

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО АРЕНДНОГО ЖИЛИЩА ЗА РУБЕЖОМ

УДК: 72.01
ББК: 85.110

Якимова Анастасия Михайловна



аспирант,
“Уральская государственная архитектурно-художественная академия”,
Екатеринбург, Россия, e-mail: asp-life@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматриваются интерпретации терминов и определений, наиболее часто встречающихся в иностранной литературе как эквиваленты понятия “доходный дом”; сделана попытка выявить специфику их толкования с учетом факторов времени и места в процессе исторического анализа многоквартирных арендных домов Европы и США (XVII - XX вв.).

Ключевые слова

апартаменты, арендное жилище, доходные дома, жилищная архитектура

Все чаще эксперты приходят к выводу, что решение жилищного вопроса в России зависит от формирования арендного сектора жилья. Подобная практика во многих государствах мирового сообщества ввиду многообразия предложений довольно успешна. Непрерывное развитие типов арендного жилья с момента возникновения до наших дней позволило сконцентрировать в каждом отдельном случае систему свойств, необходимых для успешного их функционирования на современном западном рынке недвижимости. По мнению К.В. Кияненко, крупнейшего российского исследователя в области типологии жилища, существующие на Западе типы арендного жилья при определенных условиях могли бы получить распространение и в России. В эту категорию попадают многоквартирные жилые дома для долгосрочного проживания со сдаваемыми в коммерческую аренду квартирами (доходные дома); некоторые формы временного арендного жилья: меблированные комнаты (вариант доходного дома); жилище категории «кров и стол»; отели с однокомнатными квартирами (вариант домов гостиничного типа) [1].

Анализ зарубежного опыта проектирования и эксплуатации домов арендного типа дает возможность познакомиться с многообразием и особенностями планировочных решений, скрывающихся за определенными терминами. Рассмотрение же их в историческом ракурсе позволяет проследить закономерности их формирования, и по возможности выявить тенденции дальнейшего развития.

Термины и определения

Адаптируя множество иностранных терминов и определений арендного жилья к российской действительности, мы невольно обращаемся к понятию “доходный дом” (в XIX – XX вв. жилой дом с квартирами, сдающимися в наем). Данное понятие, будучи общим для ряда вариантов арендного жилья, не позволяет выявить его смысловые оттенки, за которыми

нередко скрываются несколько иные типы арендного жилища, нежели известные в нашей стране "доходные дома". Отсюда вытекают терминологические и понятийные разночтения, что неизбежно приводит к неточностям при сопоставлении исторических фактов. Важно отметить, что полного эквивалента российскому понятию «доходный дом» внутри англоязычного мира не существует. Это обусловлено историческими и культурными различиями, а также особенностями в правовых основах коммерческой аренды. В данной статье предпринята попытка выявить смысловые оттенки часто применяемых эквивалентов этого определения.

Обычно для обозначения арендного жилья, близкого к понятию "доходный дом" (например, в переводах романов Ф.М. Достоевского), в английском языке используется сочетание "tenement house" [3]; в "американском" английском "tenement house" используется для обозначения ветхого многоквартирного арендного жилья для рабочих; эквивалентом во французском языке является "La maison de l'assistance", что дословно переводится как "богадельня" или "обитель" ("ночлежка"); в немецком языке "Mietskaserne" – "казармы"; в испанском "Conventillo" – также близкое по значению слову "обитель".

Комфортное арендное жилье чаще всего обозначается как "apartment building" "rental apartment house", "apartment block" или "block of flats", нем. "Mietshaus", франц. "Immeuble de rapport" (иногда используется "La maison lucrative"), австр. "Zinshaus". Однако термин "apartment" применяется как к арендному жилью, так и к жилищу, находящемуся в собственности, и обозначает набор помещений, используемый конкретным человеком или группой людей (франц. appartement, итал. appartamento) [5]. Достаточно подробный анализ этого понятия дается в книге Элизабет Кромли "Одиноки вместе: История ранних апартаментов в Нью-Йорке" [7].

В какой-то мере эквивалентом "доходному дому" может быть и "lodging housing" – жилище, сдаваемое в наем, которое чаще всего представляет собой меблированные комнаты, что близко к понятию "rooming house" – жилище для расселения молодых малоимущих одиночек, иммигрантов и т.д. [2, с. 41, 60]. "Rooming house" зачастую используется для обозначения одной из разновидностей жилых отелей ("residential hotels"), которые варьируются по размеру от бывших частных особняков, переоборудованных под арендное жилье, до гостиниц с 300 номеров. Достаточно близким является сочетание "boarding house" (примерно то же самое, что и "bad-and-breakfast accommodation" (нем. "Gasthaus", яп. "minshuku")) – частное арендуемое жилище с оплатой питания, предоставляемого владельцем. В русском языке эквивалентом является устаревшее слово "пансион" (от фр. "pensions") – небольшая гостиница с полным содержанием проживающих [2, с. 10, 58], [8, с. 93].

