

УДК 725;72.01

А.Д. Яблонская

ПРОБЛЕМЫ ТЕРМИНОЛОГИИ И КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЬЯ. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ВОПРОСА

«Нельзя внести ясность в
рассуждения, если она сначала
не введена в определения»

В. Гершель

Массовое жилищное строительство - продукт эпохи индустриализации страны. Поставленные государством задачи быстрого ввода новых мощностей изначально исключали как типологическое, конструктивное разнообразие, так и сколько-нибудь выразительную архитектуру этих зданий. В этой ситуации классификационная скромность и обиходные технические термины вполне удовлетворяли архитекторов, проектировщиков, изготовителей и строителей. Потребитель жилья – население - в этом процессе не участвовал.

Последние 10-15 лет ознаменовались бурным, многократным увеличением объемов индивидуального жилищного строительства и резким изменением его типологического диапазона, буквально взорвавшим понятие «стандартное домостроение».

На смену типовому проектированию пришло индивидуальное; рыночные отношения заменили государственно-распределительную систему; разнообразие стройматериалов и пожеланий заказчиков освободило архитекторов и проектировщиков от оков индустриализации и стандартизации, а также, появившееся у населения желание купить такое жилье, какое хочется и какое по карману, обусловили необходимость создания более разнообразных новых типов жилых зданий.

И если раньше уровень качества вновь возводимого многоэтажного жилья был практически приблизительно одинаковый (колебался в очень небольшом диапазоне), то жилье, которое сейчас строится, сильно различается как по своим характеристикам и параметрам, так и по уровню качества. А это, во-первых, затрудняет проведение контроля, анализа и определения тенденций на будущее, во-вторых, дезориентирует потребителя, а в-третьих, позволяет обманывать того же потребителя, пользуясь размытостью и неопределенностью качественных характеристик жилья, тем, кто продает этот продукт на рынке недвижимости.

Зарегулированная нормами, социальной уравнивающей «справедливостью» система жилищного строительства в настоящее время

очень усложнилась и развилась, но не упорядочилась, и пока еще не структурировалась.

Сейчас практически не существует действенных механизмов влияния на процесс контроля над уровнем качества стоящихся жилых домов. Для управления какой либо системой нужно сначала понять механизмы, происходящие внутри нее и определить цель системы. Для того чтобы знать цель – нужно находиться за пределами системы. Если говорить о проблеме определения качества жилья, то потребитель не может управлять этим процессом, так как является частью этой системы.

Уже почти целое столетие жилье является предметом исследований архитекторов и ученых – начиная с Корбюзье, времен Афинской хартии и до наших дней. Развитие теории в этой сфере и реализация ее на практике привело к формированию определенной терминологии, классификаций, определяющих признаков и характеристик и т.п., связанных с жильем.

Но, на сегодняшний день, существует очень большой разрыв между пониманием, каким должно быть жилье в теории и, каким оно реализуется в практике. И куда только делись все демографические, социальные, экономические исследования, функциональные модели, схемы, анализ влияния факторов и пр., пр., пр.

Никто не будет спорить, что жилье – это продукт и как всякий продукт оно должно иметь определенный уровень качества, чтобы удовлетворять определенные потребности. И как всякий продукт оно требует создания системы контроля над уровнем качества, определения стандарта, чтобы, в первую очередь, контролировать, а, во вторую - управлять им.

Для структуризации категорий (уровней) качества жилья, очень важным является четкое определение признаков этого качества – это может быть как количественные (м². м³, люксы и пр.) показатели, так и качественные (определенные требования и характеристики).

Качество – это внешняя или внутренняя определенность, система характерных черт предметов, теряя которую, предметы перестают быть тем, что они есть.

Самой характерной, определяющей чертой стула является возможность человека на нем сидеть, если нет этой возможности – нет стула, а есть какой то другой предмет.

Следовательно, когда мы говорим о качестве стула, то подразумеваем не сам стул как таковой, как некую определенность, а степень его качества. Стул может быть удобным, не очень удобным, не удобным; высоким, низким; красивым, не красивым; прочным, не порочным; деревянным, металлическим и пр.

