

ОГИЕНКО Евгений Леонидович

Формирование архитектуры молодежного социального жилища в современных
социально-экономических условиях

2.1.12. Архитектура зданий и сооружений. Творческие концепции архитектурной
деятельности (архитектура)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени кандидата архитектуры

Москва — 2025 г.

Работа выполнена на кафедре архитектуры и реставрации (кафедре архитектуры, реставрации и дизайна) инженерной академии Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» (РУДН)

- | | |
|----------------------------|--|
| Научный
руководитель : | Колесников Александр Альбертович,
кандидат архитектуры, профессор, доцент кафедры
архитектуры и реставрации (кафедры архитектуры,
реставрации и дизайна) ФГАОУ ВО «Российский
университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» |
| Официальные
оппоненты : | Боков Андрей Владимирович,
доктор архитектуры, профессор, Народный архитектор РФ,
академик Российской академии архитектуры и
строительных наук, президент Международной академии
архитектуры (Московское отделение) |
| | Попов Алексей Владимирович,
доктор архитектуры, доцент, профессор кафедры
градостроительства и кафедры архитектуры Института
архитектуры и градостроительства
Национального исследовательского Московского
государственного строительного университета |
| | Коршунова Наталья Николаевна,
кандидат архитектуры, преподаватель кафедры
архитектуры, теории и градостроительства Центрального
научно-исследовательского и проектного института
Министерства строительства и жилищно-коммунального
хозяйства РФ (ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России») |

Защита состоится «26» декабря 2025 г. в __ : __ на заседании диссертационного совета ПДС 2022.018, созданного на базе ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» по адресу : г. Москва, Орджоникидзе д.3

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке РУДН «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» и на сайте <http://dissovet.rudn.ru>

Автореферат разослан «25» ноября 2025 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
ПДС 2022.018

Гарькин Игорь Николаевич

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Общежития, коммунальные квартиры в настоящее время не удовлетворяют полноценно потребности молодежи. Арендное жилище или жилище, принадлежащее на правах собственности, для этой категории населения зачастую экономически недоступно. Исследования подтверждают, что традиционные формы жилища, распространенные в России (коммунальные квартиры, общежития, съемное жилище, малогабаритные квартиры), не обеспечивают должного уровня комфорта и не учитывают социально-экономические особенности молодежи. Об этом говорят труды А. О. Родимова, А.А. Дельбеевой, И. А. Мартынюк, и С. А. Власова

Исследование направлено на выявление существующих типов социального жилища в мировом опыте, проведение анкетирования и создания новых моделей социального жилища для России. Особое внимание уделяется разработке градостроительных, архитектурно-планировочных, объемно-пространственных и композиционно-художественных решений, ориентированных на потребности студентов, аспирантов, молодых исследователей и преподавателей, а также работающей и безработной молодежи.

В России ряд нормативных документов регламентируют порядок предоставления социального жилища : Федеральный закон «Об образовании в Российской Федерации» от 29.12.2012 № 273-ФЗ; Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 "О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»; Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 12.12.2023), гл. 7. В соответствии с ч. 5 ст. 47 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» педагогические работники и молодые ученые имеют право на жилье по договору социального найма в первоочередном порядке. В программе «Обеспечение доступным и комфортным жилищем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» указано, что молодые ученые имеют возможность получить Государственный жилищный сертификат

(ГЖС) на приобретение жилища. Федеральная программа «Молодая семья» предлагает социальную выплату в размере не менее 30% расчетной (средней) стоимости жилья.

Данное исследование посвящено проблематике молодежного социального жилища (МСЖ). Молодежное социальное жилище — это форма жилища, предоставляемое обществом по субсидированным тарифам для приобретения в собственность или в аренду и часто включает в себя дополнительные услуги и поддержку, предназначенная для молодых людей, которые испытывают затруднения при поиске жилища на рынке. Такое жилище обычно предоставляется государством или некоммерческими организациями. Молодежное социальное жилище направлено на обеспечение доступного и приемлемого по стоимости жилища для молодежи. В Федеральном законе от 30 декабря 2020 г. № 489-ФЗ в ст. 2 дано следующее определение молодежи – социально-демографическая группа лиц в возрасте от 14 до 35 лет включительно. Мера экономической доступности жилища и платежеспособности домохозяйств составляет не более 20%. Если доля расходов на арендное жилище, включая оплату коммунальных услуг, составляет больше 20% от суммарного ежемесячного дохода, то сокращаются прочие обязательные платежи, такие как расходы на здоровье, лекарственные препараты, предметы первой необходимости и гигиены, а некоторые категории расходов и вовсе исключаются (например, желательные или имиджевые).