Этапы формирования арендного жилища за рубежом

Первое упоминание об арендных многоквартирных домах встречается в исторической науке, описывающей эпоху Древнего Рима во II – III вв. до н.э., когда в крупных городах Римской империи с развитием торговли и промышленности за счет трудовых мигрантов начала расти доля городского населения. Уплотнение городских территорий стало причиной появления многоэтажного коммерческого жилища – Инсулы (лат. "Insula", англ. "Insulae") (рис. 1). Существуют гипотезы, согласно которым под словом "Insula" могли подразумеваться как этажи, так и отдельные квартиры в многоквартирных домах. Ввиду отсутствия точных данных относительно этого понятия на данном этапе исследования можно привести лишь описание архитектурной модели дома, распространенного в древнеримских городах. В зависимости от времени постройки высота этих зданий варьировалась от двух до семи или даже восьми этажей. На первых этажах размещались торговые и ремесленные лавки, выше находились комнаты и квартиры, предназначенные для сдачи в наем жильцам различных сословий: чем выше этаж, тем меньше и дешевле была жилая ячейка. Эту характеристику можно определить как реализацию принципа социальной интеграции, когда в границах одного дома проживают представители различных социальных классов. Можно выявить несколько значимых характеристик жилых ячеек такого дома:

– наличие в некоторых квартирах открытых летних помещений – террас и лоджий;

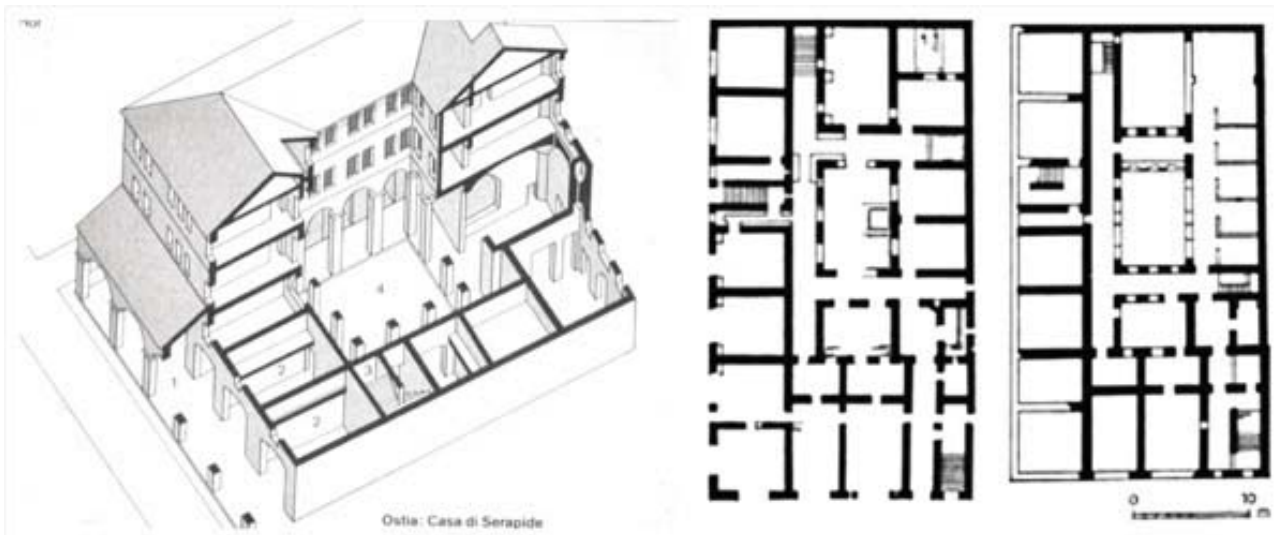


Рис.1. Древнеримская инсула. Источник: <http://www.studyblue.com/notes/n/lecture-6-rome/deck/4171167>

- наличие функционального зонирования в развитых жилых ячейках;
- использование принципа полифункциональности
- разделение жилого пространства на функциональные блоки занавесками или раздвижными перегородками.

Дальнейшая судьба древнеримских инсул точно неизвестна. По некоторым данным, в позднеантичный период часть из них была перестроена в домусы (лат. “domus” – итальянский дом, предназначенный для проживания одной семьи).

В Европе практика строительства многоквартирных арендных домов возродилась в середине XVII века. Для этого периода сложно выделить характерный тип арендного жилища. Во многом это обусловлено тем, что отдельные квартиры – так называемые “апартаменты” (“apartment”) – выделялись для сдачи в аренду в границах одного дома-особняка, превращая таким образом индивидуальное жилище в многоквартирный дом.

Рассмотрим период, когда арендное жилище приобретает черты, близкие к современной (традиционной) трактовке понятия “доходный дом”.

В период царствования Людовика XVI (1775 – 1793 гг.) в города Франции в поисках работы начинают прибывать крестьяне, а также представители среднего класса – обедневшие дворяне, что увеличивает спрос на арендные квартиры. От своего исторического прототипа, инсулы, арендные дома XVIII века унаследовали наличие на первых этажах торговых лавок, ремесленных мастерских, небольших таверн. Квартиры, предоставляющиеся в аренду для разных классов жильцов, различались по размерам и качеству – чем выше этаж, тем более дешевое жилье: вторые этажи были отданы жильцам буржуазного сословия, третьи – ростовщикам и мелким торговцам, четвертые – семьям рабочих, жилые помещения под крышей занимали самые бедные жильцы и прислуга (рис. 2). Почти одновременно такой же тип дома возникает и в России: первый трехэтажный доходный дом был построен в 1785 г. по проекту М.Ф. Казакова в Москве на Ильинке.

