

УДК 72.02

А.Д. Яблонская

КАЧЕСТВО СОВРЕМЕННОГО ГОРОДСКОГО ЖИЛИЩА 3. НОРМИРОВАННЫЕ И НЕНОРМИРОВАННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ

«...далеко уйти означает вернуться...»

Определение категоричности или классности городского жилья на сегодняшний день является очень актуальной проблемой. Расслоение общества, дифференциация уровня доходов приводит к изменению представлений, каким должно быть «мое» жилье. Складывается парадоксальная ситуация, в которой специалисты как идеологи и «законодатели», как ни странно, полностью вытесняются из этого процесса. По сути, все, что сейчас проектируется, делается по принципу:

а) – удовлетворить того, кто продает (тут задача одна – продать как можно больше метров квадратных);

б) – удовлетворить, того, кто покупает (у потребителя свои, не сформированные, «обывательские» представления о жилье).

На рынок недвижимости поступает очень много разнообразного жилья, с разнообразными планировочными решениями, разной общей площади, с разными качественными характеристиками. Появление такого разного жилья уже потребовало деления его на какие-то группы (классы), для того, чтобы позиционировать покупателя, помочь ему определиться. Но, в результате, решением этого, по сути, профессионального вопроса – определением классов, типов, их классификационных характеристик, ранжирования сейчас занимаются те, кто знает как продать, но не владеет профессиональными знаниями о типологии жилья, о обязательных требованиях к жилью, вопросами как функционировать в этом жилье, санитарно-гигиеническими требованиями, вопросами композиции и пропорций, способами «органичного», рационального, удобного решения пространств и их взаимосвязи.

Все, как один, говорят о низком качестве современного городского жилья, но, ведь известно, что если есть спрос, и нет достаточного предложения, то уровень его качества не является актуальным. Только с насыщением рынка, только с превалированием предложения над спросом возникает эта проблема – проблема выбора. А там, где выбор, там и оценка. И тут опять возникает проблема. Могу ли я, как потребитель, оценить уровень качества йогурта, если мне не известно, из чего он сделан, если тот, кто его производит, не ставит меня в известность о его составляющих. Я буду выбирать

или по цене, надеясь, что она каким-то образом соответствует качеству или по внешним признакам – запах, вкус. Такой процесс оценки называется «черный ящик» На входе – цена, на выходе – мое здоровье, а что внутри - неизвестно.

То же самое происходит и с жильем, как с товаром. Производитель и продавец заинтересован в том, что бы продать, а потребитель хочет купить, оценивая продукт с помощью средств осязания, обоняния и своего «вкуса». Справедливости ради, нужно сказать, что потребитель бывает разный. Одна категория, это те, кто просто вкладывают деньги в недвижимость, у него проблема уровня качества товара стоит на втором месте. Другая - это те, кто покупает жилье с целью улучшения условий проживания, то есть те, которые хотят купить товар лучшего качества. Тут и возникает вопрос, из чего и как выбрать? По сути дела, сегодня выбор и, соответственно, оценка жилья потребителем осуществляется только по трем характеристикам – по общей площади квартиры, по местоположению жилого дома и по стоимости 1 м².

Если с местоположением более или менее ясно, хотя и тут, безусловно, есть множество нюансов, которые не известны покупателю. Со стоимостью – происходит то же самое – ее формирование сегодня в очень малой степени зависит от реальной стоимости и, соответственно, уровень качества жилья на нее не влияет должным образом. Только в характеристике «общая площадь квартиры» в свернутом виде как раз и находятся все параметры и характеристики, которые и определяют уровень качества жилья.

Уже существующая на рынке жилой недвижимости некоторая конкуренция заставляет продавцов позиционировать свой товар по категориям – разделять их по уровню качества, но, как правило, это разделение не затрагивает такого важного аспекта, как уровень функционального и санитарно-гигиенического качества квартир. Анализ классификаций, которые используются на сегодняшний день [1, 338-348] показывает, что именно характеристики функционально-пространственной организации квартир остаются за кадром. В лучшем случае присутствует требование по минимальной общей площади на одного жильца, требование к высоте помещений, инсоляции и обеспечению летними помещениями, а также доля жилых помещений в общей площади квартиры (классификатор Украинской ассоциации строителей Украины). В других случаях, ограничиваются общими, обывательскими понятиями – «удобная планировка», «нестандартные решения», «просторные площади», «улучшенная планировка», «индивидуальные проектные решения», «комфортные квартиры»?... По сути дела, определять уровень качества должен сам потребитель на свой вкус и по своему разумению.

