

Научная статья

УДК 72.01

doi: 10.25995/NIITIAG.2024.22.1.014

# РЕГЛАМЕНТЫ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩА

Светлана Борисовна Моисеева

НИИТИАГ (филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России»), Москва, Россия, vetablank@yandex.ru

**Аннотация.** В статье рассматривается комплекс регламентов, которые необходимо учитывать при преобразовании среды жизнедеятельности в малоэтажной застройке. Прежде всего — это деятельность муниципальных градостроительных образований с органом самоуправления территории. Далее рассматривается планировочная структура поселений с малоэтажной застройкой. Основное внимание сосредоточено на архитектурной типологии малоэтажных домов — как традиционных, так и новых, подсказанных реалиями Новейшего времени. Рассматриваются объемно-пространственные решения разных типов малоэтажного жилища.

По большинству этих направлений есть действующие регламенты законодательного или нормативного характера. Однако ряд вопросов, особенно социальной направленности, требует введения регламентов: нарастание количества закрытых элитарных образований; захват общественных территорий владельцами примыкающих к ним участков индивидуальных застройщиков; необходима прозрачность рынка арендного жилища; необходим учет формирования социально-планировочных комьюнити в условиях развития цифровых технологий.

**Ключевые слова:** регламентация, муниципальные образования с самоуправлением, планировка поселений, архитектурная типология, социально-имущественное смешивание

Original article

## REGULATIONS OF THE LIVING ENVIRONMENT IN A LOW-RISE DWELLING

Svetlana Borisovna Moiseeva

Branch of the Federal State Unitary Enterprise “Central Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation” NIITIAG, Moscow, Russia, vetablank@yandex.ru

**Abstract.** The article considers a set of regulations that must be taken into account when transforming the living environment in low-rise buildings. First of all, this is the activity of municipal town-planning entities with a territorial self-government body. Next, the planning structure of settlements with low-rise buildings is considered. The main attention is focused on the architectural typology of low-rise buildings — both traditional and new, prompted by the realities of Modern times. Three-dimensional solutions of different types of low-rise housing are considered.

In most of these areas, there are existing regulations of a legislative or regulatory nature. However, a number of issues, especially of a social orientation, require the introduction of regulations: the increase

---

Исследование осуществлено в рамках Программы фундаментальных научных исследований Российской академии архитектуры и строительных наук и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ на 2024 год.

in the number of closed elite formations; the seizure of public territories by the owners of individual developers' plots adjacent to them; transparency of the rental housing market is necessary; it is necessary to take into account the formation of socio-planning communities in the context of the development of digital technologies.

**Keywords:** regulation, municipalities with self-government, settlement planning, architectural typology, social and property mixing

## ВВЕДЕНИЕ

Малоэтажное жилищное строительство ведется не только на сельских и пригородных территориях, но и в городах, включая крупные, особенно в их окраинном поясе. Малоэтажный жилищный фонд обладает особенностями, позволяющими говорить о целесообразности его более активного развития.

Малоэтажные жилые дома (до 4 этажей) отличаются разнообразием: это одно- и двухэтажные усадебные дома, иногда — с мансардой, реже — с крытым двором; спаренные и блокированные — от четырех, что наиболее удобно, и более блоков; секционные и смешанной структуры — блокированно-секционные и галерейно-блокированные. Большинство из них имеет связь с земельным участком.

Исследуя вопросы регламентации среды жизнедеятельности в условиях малоэтажной застройки, необходимо обосновать интегральный критерий для характеристики комфорта среды и рассматривать комплекс регламентов на разных уровнях:

— в масштабе муниципальных градостроительных образований с органом самоуправления территорией;

— на уровне планировочной структуры поселений с малоэтажной застройкой;

— в области архитектурной типологии малоэтажного жилища, с учетом его объемно-пространственных решений.

По большинству ограничений действуют регламенты в виде документов законодательного (Кодексы) и нормативного характера (Своды правил по градостроительству и жилищу). Отсутствие или неточность регламентов будут отмечены по ходу статьи.

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>1</sup> Федеральный закон от 06.12.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Принят Государственной Думой 16.09.2003 г.

<sup>2</sup> СП 42.13330.2016.

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

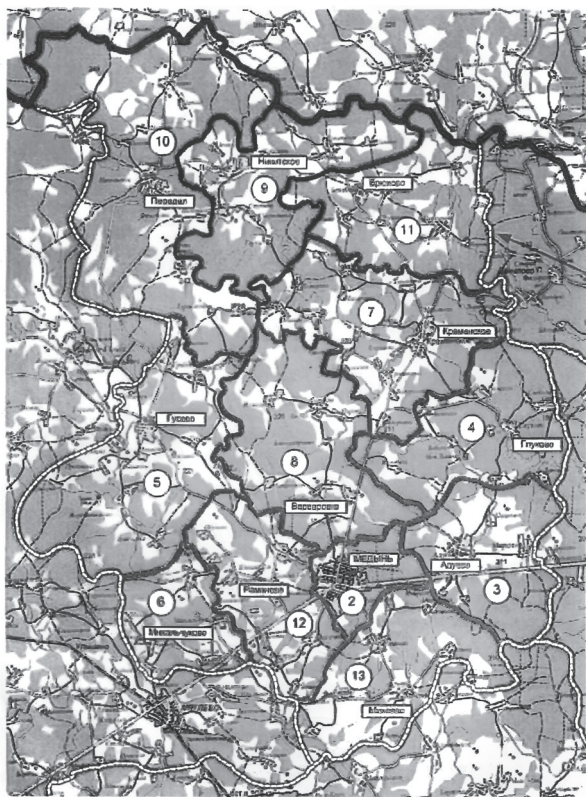
## РЕГЛАМЕНТЫ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ

В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>1</sup> и учитывая регламенты, изложенные в Своде правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка городских и сельских поселений»<sup>2</sup>, малоэтажная застройка является элементом общей системы расселения, входя в состав городских и сельских градостроительных образований — округов, волостей, улусов, сельских поселений. Этот прием является наиболее рациональным: во-первых, у территорий появился хозяин в лице органа самоуправления, отвечающего за совершенствование среды жизнедеятельности; во-вторых, увеличение численности населения при переходе от отдельного поселения к группе населенных мест позволило рентабельно решать социальную и инженерную инфраструктуру.

Проведенные нами статистический анализ и выборочные натурные обследования в городах, пригородах и сельских поселениях Белгородской, Калужской и Московской областей позволили уточнить численность населения, состав поселений и предприятий в отдельных муниципальных образованиях. Их можно поделить на три группы: небольшие образования на 0,7–1,0 тыс. жителей (примерно четверть всех образований); средние по величине на 1,2–2,0 тыс. жителей, составляющие большинство ситуаций; крупные образования на 3–4 тыс. жителей, составляющие примерно 10%.

Наиболее детально были обследованы Медынский район Калужской области (илл. 1) и Кузьяевский округ городского уровня в Дмитровском районе Московской области. В Медынском районе, помимо города Медынь, 11 округов (или сельских поселений), в которых существует 132 населенных пункта: это деревни, малые села, поселения, создаваемые при вновь организованных сельских производственных комплексах (СПК). Всего в каждом муниципальном образовании 10–12 населенных пунктов и 3–5 производственных объектов. Общая площадь района 114 800 га, каждого муниципального образования — 8–12 тыс. га. Компактная конфигурация каждого позволила обеспечить радиус доступности учреждений обслуживания, сконцентрированных обычно в центральном поселении, в пределах 6–7 км, что способствовало укрупнению объектов обслуживания, при этом в остальных населенных пунктах сохранены производственные постройки, магазины, начальные школы.

В Московской области все сельские муниципальные образования с 2010 г. были преобразованы в городские. Параллельно с этим возникли изменения в характере застройки:



Муниципальные образования

- |  |  |
|--|--|
| 1. Муниципальный район «Медынский район»   | 8. Сельское поселение деревня Варваровка |
| 2. Городское поселение город Медынь        | 9. Сельское поселение село Нытское       |
| 3. Сельское поселение село Адуево          | 10. Сельское поселение село Передель     |
| 4. Сельское поселение деревня Глухово      | 11. Сельское поселение деревня Бройково  |
| 5. Сельское поселение деревня Гусово       | 12. Сельское поселение деревня Романово  |
| 6. Сельское поселение деревня Михальчуково | 13. Сельское поселение деревня Михеево   |
| 7. Сельское поселение село Кременское      |  |

1. Карта границ муниципальных образований на территории Медынского района Калужской области. Фото автора из кабинета главы администрации Медынского района

2. Выкопировка из генплана города Чехова. Ответ начальника Управления архитектуры г. Чехова на запрос жителей. Источник: Управление архитектуры

— появление многоэтажных жилых домов (например, в обследованном нами Кузьевском городском округе, в центральном поселении Подосинки появился массив 9–11-этажных домов);

— бурное развитие окраинного пояса городов, характеризующееся неоднородностью застройки, непланируемым развитием, вкраплением частных владений, малой плотностью застройки, нечеткостью дорог;

— именно при переходе муниципальных образований из сельских в городские чаще всего происходят нарушения регламентов, связанные с социальными и имущественными вопросами.

Выкопировки из генерального плана городского округа Чехов, карты функциональных зон муниципального образования, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Чехов от 26.12.2018 № 183/17-2018 (в ред. от 17.12.2020 № 155/19-2020).