Устойчивый тип арендного жилища “эконом-класса” начинает зарождаться во Франции в период Реставрации (1814–1830 гг.), и получает дальнейшее развитие при реформаторской деятельности барона Османа (1852–1870 гг.). Спекуляция и беззаконие, процветающие на рынке недвижимости, приводят к уплотнению арендных домов за счет деления их на мелкие квартиры, при этом домовладельцами устанавливаются довольно высокие ставки арендной платы. Безработица и голод, наблюдаемые в то время по всей Европе, приводят в движение миграционные потоки населения в страны развивающегося капитализма, где успешно создавались новые рабочие места.

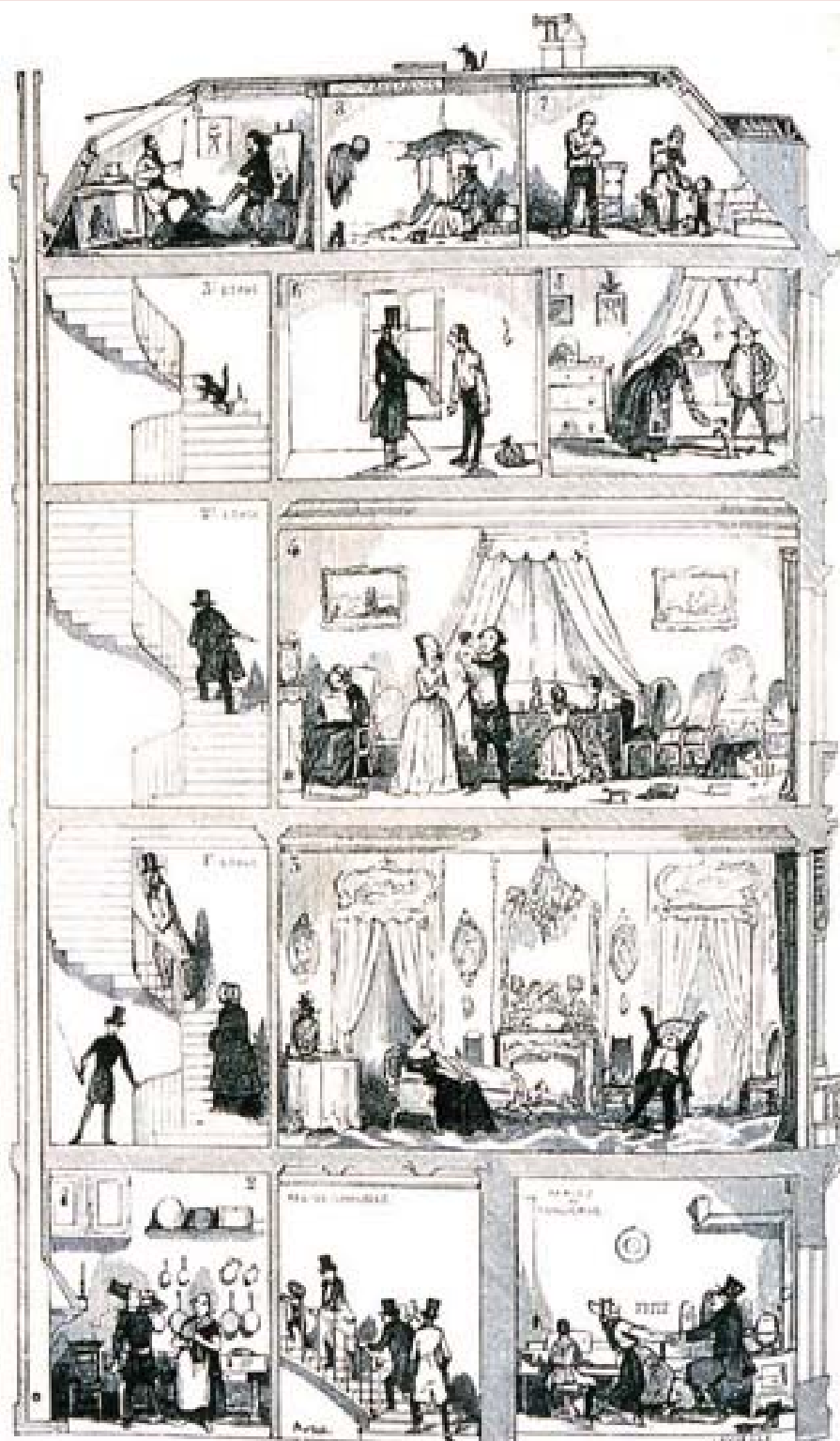


Рис. 2. Социальное расслоение, характерное для доходных домов XVIII - XIXвв.
 Источник: <http://www.bu.edu/av/ah/fall2008/ah382/lecture15/>

Массовый приток рабочих-иммигрантов в США порождает спрос на дешевое арендное жилье, в результате чего к 1830–1840 гг. в стране формируется новый тип арендного жилища – доходный дом для рабочих (англ. “Tenement”) (рис. 3). Как правило, это 5-6-этажный дом секционной или галерейной структуры с общим внутренним двором, с двумя или четырьмя квартирами на каждом этаже. Небольшие по площади квартиры, достаточно однообразны по планировке и составу помещений: общая комната, иногда совмещенная с кухней, и одна (максимум три) жилые комнаты (спальни) “нанизаны” на узкий длинный коридор. В особо