Степень качества любого объекта обнаруживается нами его свойствами – степенью надежности и безопасности, степенью удобства, степенью его эстетических характеристик и др. И именно это степень мы и оцениваем.

Когда говорится об оценке качества – под этим подразумевается оценка степени, уровня качества объекта, а не его качество, как таковое.

Степень качества жилья – это уровень удовлетворения определенных запросов представлений потребителя на определенном уровне его развития.

И пещера времен неолита и современный «умный дом» - это все жилье. Оно обладает определяющей характерной чертой: там можно укрыться от непогоды и есть, спать, размножаться в относительной безопасности от воздействий агрессивной внешней среды. А вот уровень его качества разный. Представления о степени качества жилья менялись с развитием потребностей человека и возможностями их реализовать, удовлетворить.

Запросы и представления об уровне качества жилья – это постоянно формируемый процесс. Еще совсем недавно запросы и потребности были достаточно ограничены, а сегодня выросли в несколько раз.

Современное жилье, в отличие от пещеры обладает очень большим количеством свойств и характеристик.

Степень качества жилья – это совокупность его санитарно-гигиенических, технических, эстетических, конструктивных, функциональных свойств, которые обуславливают степень способности удовлетворять определенные запросы, потребности потребителя, и диапазон этих свойств очень велик.

Но для того чтобы упорядочить и привести это в определенные рамки необходимо, во-первых, определить цель - для чего это нужно.

Цель – это идеальный образ желаемого, возможного или необходимого состояния объекта, представление о том, какой он должен быть.

Во вторых, выделить основные свойства, систематизировать их по степени приоритетов и важности, а потом определить рамки допустимых отклонений, разбив на категории – классифицировать, создать систему, структура которой предусматривает упорядоченное расположение определенных свойств объекта на основе установления связей и зависимостей между признаками этих свойств.

Классификация - упорядочение объектов предметной области по выбранным признакам в соответствии с существующей системой классификации.

Под системой классификации понимается совокупность методов и правил, в результате которых заданное множество разбивается на подмножества, то есть классификационные группировки.

Свойства или характеристики объектов, по которым осуществляется классификация, называются **признаками** или **основаниями классификации**.

При классификации объектов предметной области необходимо соблюдать ряд правил: классификация должна осуществляться только по одному основанию, а не по нескольким;

Существуют иерархическая и фасетная системы классификации.

Иерархическая система классификации обеспечивает последовательное разделение множества объектов на соподчиненные группировки. Исходное множество объектов классификации делится сначала по какому-либо признаку на крупные группировки, каждая из которых, в свою очередь дробится на ряд последующих группировок, конкретизируя свойства объектов в виде иерархического логического дерева.

В иерархической классификации объем исходного понятия сужается. Преимуществом иерархической классификации является то, что она не требует высокой квалификации исполнителей при ее организации. Детализация может быть любой глубины, что зависит от конкретных целей. К недостаткам иерархической классификации относится то, что введение дополнительного признака требует существенной переработки всей структуры классификационного множества. Иерархическая классификация не обеспечивает **идентификацию объекта**. Для каждого объекта нужно указывать его атрибуты (фасеты)- параметры, признаки, свойства.

Система фасетной классификации основана на параллельном разделении множества объектов на независимые классификационные группировки, которые затем формируются в параллельные, независимые фасеты. Таким образом, фасет - это признак, принятый для изучения и дальнейшего уточнения.

При фасетном методе классификации информация об объектах предметной области может детализироваться, то есть не иметь жесткой структуры. Это обеспечивает раскрытие содержания выбранных характеристик до необходимой степени детализации. Важным преимуществом фасетной системы классификации перед иерархической является то, что она имеет более гибкую структуру: изменение содержания фасетов или введение дополнительных не требует пересмотра всей структуры.

Внутри фасета значения признаков могут или просто перечисляться по некоторому порядку или образовывать сложную иерархическую структуру, если существует соподчиненность выделенных признаков.

Примером иерархической системы классификации может быть классификация жилых зданий, которая приводится в Номенклатуре продукции строительства (НПС), разработанной в развитие Государственного классификатора зданий и сооружений (ГК ЗС) и утвержденной приказом Госкомстата Украины № 321 от 30 августа 2002 г. (см. рис. 1).