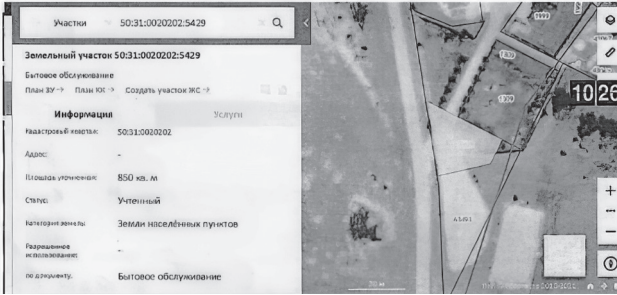


**Условные обозначения:**

сущ.	рек.	план.	
			Зона застройки индивидуальными жилыми домами
			Зона садово/члосах или огородических некоммерческих товариществ
			Зона отдыха
			Зона специализированной общественной застройки
			Зона озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, створы, бульвары, городские леса)
			Автомобильные дороги регионального значения
			Улицы в жилой застройке
<b>Планируемые</b>			
			Дополнительная образовательная организация
			Лечебно-охранительная медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях или в условиях дневного стационара

Проведенные нами натурные обследования дают конкретные примеры.

В городском округе Чехов Подмосковья были выявлены изъяны в деятельности органов самоуправления, связанные с нечеткостью изложения регламентов в Градостроительном и Земельном кодексах относительно территорий и объектов общественного назначения. Город Чехов, возникнув в 1954 г. на основе поселка Лопасня, быстро развивался за счет присоединения сельских поселений и местных достопримечательностей и превратился в большой город с населением 138 тыс. жителей. По Генеральному плану (илл. 2) деревня Ходаево с большим фондом индивидуальных жилых домов и кварталами СНТ (сельских некоммерческих территорий) стала микрорайоном города. Запись в Кодексах о запрете приватизации общественных территорий вместо запрета о приобретении



## ИЛЛЮСТРАЦИИ

3. Контрольно-пропускной пункт со шлагбаумом в бывшей деревне Ходаево, ставшей микрорайоном города Чехова. 2023 г. Фото автора

4. Часть парка «Юбилейный» в Звенигороде, проданная под жилищное строительство. Источник: Березина Е. Амнезия по-звенигородски: коттеджи на память // Московский комсомолец. 17.03.2023. С. 6

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>3</sup> Березина Е. Амнезия по-звенигородски: коттеджи на память // Московский комсомолец. 17.03.2023. С. 6.

<sup>4</sup> Крайняя Н. П. Контуры градостроительной концепции комфортной жилой среды // Современная архитектура мира. 2012. Вып. 2. С. 131–134.

их в частную собственность позволила мошенникам захватить территории, предусмотренные для детского и лечебного учреждений, а также участки улиц, установить КПП и шлагбаум в том месте, где улицы сходятся клином (илл. 3) и брать мзду с проезжающих жителей. И начальник Управления архитектуры города ничего сделать не может.

Второй случай захвата в частную собственность общественных территорий связан с использованием под индивидуальное жилищное строительство части мемориального парка «Юбилейный», созданного жителями в честь 30-летия



Победы в городе Звенигороде (илл. 4). Эту историю расследуют журналисты<sup>3</sup>, отмечая, что городская администрация продала под индивидуальную застройку некой фирме «Бизнесстрой», а та — фирме ООО «Юнитекс» часть территории парка.

Чтобы подобные случаи не повторялись, предлагается уточнить регламенты в Градостроительном и Земельном кодексах, заменив в них запрет на приватизацию общественных территорий на запрет приобретения их в частную собственность, а в Своде правил 42.13330.2016 дополнить пункт 4.12. фразой «особое внимание должно уделяться паркам и сооружениям мемориального значения».

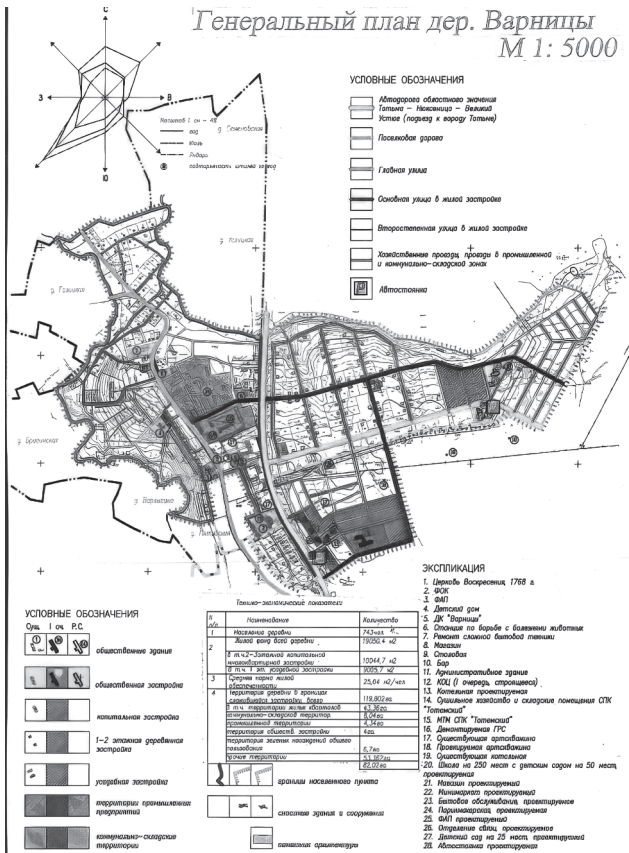
## РЕГЛАМЕНТЫ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ МАЛОЭТАЖНЫХ ПОСЕЛЕНИЙ