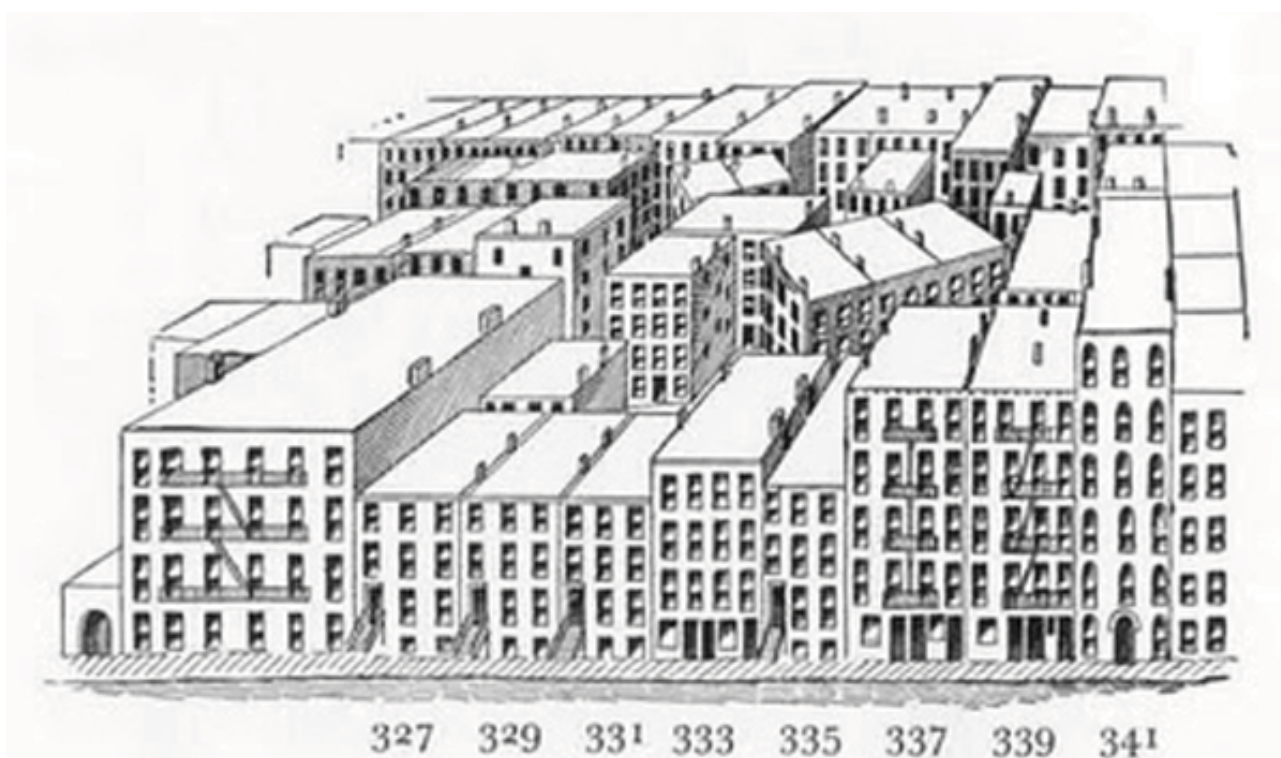


Рис.3. Застройка домами для рабочих.

Источник: <http://www.luminous-lint.com/app/image/588541935581392277037899418/>

экономичных вариантах комнаты выстраивались в анфилады. Санитарные узлы в ранних домах были наружными. В дальнейшем они размещались вне квартиры, на площадке перед лестничной клеткой.

Ввиду большой востребованности этого типа жилья, лендлорды ("landlord" – домовладелец) с целью увеличения прибыли начинают максимально уплотнять участок застройки (иногда постройки занимали до 90% участка). Сначала этот процесс идет за счет устройства на заднем дворе отдельно стоящих построек, представляющих дополнительные жилые ячейки с индивидуальным входом, позже – за счет увеличения глубины основного корпуса, в результате чего многие помещения в жилых ячейках становились затемненными и плохо проветривались (дом типа "железная дорога" – "railroad"). При этом высокие арендные ставки вынуждали жильцов объединяться в группы от 10 до 12 человек для проживания в одной квартире, в противном случае расходы на оплату жилья превышали половину дохода арендаторов.