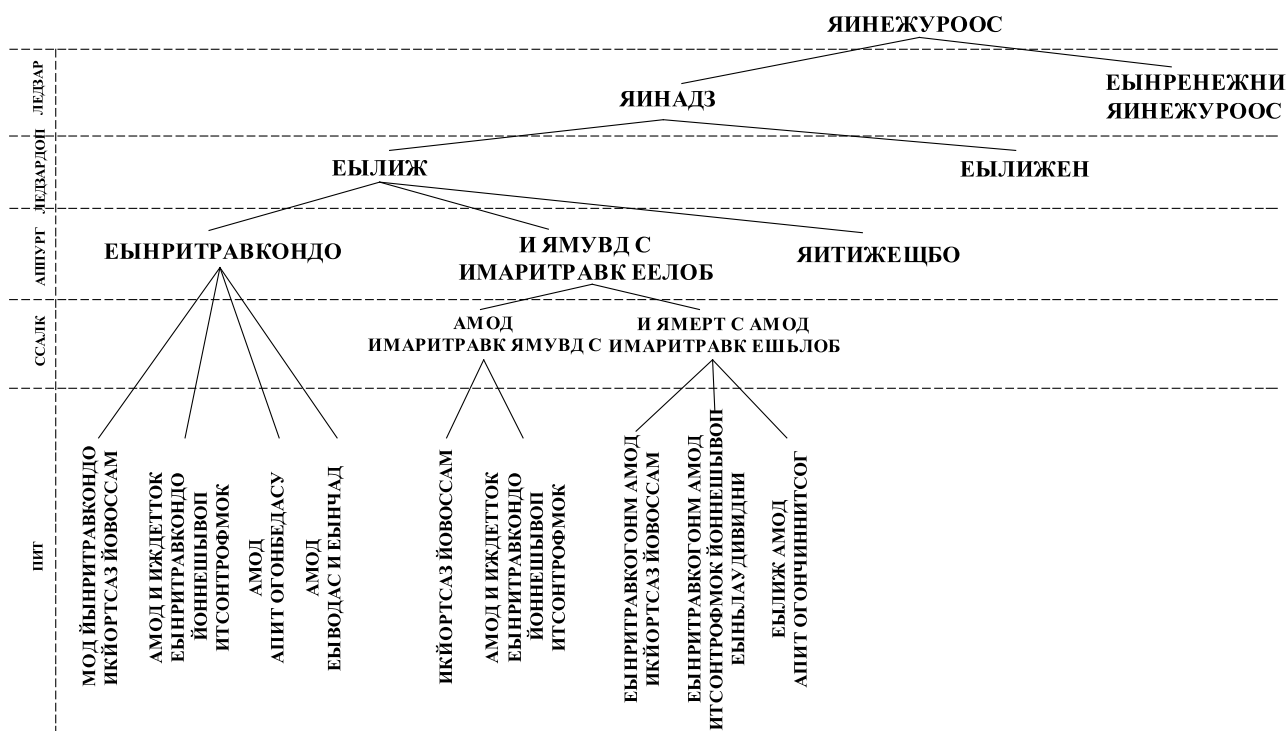


Рис. 1 Классификация жилых зданий

В ней строительная продукция разделена на два раздела: здания и инженерные сооружения. Здания по своему функциональному назначению делятся на подразделы: жилые здания (дома жилые, общежития, дома-интернаты и тому подобное) и нежилые здания (гостиницы, рестораны, здания офисные, здания органов государственного управления, финансового обслуживания, торговые и тому подобное).

В соответствии с этой классификацией здания, объединенные в подраздел “Здания жилые” делятся на группы классы, и типы, в то числе, по уровню комфорта жилья. Например, группа “дома многоквартирные” разделены на дома

одноквартирные массовой застройки, коттеджи и дома повышенной комфортности.

Определять такую классификацию как иерархическую можно условно, так как в ней присутствует много противоречий. Например, в группе «дома одноквартирные» и «дома с двумя и более квартирами», которые объединены признаком «количество квартир» соседствует «общежития», которые нужно классифицировать по признаку «периодичность проживания». Тоже касается типов жилых домов. Введение понятия «повышенной комфортности» не понятно, почему оказалось среди этих объектов.