С давних времен в планировочной структуре малоэтажных поселений сложился ряд закономерностей, которые справедливы и ныне: необходимость ориентира в пространстве, решение въезда и размещение территории по одну сторону от транзитной дороги, связь селитебной и производственной зон, роль главной улицы как места общественных контактов, ориентация застройки в сторону местных достопримечательностей, выделение на окраине поселка поляны или парка для отдыха и спорта, сохранение памятников культурного наследия. Но все чаще превалирующим приемом планировки является жесткая геометрическая схема с разбивкой на кварталы и периметральной застройкой. Действительно, такой прием удобен для равномерного разделения земельных участков. Но, как отмечает специалист по градостроительным вопросам Н. П. Крайняя<sup>4</sup>, необходимо «экоориентированное смещение акцентов, которое создает предпосылки для ожидаемого многообразия жилой среды».

Рассмотрим этот прием на примере планировки пилотного поселка Варницы Вологодской области, которая парадоксальна (илл. 5). В западной части этого поселения, исторически сложившегося с 1500 г., — свободная планировка, повторяющая направления трех маленьких рек; основой композиции служит главная улица, которая является протяженным общественным центром; она застроена всеми общественными сооружениями и идет от въезда с ориентацией на храм Воскресения Христова (1768 г. постройки). Планировка новой восточной части — жесткая квартальная, с разбивкой на участки по 0,3 га.

Опыт формирования планировочной структуры пригородных поселений не столь значителен, как сельских, но и здесь сложились свои закономерности, это, прежде всего — закрытость и элитарность.

Нами были обследованы четыре таких поселения в Красногорском и Одинцовском районах Подмосковья: Эдем, Росинка, Радуга и Лапино.



## ИЛЛЮСТРАЦИИ

5. Генеральный план деревни Варницы Вологодской области. Проект государственного предприятия Вологды «Головное ХППАП бюро». Источник: архив проектного бюро

6. Генплан поселка Эдем Красногорского района Московской области. Автор арх. А. Ржевский. Источник: Алексеева Н.А. Поселок Эдем // Архитектура и строительство Москвы. 2003. № 1. С. 43–44

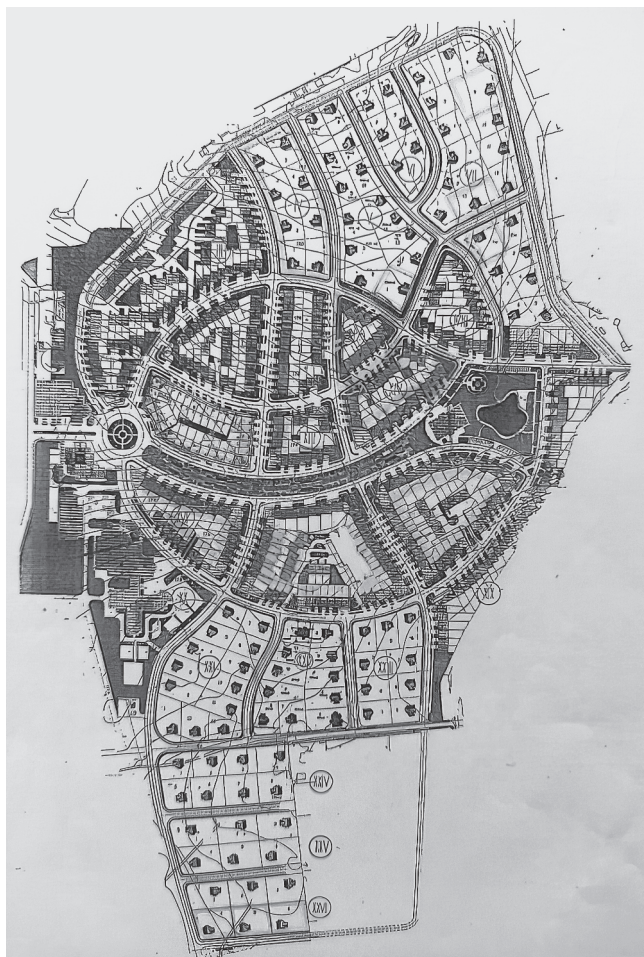
## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>5</sup> Алексеева Н.А. Поселок Эдем // Архитектура и строительство Москвы. 2003. № 1. С. 43–47.

<sup>6</sup> Кияненко К.В. Социология устойчивости против архитектуры сегрегации // Архитектон. Известия вузов. 2015. № 49. С. 33–49.

Во всех в силу изоляции от окружения возникала социальная напряженность и сложность с рентабельностью сферы обслуживания.