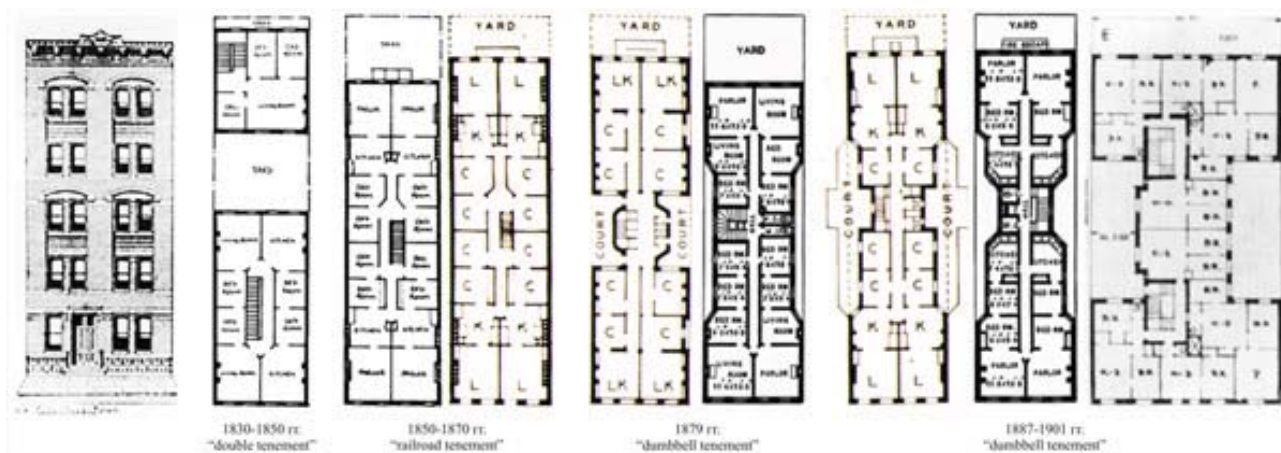


Рис. 4. Эволюция планировочных решений домов для рабочих ("tenement houses"). Источники: <http://tenant.net/Community/LES/clag2.html>; <http://www.latinamericanstudies.org/immigrants-ny.htm>; <http://www.tenement.org>



Рис. 5. Примеры арендных домов с "улучшенной планировкой", Нью-Йорк, 1904, 1905, 1908 гг. (Арх. Geo. F. Pelham). Источник: <http://tenement-museum.blogspot.ru/2010/03/apartment-houses-of-metropolis.html>

Первые стандарты (нормы) на проектирование доходных домов для рабочих в США были приняты в 1867 г. Они регламентировали минимальные размеры помещений, а также устанавливали требования по пожарной безопасности (устройство эвакуационных наружных лестниц), вентиляции (нормирование размеров воздушного колодца) и санитарии (расчет количества санитарных узлов: по крайней мере по одному (часто внешнему) для каждых двадцати жителей). Поправка 1879 г. к данному законодательству потребовала больше открытого пространства на участке застройки, а также предусматривала обязательный выход всех помещений арендных квартир на улицу, задний двор или воздушную шахту (внутренний двор) (рис. 4). В соответствии с этими стандартами проектирования архитекторы предложили тип гантелеобразного дома ("dumbbell tenement") [9].

Закон "Об арендных квартирах", принятый в США в 1901 году и внесший поправки в нормирование планировочных решений tenement houses, привел к созданию на их базе в 1900-1920 гг. более комфортабельных арендных домов экономкласса (рис. 5).

Во многих европейских городах, особенно в Париже и Вене, во второй половине XIX века стали появляться дома с арендными квартирами для среднего класса и элиты. В США идея строительства респектабельного арендного жилища, созданного по образу европейских домов, появилась после Гражданской войны (1861–1865 гг.). Такое жилище получило название "французские квартиры" ("French flats"). Общий интерес к образу жизни, связанному с новым типом жилища, сочетался с неприятием термина "tenement houses", коннотацией к которому служило сочетание «жилище для "низшего" класса». В результате чего в литературе того периода начинается противопоставление "апартаментов" ("apartment house") для арендаторов среднего класса и "зданий с арендуемыми квартирами" для рабочего класса ("tenement building"). На начальном этапе развития строительства многоквартирных арендных домов наряду с понятием "apartment house" используются термины "Apartment hotel" и "family hotel" (впоследствии эти термины стали применяться для определения разновидностей зданий гостиничного типа) [7, с. 2–6], [6, с. 16].

Архитекторы адаптировали "французские квартиры" к требованиям американского среднего класса, оборудовав их кладовыми и большой просторной кухней. Один из первых таких домов – Stuyvesant Apartments на East Eighteenth Street (18-й Восточной улице) – был построен в 1970 г. в Манхеттене (арх. Richard Morris Hunt) (рис. 6) [4]. Stuyvesant по своим планировочным решениям был всего лишь "превосходящей версией" арендных квартир, населенных бедными. Однако дом пользовался большим успехом и среди молодых людей из достаточно богатых известных семей [6, с. 17].

К 1880 гг. благодаря появлению таких технических новинок, как электрический лифт и телефон, которыми были оборудованы "доходные дома" того времени для привлечения потенциальных арендаторов, популярность жилища этого типа значительно возросла. В 1884 году завершилось строительство "Dakota" – самого известного в Нью-Йорке дома с апартаментами, расположенного на пересечении Seventy Second Street и Central Park West (72-й улицы и Западного Центрального Парка) (рис. 7). Во время разработки проекта благодаря незаурядной предприимчивости владельца дома, который начал заключать договоры найма квартир в еще недостроенном здании, будущим арендаторам была предоставлена возможность