Встречается еще одна очень интересная формулировка, касающаяся планировочного качества квартиры – «...квартиры можно легко адаптировать для воплощения собственных дизайнерских задумок...», то есть, «что хочу, то ворочу»! Можно ломать перегородки, долбить несущие стены, переносить стояки, застеклять балконы и лоджии, делать, так как удобно лично мне... и это в многоэтажном жилом доме! Но даже выборочный анализ предлагаемых потребителю квартир [2, 338-348] показывает, что существует очень много проблем, которые уже *post factum* не возможно изменить. А вторая сторона проблемы – зачем изначально возможность изменений закладывать в проект? Для того, чтобы не думать или, для того, чтобы ускорить процесс штамповки проектов, а там, пускай, сами разбираются.

В какой-то степени уровень качества жилища регламентируется, определяется нормативными документами, но, как правило, это определение планки, ниже которой уже нельзя опускаться. А, то, что касается функционально-планировочной и пространственно-пропорциональной организации жилого пространства, это никак не отражено в этих документах. Очень подробно регламентируется правила, связанные с безопасностью перемещения по общедомовым пространствам, т.н. противопожарные требования. Что же касается внутриквартирных пространств, то тут есть только перечень, какие помещения по функциональному назначению должны быть в квартире, ограничения по общей площади в зависимости от комнатности квартиры, и то, это касается только т.н. «жилья II категории (социальное)».

А такие понятия, как уровень комфорта и состав помещений в квартире I категории (коммерческое) «...определяется заданием на проектирование...» [3, п. 2.23, С.4]. Также в ДБН определяется нижний предел площади основных помещений квартиры. Почему-то присутствует ограничение на понятие «проходные жилые комнаты в квартирах II категории» для малокомнатных квартир. В ДБН оговаривается обязательное размещение не менее двух санузлов в многокомнатных квартирах, но не упоминается об обязательном функциональном притяжении их к спальням. Регламентируется минимальная ширина подсобных помещений квартиры – кухонь, прихожих, коридоров. А обывательская тенденция остекления летних помещений, с целью увеличения общей площади, вынесена отдельным пунктом ДБН! [3, п. 2.23, С.4]. И это все, что касается проблемы «Уровень комфорта квартиры и ее параметры».

Нужно ли жестоко регламентировать такие характеристики, как отношение жилой площади к общей, глубину жилых помещений, их пропорции, и глубину квартиры в целом, расположение санузлов, функциональное зонирование помещений квартиры и др.? Наверное, нет, так как это находится в компетенции архитектора, его профессионализма. Но иметь

методы, которые давали бы возможность проводить оценку функционально-планировочного качества жилья для более точного его позиционирования по категориям качества, необходимо.

Идеальной целью организации любого процесса жизнедеятельности является достижение наибольшей экономии времени и физических сил. Зона каждого такого процесса должна решаться удобно, т.е. компактно, что и устанавливает определенный предел ее пространственного развития. Организация спального места, рабочего места, расположение кухонного оборудования и пр. – несет в себе относительную стабильность пространственных параметров. Их изменения могут происходить в достаточно ограниченных и конкретных пределах – от минимально необходимых до целесообразно-комфортных – по принципу «меньше - невозможно функционировать, больше - неудобно». Площадь, габариты и пропорции помещений, величина и месторасположение оконных и дверных проемов, перегородок, места выходов общедомовых сетей (коммуникаций), организация входов в квартиру, функциональная взаимосвязь помещений квартиры – это в очень большой степени определяет уровень качества жилого пространства квартиры – степень его комфортности.

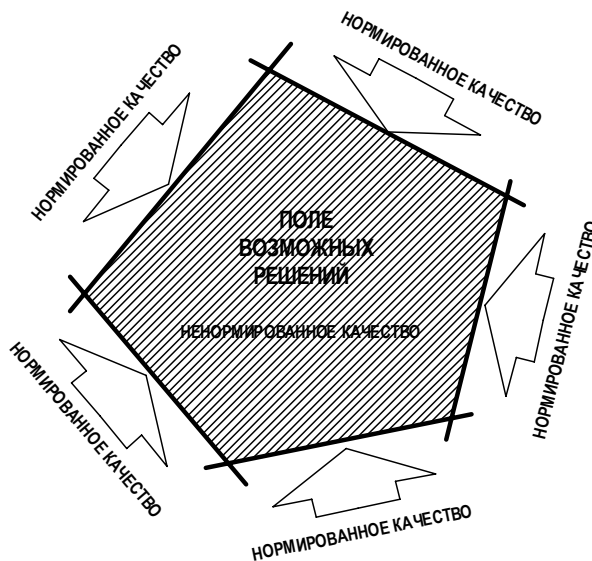
Существует еще один рекламный штамп - ?«максимальный комфорт»??. Если задача ставится так – «увеличение пространства, площади квартиры ведет к увеличению ее комфортности» – то такая постановка – определение цели – абсурдна. Всякое пространство нужно для осуществления какой-либо функции. Можно ли представить себе площадь ванной комнаты в 100м²! Безусловно, существует определенный предел, когда это уже становится абсурдным. Можно поставить задачу иначе - «максимальное удобство в расположении и насыщении сантехническим оборудованием». Сама по себе постановка задачи - «обеспечить максимум комфорта» - не имеет решения. А задача поиска оптимума – сбалансированности, согласования различных целевых функций или ограничений подчиненных своим ограничениям - имеет. Оптимизация предполагает гармонизацию соотношений различных целей, а вот способов их достижения может быть множество. Оптимизация условий осуществления процессов жизнедеятельности не всегда сопровождается увеличением пространства или обогащением состава оборудования зон жизнедеятельности. Техническое совершенствование и принципиальное изменение способов осуществления тех или иных процессов может привести к сокращению объемов соответствующих зон. Также оптимизация пространства, как условие достижения уровня комфорта, связана с понятием вариантности, то есть, с наличием **поля возможных решений** одной и той же задачи, при наличии определенных ограничений и требований. Вариантность можно рассматривать