Формы социального жилища для молодежи были в СССР и России : ДАС (Дом аспиранта и стажера), социальные проекты МЖК в конце XX в., общежития, дома для малосемейных, дома гостиничного типа, но тогда это было бесплатное жилище, теперь же такого жилища почти нет. В ходе исследования были систематизированы 19 типов молодежного жилища, представленных в мировой практике. Однако ни один из них, с учетом принципов предоставления, уровня комфорта, стоимости, формы субсидирования и качества, не может быть напрямую адаптирован к российским условиям по ряду объективных причин : социокультурные различия : российская культура и общество имеют свои особенности в отношении жилища и образа жизни; отличаются потребности и

предпочтения молодежи в России и жителей западных стран; правовые и административные особенности : системы законодательства и управления жилищным строительством отличаются, что влияет на процессы реализации.

Актуальность темы исследования обоснована :

- необходимостью разработки новой типологии социального жилища, которая определяется комплексом факторов, формирующих его архитектурно-пространственный и социально-экономический облик. К числу таких факторов относятся характер собственности и механизмы предоставления жилища, специфика целевых групп пользователей, параметры качества и доступности, а также градостроительные условия его размещения. Существенную роль играют пространственная организация жилых комплексов, их насыщенность инфраструктурой, особенности функционально-планировочных решений. Немаловажным аспектом выступает способность жилища к трансформациям и адаптации под изменяющиеся запросы общества. При этом особое значение приобретает вопрос участия или неучастия молодежи в процессе проектирования, что отражается на характере создаваемой среды. Систематизация указанных признаков в рамках новой типологии позволит сформировать такие архитектурные модели, которые будут одновременно отвечать критериям доступности, комфорта и социального соответствия ожиданиям молодых поколений;
- необходимостью формирования нового типологического ряда квартир для молодежи, отсутствующего в современной российской практике и опирающегося на модели зарубежного опыта;
- ростом цен на арендное жилище и покупку жилища в собственность (рост ипотечных ставок от 20%);
- необходимостью создания методики соучастного проектирования, которая ориентирована на будущих жильцов, для полного учета потребностей.

Степень разработанности темы исследования с теоретической позиции исследования темы, основополагающими и значимыми являются труды :

К.В. Кияненко по моделям формирования социального жилища и ключевым социальным проблемам проектирования, строительства и территориально-пространственной организации и эксплуатации жилища в современных условиях;

В.С. Кутузова по общей теории архитектуры рыночного жилища, типологии жилищ по формам собственности и предоставления;

С. Дэвиса по теории создания доступного жилища для различных групп населения - пожилых людей, бездомных, семей и одиноких людей;

С.М. Лыжина по теории повышения комфорта жилища в условиях массового жилищного строительства.

Тему *индивидуализации и адаптации жилища* в зависимости от запросов потребителя изучали Г.С. Абдрасилова, Абдельмаджид Альреджуб, С.Д. Альбанов, М.В. Благова, В.Р. Бородин, Е.М. Генералова, В.П. Генералов, И.П. Гнесь, К.Н. Гребенщиков, И.В. Жданова, М.Ю. Забрускова, Е.В. Кайдалова, И.А. Мартынюк, А.В. Попова, А.А. Потиеенко, А.О. Родимов, С.Н. Рыбаков.

Проблемы гибкости жилища изучены в трудах Л.Ю. Анисимова, Т.Г. Асафовой, А.И. Гюль Ахмедова, А.А. Худина.

Метод соучаствующего проектирования затронут в работах Н. Авана, Ш. Анштейна, Джанкарло Де Карло, Кристофера Р. Уилкинсона, Крисс М. Клейнманн, Г. Санова, Дж. Тилла, Дж. Ш. Харди, Т. Шнайдер.

Гипотеза исследования заключается в том, что нынешние формы МСЖ не удовлетворяют потребности и не соответствуют финансово-экономическим возможностям молодых семей и одиночек и необходимость удовлетворения этих потребностей приведет к изменениям типологий МСЖ : градостроительных принципов размещения, архитектурно-планировочных решений, форм собственности и предоставления.

Объект исследования : объекты архитектуры молодежного социального жилища и единство архитектурных решений и формирующих факторов МСЖ в России, СССР, крупных городах Европейского союза (Нидерланды, Франция, Австрия, Дания и т.д.), Великобритании, США и Австралии XX в. и начала XXI в.