Рассмотрим планировку очень показательного поселения Эдем (илл. 6)<sup>5</sup>. Живописные изогнутые улицы в центральной части застроены плотным фронтом блокированных двухэтажных домов с мансардой и встроенным гаражом; на периферии — участки с усадебными домами, у въезда — несколько домов секционного типа. Автор проекта архитектор А. Ржевский очень разумно сконцентрировал все крупные объекты обслуживания у въезда, решив в них доступ с двух сторон — с учетом окружающего населения, но эти объекты так и не были построены, и обслуживание решается небольшими встроенными учреждениями.



Более сложная ситуация возникла в поселке Лапино, где были осуществлены все общественные сооружения, включая крытый теннисный корт. Жители поселка отказались оплачивать этот фонд, и даже допуск по пропускам окружающего населения не решил всех проблем. И тут мы подходим ко второй группе регламентов в условиях малоэтажного строительства.

Ценные предложения по формированию социально справедливой среды содержатся в трудах доктора архитектуры К. В. Кияненко<sup>6</sup>. Он рассматривает архитектурные средства по формированию устойчивого интегрированного города, выступает за смешивание застройки и против сегрегации горожан, имеющих разный социально-имущественный статус. Он отвергает закрепленные за жилищем «бизнес-класса» эпитеты «престижное», «элитарное», которые появились в Своде правил СП 42.13330.2016, а также применение закрытых изолированных пригородных поселков.

Нам понятна и кажется единственно приемлемой такая позиция. И она, вместе с собственными выводами, ляжет в основу регламентов по формированию планировочной структуры поселений с малоэтажной застройкой. К этим регламентам можно отнести записи:

1. В Градостроительном и Земельном кодексах указать, что необходимо архитектурными средствами добиваться открытости жилой среды и смешивания жилой застройки за счет:

— отказа от закрытых пригородных поселений (исключением могут быть специализированные поселки космонавтов, ученых, сотрудников посольств и т. п.);

— исключения установки шлагбаумов на уличных трассах, ограничиваясь дорожными знаками.

2. Исключить из СП 42.13330.2016. понятий «престижный», «элитарный», заменив на «перспективный», обозначив этим показатель, к которому следует стремиться.

3. В целях экоориентированности планировочной структуры малоэтажных поселений добавить в пункт 5.4. СП 42.13330.2016. запись: В сельских и пригородных поселениях и окраинном поясе городов использовать традиционные планировочные приемы: выделение ориентира, учет местных достопримечательностей, решение въезда, изоляцию от транзита, формирование центра и парка, сохранение культурного наследия.

4. Ограничить высоту ограждений участков 1,5 метрами; ограждения участков на перекрестках делать прозрачными в целях безопасности движения.

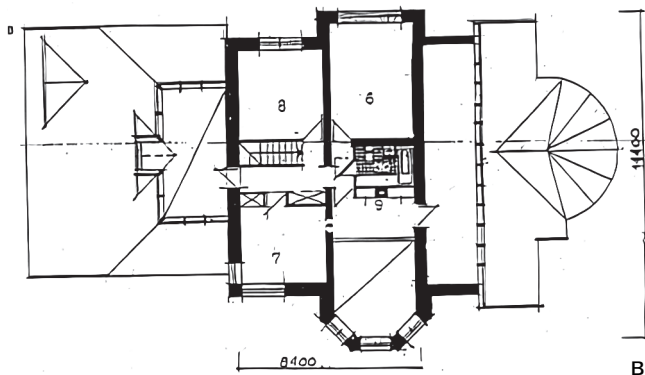
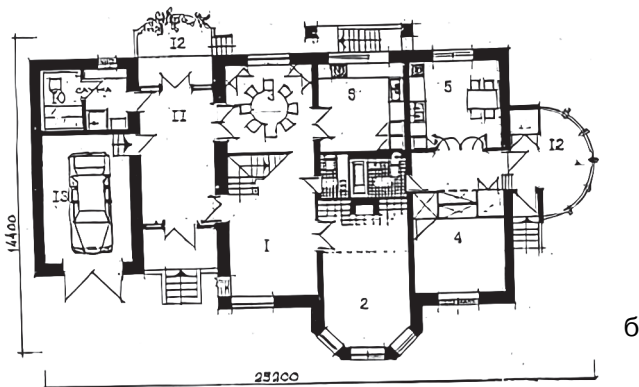
## **РЕГЛАМЕНТЫ В ОБЛАСТИ ТИПОЛОГИИ И ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕШЕНИЙ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩА**

Типы малоэтажных жилых домов весьма разнообразны, что определяется широкой палитрой потребностей жителей. На типологию влияют состав и демографическая структура семьи, характер бытового уклада, связь с земельным участком, и степень занятости личным подсобным хозяйством, природно-климатические условия, местные традиции. К наиболее распространенным одно-двухэтажным усадебным, спаренным и блокированным домам добавляются новые, учитывающие возникшие потребности.