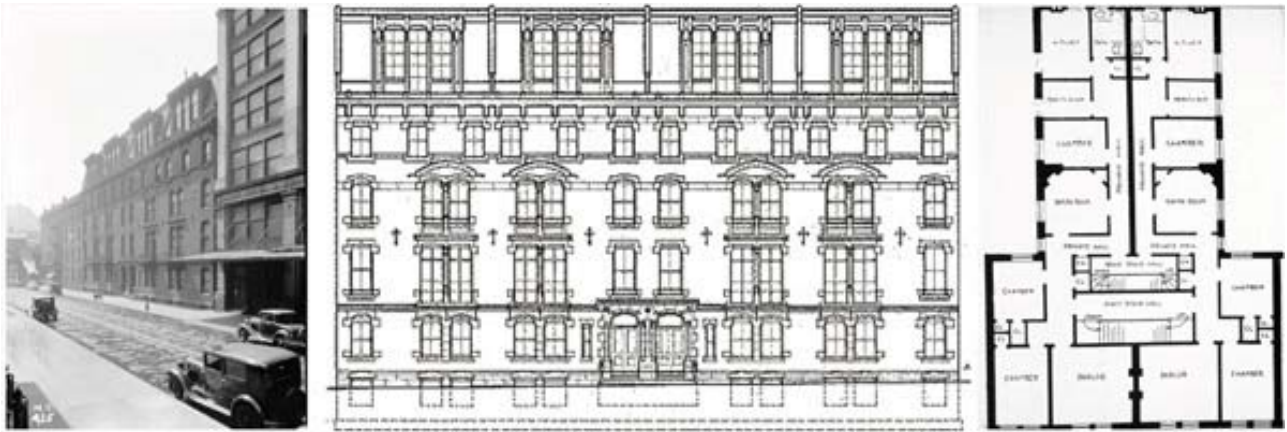


Рис. 6. Апартаменты "Stuyvesant", Нью-Йорк, 1870 г. (Арх. Richard Morris Hunt).

Источник: <http://theboweryboys.blogspot.ru/2011/11/notes-from-podcast-131-first-apartment.html>



Рис. 7. Апартаменты "The Dakota", Нью-Йорк, 1884 г. (Арх. Henry Janeway Hardenbergh) Источники: <http://www.aviewoncities.com/nyc/dakota.htm>; <http://www.dakotadocumentary.com/p/photos-of-exterior.html>

поучаствовать в процессе проектирования и выбрать размер, количество и функциональное назначение помещений, в которых они нуждались (принцип "соучастия проектирования"). В результате из 65 жилых ячеек здания, количество комнат в которых варьировалось от 4 до 20, не было двух совершенно одинаковых квартир. Были также предусмотрены отдельные квартиры, которые могли арендовать иногородние гости, приезжающие навестить постоянных жителей дома Dakota [6, с. 35–38].

Своего предела в развитии арендные дома достигли в начале XX в. Социальная стратификация приобрела более четкие границы, что привело к увеличению спектра предложений на рынке арендной недвижимости. Появилось жилище для семей с развитым составом, дома с однокомнатными квартирами – "efficiency" и "bachelor", дома с сервисным обслуживанием. Среди элиты и богатого среднего класса большой популярностью пользовались многоэтажные дома (башни) (рис. 8, 9).

В 1970-х гг. постепенно меняются экономические и юридические характеристики апартаментов. Все чаще вместо традиционной аренды апартаменты начинают приобретать в собственность, что знаменует собой наступление эры кондоминиумов (различных товариществ собственников, управляющих компаний или владельцев жилых ячеек). Проживание в кондоминиумах возможно также и на основе договора аренды. Однако по большей части арендное жилище в этом классе представлено "специфическим" смешанным типом – кондотелями. Проследив историю развития многоквартирного арендного жилища, мы можем выделить понятия, используемые для обозначения различных типов этого жилища, сгруппировав их по временному фактору (рис. 10).

Выводы

Термины и понятия, позволяющие выделять из общего массива арендных домов типы жилища с определенными наборами свойств, эволюционировали под влиянием социальных и



Рис. 8. Апартаменты "Chester Court", Нью-Йорк, 1924 г. (Арх. E. Roth). Источник: <http://www.chestercourt.com/historic-documents>