Предмет исследования : процедура создания МСЖ в режиме соучастия, объемно-пространственная, функционально-планировочная организации жилых структур, градостроительные принципы размещения, композиционно-художественные решения МСЖ в России, СССР, в городах Европейского союза (Нидерланды, Франция, Австрия, Дания и др.), Великобритании, США, Австралии XX в. и начала XXI в.

Цель исследования : разработка принципов и методики формирования современного социального жилища, установление необходимых требований и создание типологии планировочных единиц.

Задачи исследования :

- сформулировать определение молодежного социального и рыночного жилища с социально-экономическим акцентом;
- провести анализ нормативной базы, научных исследований, связанных с молодежным социальным и рыночным жилищем;
- выявить и классифицировать типы форм жилища по таким критериям, как архитектурно-градостроительные, архитектурно-планировочные, объемно-пространственные и композиционно-художественные решения;
- определить основные запросы к молодежному социальному жилищу, предъявляемые выпускниками вузов, аспирантами, молодыми исследователями и преподавателями;
- разработать принципы формирования архитектуры молодежного социального жилища;
- разработать типологию планировочных единиц молодежного социального жилища;
- разработать методику соучаствующего проектирования, сочетающую цифровые инструменты вовлечения с механизмами оперативного внедрения изменений в проект на основе оценки РОЕ.

Границы исследования : хронологические границы исследования включают молодежные социальные жилища (МСЖ) с XX в. по настоящее время,

находящееся на территории России, СССР, стран Европы, Азии, США и Австралии. Уточнение исследуемого объекта социального жилища с точки зрения взаимодействия социальных и рыночных компонентов жилищной системы. Исследуются не только здания, которые специализированы для молодежи, но и те формы, в которых молодежная составляющая сосуществует с другими поколениями.

Научная новизна работы :

- впервые сформулированы принципы формирования современного молодежного социального жилища;
- разработаны методика соучаствующего проектирования и рекомендации для проектирования МСЖ;
- разработан типологический ряд квартир для молодых специалистов, аспирантов и студентов.

Практическая значимость работы заключается в том, что результаты исследования могут быть использованы для организации процессов проектирования МСЖ, управления и эксплуатации, формирования жилищных программ.

Теоретическая значимость работы базируется на разработанных принципах, моделях и на расширении методики соучастного проектирования путем вовлечения жителей в процесс разработки жилых пространств, применения инструментов визуализации и цифрового моделирования для коллективного принятия решений и учета локального контекста и культурных особенностей при проектировании.

Методология исследования опирается на комплексный подход, объединяющий несколько взаимодополняющих направлений, включающий анализ нормативно-правовой базы, изучение отечественного и зарубежного опыта проектирования, социологические исследования потребностей целевых групп, а также разработку типологических моделей жилища с применением принципов соучаствующего проектирования, экспериментальную проверку решений через оценку с участием будущих пользователей.

Методы исследования : графоаналитический анализ современных проектных аналогов МСЖ; метод теоретического моделирования; метод соучаствующего проектирования по разработке функционально-планировочных организаций жилых структур и рекомендаций по проектированию молодежного социального жилища; метод анкетирования, опроса, интервьюирования; метод натурного обследования, фотофиксации; метод быстрого прототипирования (графического моделирования объектов) МСЖ.

Положения, выносимые на защиту

На защиту выносятся следующие положения :

- принципы формирования архитектуры молодежного социального жилища;
- предложения по типологии социального жилища и квартир для аспирантов, молодых специалистов и студентов, определение типологических характеристик жилых ячеек и их соответствующих площадей;
- рекомендации по проектированию жилых комплексов для молодежи;
- модель формирования молодежного социального жилища и методика соучаствующего проектирования в современных социально-экономических условиях;
- классификация планировочных единиц (жилых ячеек) молодежного социального жилища.

Степень достоверности и апробация результатов. Результаты исследования были опубликованы в 6 статьях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России; в 1 статье в издании, индексируемом в Scopus; в 8 статьях РИНЦ.