1. Дом — родовое гнездо. Для российских усадеб было характерно совместное проживание семьи из нескольких поколений. И сейчас в Белгородской области восстанавливаются родовые поместья «Серебряный Бор» в селе Устинка, «Кореневские Родники» в хуторе Гремячий, как сообщает главный архитектор Белгородской области В. В. Перцев<sup>7</sup>. В ходе

7. Проектное предложение  
6-комнатного дома для проживания  
семьи из нескольких поколений.

Автор арх. Д. Ф. Радыгин: а –  
фасад; б – план 1-го этажа;  
в – план мансардного этажа;  
1 – холл; 2 – общая гостиная; 3 –  
столовая; 4 – спальня старшего  
поколения; 5 – кухня; 6 – спальня  
родителей; 7 – спальня старших  
детей; 8 – спальня младших  
детей; 9 – балкон; 10 – сауна;  
11 – веранда; 12 – терраса; 13 –  
гараж. Источник: архив института  
ЦНИИЭПгражданстрой



#### ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>7</sup> Перцев В. В. О реализации  
градостроительной концепции  
Белгородской области //  
Градостроительство. 2010. № 4.  
С. 9–14.

натурных обследований в Подмоскowie мы обнаружили в поселке Подосинки округа «Кузьяевский», что сотрудники агрофирмы «Борец» построили группу двухэтажных особняков на 2–3 поколения, расположенных на объединенных земельных участках. В таких домах объединены помещения общего пользования и сохранены автономными спальни, кухни, туалеты. Пример проекта такого дома, выполненного канд. архитектуры Д. Ф. Радыгиным, представлен на илл. 7.

2. Дом смешанной структуры, с использованием преимуществ блокированного и секционного домов. В таком доме, обычно четырехквартирном, сочетаются квартиры, связанные с участком за счет использования внутренних лестниц, или размещаются поэтажно с общей лестницей и вестибюлем, где проводятся общие мероприятия. Такие дома построены в поселках Кашино Тверской и Софьино Московской областей.

3. Особняк с местом приложения труда. Для обслуживания населения на сельских и пригородных территориях издавна при домах возникали мастерские механика, ремесленника, монтера, лавочника, мастера народных промыслов и тому подобных специалистов. В ходе натурных обследований в пригородном поселке Шопино Калужской области нами был обнаружен дом двух братьев механиков с ремонтом и прокатом машин, что очень актуально. Кандидатом архитектуры Н.М. Согомонян была обоснована целая серия типов таких домов с разным профилем деятельности<sup>8</sup>. По некоторым были разработаны проекты (илл. 8). Главное

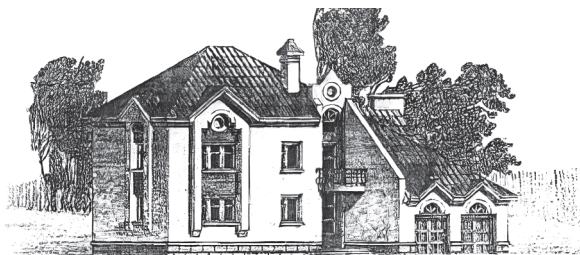
8. Проект дома ремесленника. Автор арх. В. С. Аникин. Перечень помещений: 1 — холл; 2 — общая комната; 3 — спальни; 4 — кухня-столовая; 5 — помещение для отдыха; 6 — помещение для игр и гимнастики; 7 — совмещенный санузел; 8 — постирочные; 9 — сауна; 10 — комната отдыха; 11 — салон; 12 — цех; 13 — подсобное помещение; 14 — котельная; 15 — кладовые; 16 — веранда с оранжереей; 17 — гараж. Источник: архив института ЦНИИЭПгражданстрой

## ПРИМЕЧАНИЯ

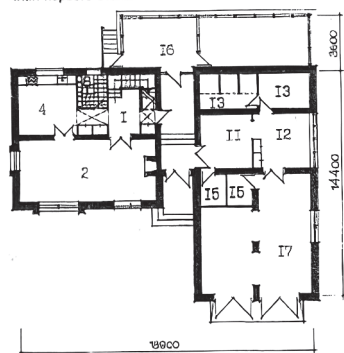
<sup>8</sup> Хихлуха Л. В., Багиров Р. Д., Моисеева С. Б., Согомонян Н. М. Архитектура российского села. Региональный аспект: учеб. пособие. М.: Архитектура-С, 2005.

<sup>9</sup> Поселение «Деревня» от дизайн-завода «Флакон» для работы и отдыха в Красногорском районе Подмосквья [Электронный ресурс]. URL: <https://derevnia.com/gallery> (дата обращения: 01.06.22).

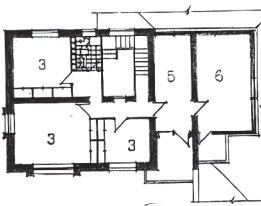
<sup>10</sup> Чернов Ю. М. Дом Доброты. М.: РИФ «РОЙ», 2002.



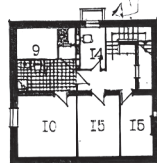
План первого этажа



План второго этажа



План подвала



в таких домах — определить правильное соотношение жилой и производственной частей, уточнить характер их взаимосвязей, профессионально решить производственный профиль.