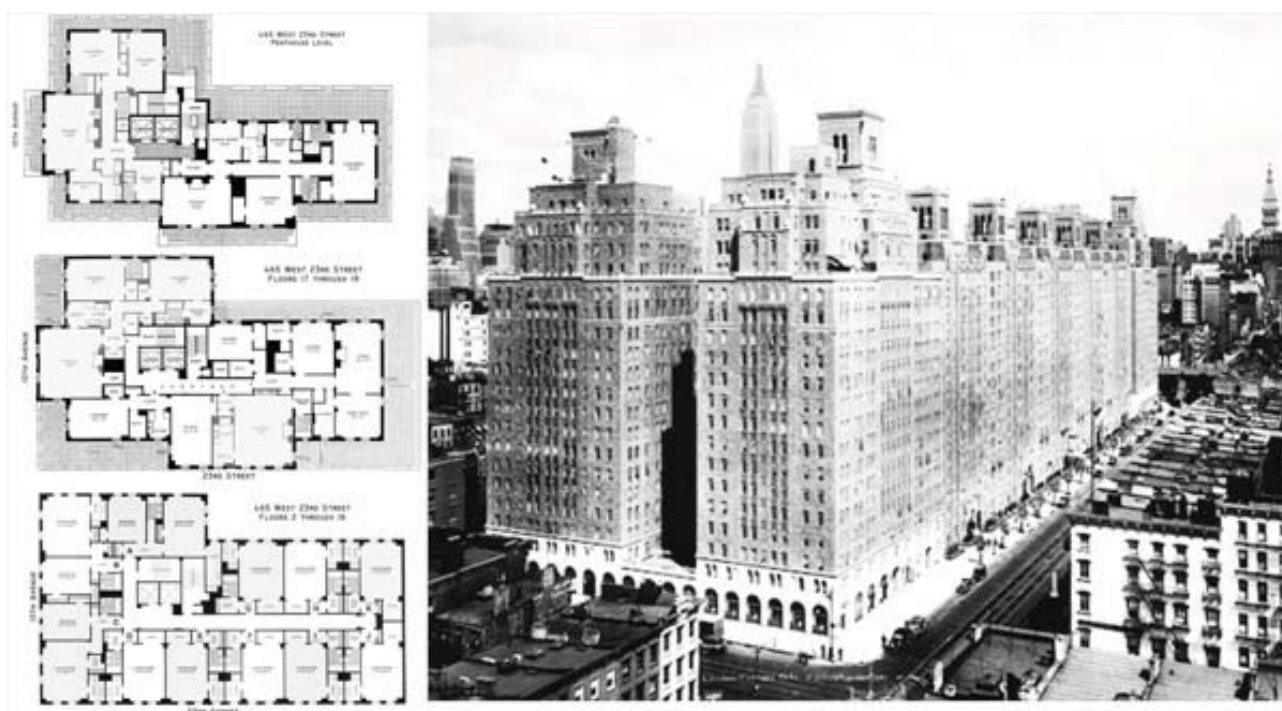


Рис. 9. Апартаменты "London Terrace Towers", Нью-Йорк, 1930-е гг. (Арх. фирма Farrar & Watmaugh).
 Источник: <http://www.susansingerspaces.com/london-terrace/history-of-london-terrace>

экономических факторов и приобрели в своих значениях нюансы, дающие понимание уровня комфорта и качества жилища, а в некоторых случаях и особенностей форм его предоставления. Таким образом, рассмотренные в статье зарубежные эквиваленты арендного жилища могут быть приняты для обозначения классов и подклассов доходных домов отечественных построек, с сохранением определенных свойств и принципов, присущих зарубежным прототипам.

Библиография

1. Кияненко, К.В. Типология жилища: от проектной регламентации к стимулированию многообразия / К.В. Кияненко // Жилищное строительство. – 2005. – №7. – С. 2-6.

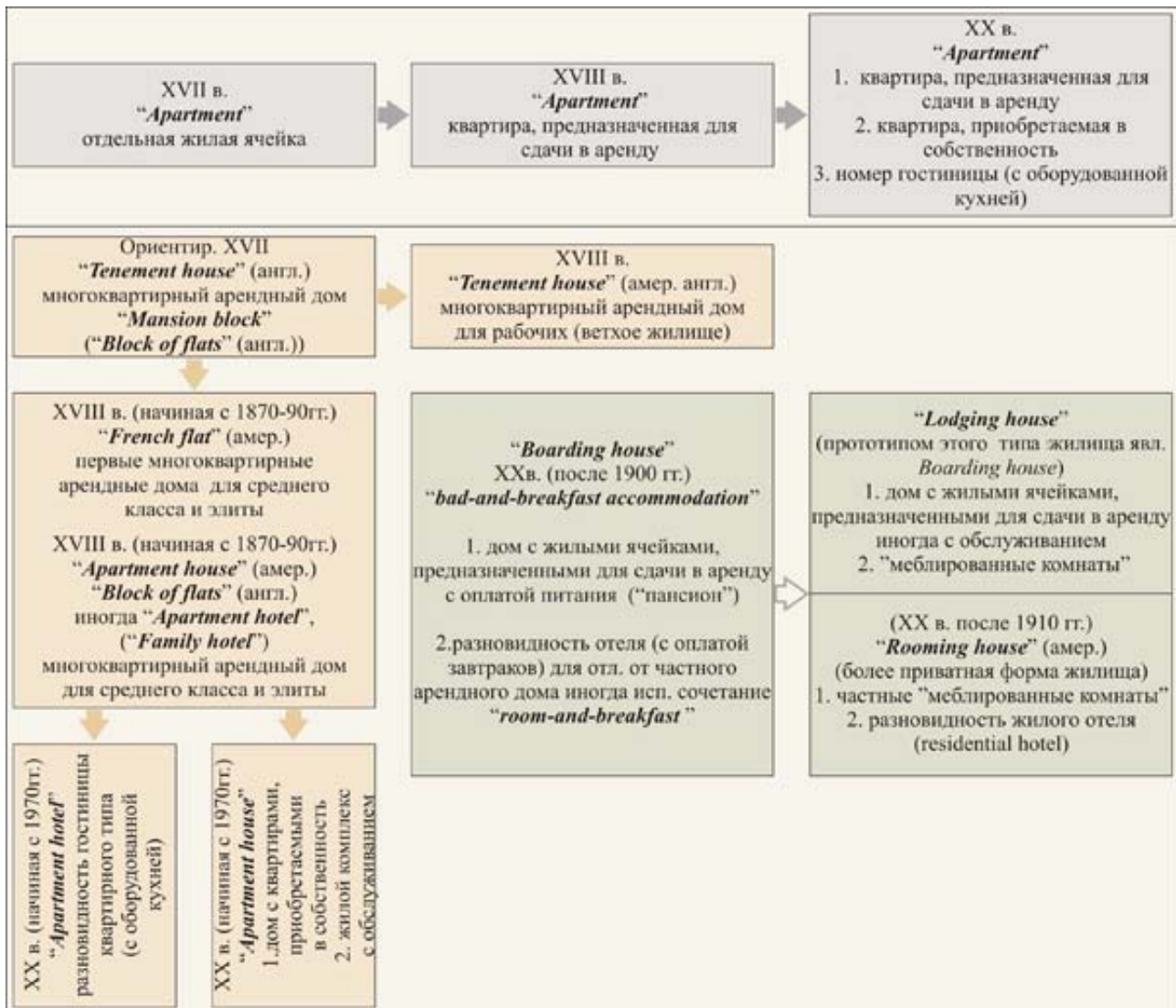


Рис. 10. Эволюция интерпретаций терминов и определений, принятых для обозначения различных типов арендного жилища (предварительные данные)