как условие повышения уровня комфортности, которая дает возможность приспособлять, регулировать организацию пространства квартиры «под себя». Это сейчас и декларируется, как одно из существенных преимуществ жилых пространств, то самое «воплощение собственных дизайнерских задумок». Но в определении вариантности обязательно присутствуют ограничения и требования. Это и естественная освещенность, и инсоляционные требования, и естественное проветривание, и необходимый воздухообмен, и требования личной безопасности, и параметры пространств и их конструктивные характеристики, и безопасность и удобство соседей и пр. Таким образом, максимальная вариантность, так же как и максимальная площадь не является целевой функцией достижения максимального комфорта.

Организация пространства связана с понятием функционального зонирования. Любое проектирование начинается с определения функций и их взаимосвязей. Это априорно. Под каждую функцию нужно определенное пространство и под связь тоже нужно т.н. коммуникационное пространство, которое связывает функциональные зоны или процессы жизнедеятельности. Проходы должны обеспечивать кратчайший и беспрепятственный доступ ко всем зонам. Еще одной проблема, которая связана с поиском оптимального, «максимального» комфорта» - это проблема «необходимого и достаточного», то есть, зачем тратить сил и времени больше, чем это необходимо.

Определение уровня качества комфортности жилья должно включать в себя учет объективных законов биологической и функциональной целесообразности, которые можно отформатировать в виде ряда показателей и параметров. Эти показатели могут быть как **нормированными**, так и **ненормированными**.

К нормируемым показателям, по которым можно определять уровень качества жилья можно отнести - время непрерывной инсоляции, уровень естественной освещенности, уровень допустимого шума, объем необходимого воздухообмена, параметры температурно-влажностного режима, противопожарные требования, требования к конструкциям, требования к оборудованию, то есть, **незыблемые требования, не поддающиеся категоризации**. К ненормируемым показателям относятся те, которые отражают достижение определенных качественных характеристик при наличии определенных ограничений. Именно оценка этих показателей и дает возможность определить уровень, категорию комфортности, то есть поле возможных (оптимальных) решений. Если не соблюдаются показатели и характеристики нормируемого качества, тогда это ошибка, которая требует устранения, оно просто не имеет уровней качества, т.е. категорий.



А вот по показателям ненормированного качества может производиться ранжирование, они могут иметь различные значения, то есть, с их помощью можно определять уровень комфортности, удобства в пределах, с одной стороны, обязательных требований и ограничений, а, с другой, в пределах требований необходимой целесообразности и достаточности.

К показателям ненормируемого качества можно отнести площади, параметры, пропорции и габариты функциональных и коммуникационных пространств квартиры, функциональное зонирование и взаимосвязь помещений, организацию входов в квартиру, возможность расстановки мебели и оборудования (вариантность), габариты и расположение оконных и дверных проемов и пр.

Литература

1. Яблонская А.Д. Проблемы терминологии и классификации жилья. Анализ современного состояния вопроса //н.-т.сб-к „Сучасні проблеми архітектури та містобудування”. Вип. №19, К.:КНУБА.- 2008, с.338-348
2. Яблонская А.Д. Качество современного городского жилища. 2.Проблема комфортности современной квартиры //н.-т.сб-к „Містобудування та територіальне планування”. Вип. № 28, К.:КНУБА.- 2007, с.376-382
3. ДБН В.2.2.-15-2005 Житлові будинки. Основні положення. К. 2005

Аннотация

В статье рассматривается проблема взаимосвязи ранжирования жилья с нормированными и ненормированными показателями его качества.

Анотація

В статті розглядаються питання взаємозв'язку ранжування житла з нормованими та ненормованими показниками його якості.