4. *Дом с гостевой частью, сдаваемой в аренду.* Все чаще горожане, стремясь «на природу» и к занятиям фермерством, арендуют часть дома с отдельным входом и долю участка. Это требует добавления к дому, в котором продолжает жить хозяин, развитой гостевой части из одной-двух комнат, кухни, туалета, всех видов инженерного оборудования, включая интернет, с устройством отдельного входа.

5. *Дом-колинвинг для сообществ с единством интересов.* Прообразом таких типов жилища послужили дома с общей группой питания и общения и изолированной спальней зоной, сдаваемые в аренду небольшим коллективам молодых людей, склонных к «совместному потреблению» на производстве и в рекреации. Примером могут быть купольные и контейнерные жилые дома при общем клубе с обслуживанием в поселении «Деревня» предприятия «Флакон» в Красногорском районе Подмосковья<sup>9</sup> и Дома рыбаков на компанию в 15–18 человек в Татарстане.

6. *Дом для дневного и круглосуточного проживания и обслуживания престарелых.* Постоянно увеличивающееся количество людей преклонного возраста, в том числе одиноких, служит основой формирования муниципальных и частных домов престарелых. Обычно они размещаются в благоприятных природных условиях пригорода или окраинного пояса городов. Включают жилую часть с палатами на 1–3 человек и обслуживающую группу помещений питания, медицины, религиозных отправок, досуга, санитарных и бытовых услуг. Примером служит муниципальный Дом доброты в окраинном поясе города Дмитрова<sup>10</sup>.

Основной чертой пространственного решения малоэтажных жилых домов является возможность их роста с учетом развития потребностей и возможностей владельца. Этот процесс может происходить по вертикали за счет этажа или мансарды и горизонтали за счет пристроек. Эти изменения необходимо предусматривать заранее. В соответствии со Сводом правил по градостроительству допускается пристройка гаража, теплицы, бани. Можно рассмотреть эти приемы на примере проекта дома, растущего по четырем этапам от двухкомнатного с кухней-столовой до семикомнатного для большой семьи (илл. 9).

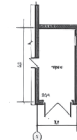
Говоря об объемно-пространственных решениях, необходимо обратить внимание на возможности блокированных домов — благодаря гибкости и вариантности планировки они подходят и для перспективного, и для массового (эконом-класса), и для социального (муниципального) жилища. Художественную цельность застройки, созданную благодаря внутренней пространственной гибкости — сочетанию полутора-двухэтажных



Варианты планировок



Вариант №1, в коридор



Вариант №2, в коридор

План 1 этажа первый этаж



План 1 этажа третий этаж



План мансарды второй этаж



План мансарды четвертый этаж



ИЛЛЮСТРАЦИИ

9. Проект «растущего» жилого дома. Автор арх. В. Н. Никифоров. Источник: архив института ЦНИИЭПГражданстрой

10. Двухэтажные 4–6-комнатные блокированные дома в поселке Лапино Московской области. Автор канд. арх. Д. Ф. Радыгин. Фото автора



объемов — можно видеть на примере заблокированных домов в пригородном поселке Лапино (илл. 10).

По новым типам малоэтажных домов и их пространственной структуре можно предложить регламенты: добавить в СП 55.13330.2011. «Дома жилые одноквартирные» два новых типа: Особняк с местом приложения труда и Дом с развитой гостевой частью для сдачи в аренду; добавить в СП 54.13330.2011. «Здания жилые многоквартирные» — четыре новых типа: Дом-родовое гнездо, Дом смешанной структуры, Дом-колинвинг, Дом для проживания и обслуживания престарелых.

В части объемно-пространственных решений к регламентам предлагается запись: в Сводах правил по одноквартирным и многоквартирным жилым домам рекомендовать учет возможности роста по этапам развития.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Строительство малоэтажных жилых домов благоприятно для укрепления здоровья и повышения доходов населения, улучшения экологической обстановки.

Регламенты по формированию устойчивой среды малоэтажной застройки должны быть основаны на социальной справедливости и иметь экологическое, ресурсо-природо-энергосберегающее содержание.

Складывающаяся в части пригородных поселений социально-пространственная сегрегация, связанная с созданием закрытых элитарных образований, должна быть преодолена архитектурными средствами. Социально-благоприятные решения среды должны характеризоваться комплексным критерием — открытостью, доступностью для всего населения, смешиванием типов и этажности застройки, совместным действием органов самоуправления и населения.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Алексеева Н.А. Поселок Эдем // Архитектура и строительство Москвы. 2003. № 1. С. 43–47.
2. Березина Е. Амнезия по-звенигородски: коттеджи на память // Московский комсомолец. 17.03.2023. С. 6.
3. Кияненко К.В. Социология устойчивости против архитектуры сегрегации // Архитектон. Известия вузов. 2015. №49. С. 33–49.
4. Крайняя Н.П. Контуры градостроительной концепции комфортной жилой среды // Современная архитектура мира. 2012. Вып. 2. С. 131–134.
5. Перцев В.В. О реализации градостроительной концепции Белгородской области // Градостроительство. 2010. №4. С. 9–14.