Признаки классификации жилья, служащие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия.

Использовать единый критерий, интегрирующий влияние всех факторов, пока не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте «жилье».

На сегодняшний момент существует большое количество как официальных, так и не официальных, как научно обоснованных, так и рассчитанных на обывателя, созданных для различных целей, классификаций жилья построенных фасетного типа.

Отсутствие упорядоченной классификации приводит к существенным искажениям и неточностям в этой сфере деятельности. Профессиональные понятия, термины, определения и характеристики постепенно заменяются на конъюнктурные или ассоциативно-обывательские. употребляют разные термины для определения одних и тех же понятий, что вносит большую путаницу и не позволяет полноценно и профессионально общаться и понимать друг с другом. А ведь очень важно – дать точное определение того или иного процесса, объекта, явления. Это дает возможность раскрыть или уточнить содержание понятия.

Единый понятийный аппарат, единая, продуманная, научно обоснованная классификация – это возможность скоординировать, связать всю цепочку, всех участников – нормативно-законодательную базу – проектирование – строительство – продажу и реализацию жилья.

Пока все они говорят на разных языках, пользуются разными терминами и определениями, вкладывая в них, только им одним понятный смысл. Но и внутри каждого звена этой цепи «согласия нет», существует терминологическая и понятийная неразбериха, существуют разные термины для определения одних и тех же понятий, что вносит большую путаницу и не позволяет полноценно и профессионально общаться и понимать друг с другом. А ведь очень важно –

дать точное определение того или иного процесса, объекта, явления. Это дает возможность раскрыть или уточнить содержание понятия.

Профессиональная архитектурная терминология и классификация законсервировалась на уровне 70-х годов, нормативно-законодательная реагирует, но неповоротливо и противоречиво, а в сфере реализации и потребления, на так называемом рынке недвижимости, существует масса неточностей, размытых понятий.

Ключевой задачей для классификации любых объектов является выбор оптимального количества признаков, достаточно полно характеризующих объекты классификации и отражающих их особенности.

При классификации объектов жилья очевидна необходимость определения его основных признаков. Это может быть: функциональное назначение, планировочная структура, этажность, материалы и конструкции стен, капитальность, долговечность здания, уровень комфорта и социальная направленность, периодичность проживания и др.

Другие признаки либо уточняют вышеуказанные, либо не отражают существенных особенностей зданий или характеризуют частные их параметры.

Существующая общепринятая фасетная классификация жилых зданий, которая, приводится ниже, содержит в себе много противоречий и сильно устарела.

По признаку «функциональное назначение» многоэтажные здания разделены на жилые, на общественные, на смешанные. Но также существует разделение на жилые и нежилые здания.

По признаку «планировочная структура», согласно типологии жилых зданий, они делятся на: секционные, блокированные, галерейного типа, коридорного типа, индивидуальные и мобильные.

В этой классификации явно присутствует противоречие. Так как два последних типа не отражают структуру жилого дома, как заявлено классификационным признаком.

Нужно еще отметить, что сегодня в практике жилищного строительства практически полностью исчезли жилые дома коридорного, галерейного типа, смешанных структур, что, безусловно, сильно обедняет палитру архитектурно-планировочных приемов, используемых при проектировании жилья, и практически остановило типологические поиски в этой сфере.

По признаку «этажность», согласно теории, жилые здания делятся на: малоэтажные (от 1-го до 2-х этажей), на жилые дома средней этажности (от 3-х до 5-ти этажей), на многоэтажные (от 6-ти до 10-ти этажей), на жилые дома повышенной этажности (от 11-ти до 16-ти этажей) и на высотные (выше 16-ти этажей).

«Этажность», как отличительный признак многоэтажного здания, должна отвечать конструктивным особенностям этого типа зданий, удовлетворять их абсолютному большинству, является общепринятой.