2. Современное рыночное жилище: архитектурная типология, социология и менеджмент: Краткий англо-русский терминологический словарь-справочник / сост. К.В. Кияненко. – Вологда: ВоГТУ, 1999. – 93 с.
3. Tenement // Большой англо-русский словарь. – М.: АСТ; Мн.: Харвест, 2001. – P. 989.
4. Apartment // Dictionary of American history /ed. by St. I. Kutler. – New York [etc.] : Thomson/Gale, 2003. – Vol. 1. – P. 222-224.
5. Apartment // Oxford advanced learner's dictionary of current English /ed. by A. S. Hornby. – Oxford : iWriter , 2010 – XII. – 1796 с.
6. Birmingham, St. Life At The Dakota: New York's Most Unusual Address / St. Birmingham. - Syracuse; New York: First Syracuse Univ. Press ed., 1996. – 243 p.
7. Cromley, E. C. Alone together : A history of New York' early apartments / E. C. Cromley. – Ithaca; London : Cornell univ. press, 1990. – 252 p.
8. Groth, P. Living Downtown: The History of Residential Hotels in the United States / P. Groth. – Berkeley: University of California Press, 1994. – 423 p.
9. Tenement // Dictionary of American history / ed.by St. I. Kutler, ed. in chief. – Third ed. – New York [etc.] : Thomson/Gale, 2003. – Vol. 8. – P. 81-83.

Статья поступила в редакцию 12.02.2013

TERMS AND DEFINITIONS USED FOR DESCRIBING MULTI-UNIT FOR-PROFIT HOUSING ABROAD

Yakimova Anastasia M.

PhD student,
Ural State Academy of Architecture and Arts,
Ekaterinburg, Russia, e-mail: asp-life@yandex.ru

Abstract

The article examines types of for-profit housing available abroad, as well as terms and notions used for describing them. The study involves a historical analysis of international experiences in the design and running of for-profit housing for the purpose of identifying planning solutions concealed behind certain terms and notions that are common in international literature. The analysis has provided the following groups of more frequent notions that are equivalent to the notion of for-profit housing:

'economy-class' rental housing "tenement house"; Fr. "la maison de l'assistance"; De. "mietskaserne"; Sp. "conventillo";

comfortable rental housing "apartment building" "rental apartment house", "apartment block", "block of flats", (Ger. "Mietshaus", Fr. "Immeuble de rapport" ("la maison lucrative"), Austr. "zinshaus");

furnished rental housing : "lodging housing", "rooming house";

rental housing of the bed-and-breakfast type: "boarding house", "bed-and-breakfast accommodation" (Ger. "Gasthaus", Jp. "minshuku").

An attempt is made to identify the specific features such housing in different regions and historical periods as follows:

3rd -2nd century B.C.: the emergence of insula, a multi-storeyed rental housing type;

17th century: revival of multi-unit housing, the emergence of "apartments", self-contained units;

18th century: rental housing acquires features which render it close to today's (traditional) notion of for-profit housing;

19th century: the emergence of 'economy-class' sustainable rental housing, and rental housing for the middle class and for the upper class;

20th century: modification of the concept of for-profit housing.

Key words

apartments, 'for-profit' housing, rental housing, residential architecture

References

1. Kiyanenko, K.V. (2005) Housing typology: from design regulation to encouragement of variety. *Zhlishchnoye Stroitelstvo*, No.7, p. 2-6.
2. Kiyanenko, K.V. (1999) Contemporary marketable housing: architectural typology, sociology and management: brief English-Russian terminological glossary. Vologda: Vologda State Technical University.
3. Tenement. In: *Big English-Russian Dictionary* (2001) Moscow: AST; Minsk: Harvest.
4. Apartment. *Dictionary of American History*. (2003) Stanley I. Kutler, ed. in chief, 3rd edition, New York [etc.]: Thomson/Gale, 2003.
5. Apartment. *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English*. Hornby, A.S., Oxford : iWriter , 2010 – XII, 1796 p.
6. Birmingham, St. (1995) *Life at the Dakota: New York's most unusual address*. Syracuse; New York: First Syracuse Univ. Press.
7. Cromley, E. C. (1990) *Alone together: a history of New York' early apartments*. Ithaca; London: Cornell Univ. Press.
8. Groth, P. (1994) *Living downtown: the history of residential hotels in the United States*. Berkeley: University of California Press.
9. Tenement. *Dictionary of American History*. (2003) Stanley I. Kutler, ed. in chief, 3rd ed., New York [etc.]: Thomson/Gale.