6. Поселение «Деревня» от дизайн-завода «Флакон» для работы и отдыха в Красногорском районе Подмосковья [Электронный ресурс]. URL: <https://derevnia.com/gallery> (дата обращения: 01.06.22).
7. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).
8. Федеральный закон от 06.12.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Принят Государственной Думой 16.09.2003 г. // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/) (дата обращения: 01.06.22).
9. Хихлуха Л. В., Багиров Р. Д., Моисеева С. Б., Согомонян Н. М. Архитектура русского села. Региональный аспект : учеб. пособие. М. : Архитектура-С, 2005.
10. Чернов Ю. М. Дом Доброты. М. : РИФ «РОЙ», 2002.

## REFERENCES

1. Alekseeva N. A. Eden village (Poselok Edem) // *Architecture and construction of Moscow (Arkhitektura i stroitel'stvo Moskvy)*. 2003. No. 1. Pp. 43–47 [in Russian].
2. Berezina E. Amnesia in Zvenigorod: cottages for memory (Amneziya po-zvenigorodski: kottedzhi na pamyat') // *Moskovsky Komsomolets*. 17.03.2023. P. 6 [in Russian].
3. Kiyanko K. V. Sociology of stability against segregation architecture (Sotsiologiya ustoichivosti protiv arkhitektury segregatsii) // *Architecton. News of universities (Arkhitekton. Izvestiya vuzov)*. 2015. No. 49. Pp. 33–49 [in Russian].
4. Krainyaya N. P. Contours of the urban planning concept of a comfortable living environment (Kontury gradostroitel'noi kontseptsii komfortnoi zhiloi sredy) // *Contemporary World's Architecture (Sovremennaya arkhitektura mira)*. 2012. No. 2. Pp. 131–134 [in Russian].
5. Pertsev V. V. On the implementation of the urban planning concept of the Belgorod region (O realizatsii gradostroitel'noi kontseptsii Belgorodskoi oblasti) // *Urban planning (Gradostroitel'stvo)*. 2010. No. 4. Pp. 9–14 [in Russian].
6. Settlement "Village" from the design plant "Flacon" for work and recreation in the Krasnogorsk district of the Moscow region (Poselenie «Derevnya» ot dizain-zavoda «Flakon» dlya raboty i otdykha v Krasnogorskom raione Podmoskov'ya) [Electronic resource]. URL: <https://derevnia.com/gallery> (date of access: 01.06.22) [in Russian].
7. SP 42.13330.2016. Urban planning. Planning and development of urban and rural settlements (updated edition of SNiP 2.07.01-89\*) (SP 42.13330.2016. Gradostroitel'stvo. Planirovka i zastroika gorodskikh i sel'skikh poselenii (aktualizirovannaya redaktsiya SNiP 2.07.01-89\*)) [in Russian].
8. Federal Law 06.12.2003 No.131-FZ "On General Principles of Organization of Local Self-Government in the Russian Federation" (Federal'nyi zakon ot 06.12.2003 g. No. 131-FZ «Ob obshchikh printsipakh organizatsii mestno-goupravleniya v Rossiiskoi Federatsii»). Adopted by the State Duma in

16.09.2003 // Reference and legal system Consultant Plus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/) (date of access: 01.06.22) [in Russian].

9. Khikhluha L. V., Bagirov R. D., Moiseeva S. B., Soghomonyan N. M. *Architecture of the Russian village. Regional aspect (Arkhitektura rossiiskogo sela. Regional'nyi aspekt)*: manual. Moscow: Architecture-C, 2005 [in Russian].
10. Chernov Y. M. *House of Kindness (Dom Dobrot)*. Moscow: RIF "ROY", 2002 [in Russian].

### **Об авторе:**

**Моисеева Светлана Борисовна** — доктор архитектуры, почетный член РААСН, заслуженный архитектор России, главный научный сотрудник Научно-исследовательского института теории и истории архитектуры и градостроительства (филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России»), член Союза московских архитекторов. Автор свыше 100 научных публикаций. Основные области научных интересов: архитектура современного села, приемы сохранения памятников культурно-исторического наследия в современном строительстве, типология общественных зданий, малоэтажное жилище, приемы взаимодействия традиций и новаций в современной архитектуре России.

### **About the author:**

**Svetlana Moiseeva** — Doctor of Architecture, Honorary Member of the RAACS, Honored Architect of Russia; Chief Researcher of the Department of Modern Problems of Environmental Formation and Urban Regulation of the branch of the Federal State Unitary Enterprise "Central Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation" NIITIAG (Moscow). Member of the Union of Architects of Russia. Author of more than 100 scientific publications. Research interests: traditions and innovations in modern architecture, low-rise residential and public buildings.