Выше приведенная классификация явно устарела и не отвечает реалиям сегодняшнего дня. Она была актуальна лет 10-15 тому назад, и связано это было с проблемами экономического характера и противопожарными требованиями – требованиями к установке лифтового оборудования и организации незадымляемых лестниц в жилых домах и пр. Не говоря уже о том, что понятия «жилой дом средней этажности», «многоэтажный жилой дом», «жилой дом повышенной этажности» и «высотный жилой дом», которые встречаются в этой классификации – это терминологический нонсенс.

В 1976! году на симпозиуме СІВ была принята классификация по высоте зданий. Сооружения высотой до 30 м отнесены к зданиям повышенной этажности, до 50, 75 и 100 м - соответственно, к I, II и III категориям многоэтажных зданий, свыше 100 м - к высотным зданиям. Очевидно, что для классификации принят критерий высоты, а не этажности, поскольку характерные высоты этажей в отдельных странах приняты различными.

Согласно еще одной международной классификации здания по этажности делятся на малоэтажные (1-3 этажа), на многоэтажные 3 категорий (до 25, до 40, до 60 этажей) и на высотные (свыше 60 этажей).

Таким образом, не только у нас, но и в мире нет единого понимания понятия «многоэтажного (высотного) здания». Отечественная классификация жилых зданий по этажности требует серьезных научных исследований и корректировки.

По признаку «тип основных стеновых материалов» делятся на: каменные, кирпичные, бетонные (железобетонные), деревянные.

По признаку «конструктивная система» делятся на: стеновые с несущими продольными, поперечными стенами, продольно-поперечными, каркасные, монолитные, панельные. Такая классификация содержит в себе противоречие, так как монолитные и панельные это не конструктивные системы, а строительные системы и их нужно классифицировать по принципу изготовления конструкции и способу монтажа. Также в такой классификации отсутствуют конструктивные системы, которые применяются в так называемых высотных жилых зданиях – ствольные и оболочковые.

По признаку «капитальность» существует 4 класса, а **по признаку «долговечность»** - 3 класса – до 25 лет, до 50 лет и до 100 лет.

Что касается классификационного **признака «уровень комфорта и социальная направленность»**, то тут в настоящее время тут существует очень много проблем и неопределенностей.

В государственных строительных нормах ГСН В.2.2-15-2005 “Жилые дома. Основные положения” проектируемое жилье разделяют по уровню комфорта и социальной направленности на две категории.

Жилье I категории (коммерческое) – жилье с нормируемыми нижними и ненормируемыми верхними границами площадей квартир и одноквартирных жилых домов (или коттеджей), которые обеспечивают уровень комфорта проживания не ниже минимально допустимого.

Жилье II категории (социальное) – жилье с нормируемыми нижними и верхними границами площадей квартир и жилых комнат общежитий в соответствии с действующими санитарными нормами, которые обеспечивают минимально допустимый уровень комфорта проживания.

Но так как этот классификационный признак касается сферы интереса потребителя жилья, его уровня качества непосредственно, то тут и существует множество трактовок, как классифицировать, по каким критериям. Существуют разделение на: социальное, экономичное и элитарное жилье. В обиход вошли такие термины как муниципальное жилье, эконом-класс, премиум - класс, бизнес-класс, люкс-класс, жилье клубного типа. Также встречается такое разделение на элитное жилье, жилье повышенной комфортности, типовое жилье, жилье низких потребительских качеств. Также используется буквенная идентификация – А (высокое качество), В (хорошее качество), С (удовлетворительное качество), D (посредственное качество), Т (таунхауз). Практически каждая фирма, которая занимается реализацией жилья на рынке недвижимости, имеет свою классификацию. В каждую из таких трактовок вкладывается свой смысл и свои требования к критериям оценки уровня качества. Границы между ними размыты и четко неопределенны.

Украинская Строительная Ассоциация (УСА) предлагает делить жилье на 5 классов – социальное, эконом-класс, бизнес-класс, премиум-класс и де-люкс. Практически такая же классификация используется некоторыми крупными риэлтерскими компаниями в Российской Федерации.

