В **1922** г
объединением двух
вузов был создан
первый строительный
вуз СССР Московский
практический
строительный
институт, в
последствии МИСИ
(ныне МГСУ)

В **1940** году все жилищное строительство СССР уже ориентируется на типовые проекты зданий рассчитанных на возведение индустриальным методом, наметился окончательный переход к градостроительному уровню решения жилищного вопроса.



Дом пароход. Екатеринбург



Дом утюг в Санкт-Петербурге



Комплекс зданий Серп и молот. Екатеринбург

Развитие жилищного строительства было прервано Великой отечественной войной. В послевоенное время проблема обострилась не только из-за разрушения до **50 %** жилищного фонда страны, но из-за того что всю войну гражданское строительство практически не велось, одновременно необходимо было восстанавливать промышленные предприятия.



Послевоенный
Сталинград.
Вновь
отстроенная ул.
Комсомольская.



Послевоенное строительство в Сталинграде.



Отстроенный послевоенный Минск

Сталинки. Сталинскими домами называют кирпичные или керамоблочные постройки середины **30**ых годов — начала **60**ых. Сталинки существуют в большом разнообразии, их никак нельзя называть типовыми. Дома украшены лепниной в стиле «сталинского ампира».



Из достоинств широкие лестницы, удобные планировки с изолированными комнатами, большая площадь комнат, просторная кухня от **7** до **14** метров. Их шумо- и теплоизоляция по качеству зачастую превосходит новостройки.







Хрущевки - советские типовые серии панельных и кирпичных жилых домов, массово строившиеся с конца **1950-х** по начало **1980-х** гг. Относятся к архитектурному стилю функционализма, почти лишены каких либо декоративных деталей. Особенности: маленькие кухни, проходные комнаты, обязательное благоустройство, отдельные санузлы, просторные дворы.



Основное назначение — быстрое возведение дешёвого жилья с целью ускоренного переселения граждан в благоустроенное жильё. По всей стране росли кварталы таких домов, которые дополнялись инфраструктурными объектами. Часто их называли «Черёмушки» по примеру московского квартала.









В **1970-80-х** тоже преобладает застройка сериями и целыми кварталами. Растёт этажность домов и требования к благоустройству как квартир так и придомовых территорий. Много строится ведомственного жилья, растёт количество типовых серий.





Москва. Олимпийская деревня



Севастополь. 1980-е



Минск 1980-х



Красноярск 1980-х

Со временем одинаковые типовые многоквартирные дома стали восприниматься с раздражением и получили название **«спальных районов»**. Повысился спрос на индивидуальные дома в пригородной зоне, где стали быстрыми темпами расти нетиповые коттеджи.



Высок спрос на квартиры улучшенной планировки, малоэтажную застройку, на жильё в центре города.



Ведением современности стали массивы таунхаузов (малоквартирных домов)



Постепенно в обществе утверждается норма отдельной семье – отдельную квартиру. Причем под полноценной квартирой все чаще начинает пониматься благоустроенная квартира со всеми коммунальными удобствами.

Большим шагом вперед стало утверждение жилищной нормы на человека и нормы площади для мест общего пользования. Но предоставление всем гражданам жилья соответствующего этим нормам в нашей стране пока является задачей будущего.