Для аргументированного определения класса жилья используются около 100 параметров и показателей по 7 основным критериям: месторасположение, строительные технические характеристики здания и его конструктивных элементов, благоустройство здания и придомовой территории, социальная инфраструктура здания, материалы и оборудование, техническая инфраструктура, организация управления и эксплуатация дома. Классификация ориентирована в первую очередь на потребителя жилья. Цель такой классификации: позволить объективно определять цену на жилье, которое относится к тому или другому классу жилья, и остановить практику некоторых

компаний манипулировать сознанием покупателя, который приписывает своему жилью несуществующие параметры «элитности».

Но, тем не менее, всех проблем связанных с таким подходом в определении категорий жилья такая классификация не решает.

Нужно четче формулировать критерии отбора и избегать таких терминов, вроде "элитного жилья". Можно и, наверное, нужно жестче классифицировать по местоположению, этажности, числу квартир в доме, качеству планировочных решений как всего дома в целом, так и его квартир, развитости и уровня инженерного оснащения и т.п. Тогда могут появиться реальные, объективно аргументированные подклассы, например, высококачественного жилья, классы жилья средней и низших категорий и пр. Ясно, что одними ценовыми критериями или местоположением объекта здесь не обойтись. Видимо, нужны разные критерии для классов, подклассов, подгрупп и т.д.

По признаку «тип владения» жилье принято делить на: государственное, кооперативное, ведомственное, частное. Но сегодня появляются новые формы владения, которые никак пока не отображены в классификации. Например, кондоминиумы, где жители являются владельцами пространств общего пользования и соответственно несут расходы на их содержание и эксплуатацию.

По признаку «периодичность проживания» в классификации присутствуют только жилые дома и общежития. Сегодня появилось много жилых объектов с более разнообразными типами проживания. Представляется целесообразным классифицировать так: жилье для постоянного проживания и жилье для периодического проживания, внутри которых появятся свои подгруппы, на пример, «жилье на всю жизнь», доходные дома разных классов, дома для особ преклонного возраста, общежития студенческие, дома для инвалидов, дома для бездомных и пр. А такие типы, которые существуют на Западе – дома для одиночек, дома для иммигрантов - пока не получили у нас распространения, но потребность в таком виде социального жилья есть – в его появлении заинтересовано государство и общество.

Предлагаемый анализ классификаций жилых зданий не претендует на окончательную полноту и достаточность. Но он свидетельствует, что сегодня назрела необходимостью в пересмотре существующих подходов к классификации, а также, ее существенной корректировке, что должно лечь в основу единого понятийного аппарата всех участников процесса.

Наряду с терминологией классификация нуждается в определенной устойчивости и нормативной регламентации. Без этого создание современной нормативной базы отечественного многоэтажного жилищного строительства, острую необходимость которой чувствуют все, просто невозможно. Ибо, не

имея единого понятийного аппарата, нормативная база будет грешить неточностями и погрешностями.

Динамично развивающееся многоэтажное строительство постоянно пополняет свой понятийный аппарат новыми терминами, которые отражают происходящие в этой сфере процессы, а так же свидетельствуют про необходимость и актуальность упорядочения этого аппарата.

Это требует анализа ситуации и учета базисных, сложившихся и уже регламентированных понятий и их определений, а также корректировки старых и введения новых классификационных признаков жилья и их структуризации.

Литература

1. ДБН В.2.2.-15-2005 Житлові будинки. Основні положення. К. 2005
2. ДБН 360-92* Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.
3. ДБН В.2.2-9-99 Громадські будинки та споруди. Основні положення.
4. ДКО 18-2000 Державний класифікатор України. Державний класифікатор будівель та споруд (ДК БС)
5. Яблонская А.Д. Качество современного городского жилища. 1.Бум жилищного строительства и стандарты его качества //н.-т.сб-к „Містобудування та територіальне планування”. Вип. №27, К.:КНУБА.- 2007, с.371-378
6. <http://www.prime-realty.ru>
7. http://www.ssga.ru/metodich/gorod_cadastr
8. <http://www.bdi.spb.ru/arch>

Анотація

Проводиться аналіз стану термінології та класифікаційних вимірів житла та визначається необхідність їх корекції та поповнення, згідно існуючим реаліям часу.

Аннотация

Провидится анализ состояния терминологии и классификационных признаков жилья и определяется необходимость их корректировки и развития в соответствии с реалиями его современного состояния.