Объем и структура работы. Первый том включает в себя введение, три главы, заключение, список литературы (210 наименований) и приложения. Второй том содержит таблицы, схемы, чертежи и фотофиксационные материалы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В ПЕРВОЙ ГЛАВЕ «Научные предпосылки и опыт проектирования молодежного социального жилища в России и за рубежом» были рассмотрены 108 прототипов МСЖ; отражены особенности социальной подсистемы жилищной системы в XX и начале XXI в. Выявлены ключевые характеристики архитектурной организации жилища в мировой практике. Четыре кейса МСЖ не предназначены молодежи и представляют собой жилище для ветеранов боевых действий. В ходе социологического опроса рабочая молодежь, ставшая военнослужащими, проявила интерес к такому жилищу. Даны определения 19 перспективных типов МСЖ мирового опыта. Анализ социальной подсистемы жилищной системы в Европе позволил выявить отсутствие общего определения термина «социальное жилище», относящегося к правовому статусу домовладельца, режиму аренды, способу финансирования, целевым группам домохозяйств и семей в зависимости от страны и нормирующих документов. Мировой опыт предусматривает наличие различных мер поддержки строительства объектов социального жилища, таких как налоговые вычеты, налоговые кредиты, субсидии и гранты для инвесторов. Распределение социального жилища в зарубежном опыте осуществляется по следующим моделям : универсальная модель (независимо от уровня дохода); целевая или общая модель (на основании установленного уровня доходов); остаточная модель (уязвимым домохозяйствам или особым группам). Универсальная модель в России не получила распространения, социальное жилище представляет собой совокупность предоставляемых гражданам по договорам найма жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов. Сформулированы определения для молодежного социального и рыночного жилища. Проведен анализ современной нормативной базы на существование перспективных моделей. Внедрение адаптируемых квартир в России может сталкиваться с препятствиями, связанными с существующими сводами правил и санитарно-эпидемиологическими требованиями к помещениям. Было проведено исследование характеристик молодежного социального и рыночного жилища. Матрица теоретического анализа и описания кейсов включает : *архитектурно-*

пространственные характеристики : объемно-пространственный тип дома, наличие общественных функций, особенности архитектурных решений; *градостроительные характеристики* : размещение в городе; *социально-культурные и демографические характеристики* : формы проживания 1 по критерию индивидуальной и коллективной формы проживания : семейное, коммунальное, коллективное и смешанное, демографические типы семей, характер занятости, особые жизненные обстоятельства, состояние здоровья; *социально-экономические характеристики* : формы проживания 2 (по длительности: временное - кратковременная аренда до 1 года и проживание на основе арендных разрешений; постоянное - долгосрочная аренда или проживание в собственном жилище; смешанное - совмещение нескольких форм проживания в комплексе); *дополнительные характеристики* : использование метода соучастия при проектировании, роль архитектора в проекте. Структура нерыночных домохозяйств по социально-демографическим признакам в возрасте от 18 до 35 лет : домохозяйства из одного человека; домохозяйства из двух человек или супружеская пара; семья с одним и более ребенком; родитель с одним и более ребенком; молодежь, проживающая не с родственниками. Составлены следующие модели потребителей МСЖ : *студенты; рабочая молодежь; аспиранты.*

Итогом стали 19 моделей МСЖ, они предлагаются для оценки респондентам, и в дальнейшем на основе анкетного опроса выбираются модели, соответствующие возможностям и предпочтениям молодежи. Каждая модель описана следующим образом : название; форма собственности и предоставления; статус; тип жилой ячейки и связь с другими ячейками; связь с обслуживающей инфраструктурой в комплексе; коммуникация с городом. Из сочетания моделей мирового опыта разработана итоговая классификация МСЖ.

Выводы по первой главе

1. В экономически развитых странах Европы доля жилого фонда социального жилища составляет от 16 до 29% (в Нидерландах — 29,1%, Австрии — 24; Дании — 21, Швеции и Великобритании — 17, Франции — 16%). Для обеспечения права на жилище социальное жилище представляет собой ключевой

инструмент, поскольку обеспечивает доступ к адекватному жилищу для людей, которые не могут себе это позволить в условиях рынка.

2. Выявлены 19 социально-архитектурных типов молодежного социального жилища в мировом опыте, которые описаны на следующих уровнях : архитектурно-градостроительный, архитектурно-планировочный, объемно-пространственный, композиционно-художественный; формы собственности и предоставления; формы проживания по статусу жилища, степени его коллективности, типа жилой ячейки, связь с другими ячейками. Все факторы формируют социально-архитектурную типологию жилища для молодежи.

3. В МСЖ зарубежного опыта используются адаптивные решения квартир, которые могут продлить срок морального износа до 50-60 лет из-за демографического фактора на основании исследований Питера Дж. Боссельманна.

4. В результате анализа типы МСЖ для одиночек и домохозяйств делятся по 5 типам домохозяйств : 1) одиночки, 2) пара без детей, 3) семьи с неполным брачным ядром — родитель с 1 ребенком или детьми), 4) семейная пара с детьми, 5) молодежь, проживающая не с родственниками.

5. На законодательном уровне нет речи о специальном социальном жилище для молодежи и основных демографических типах молодых домохозяйств. В ЖК РФ статей 57 указан перечень граждан, для которых предоставляются жилые помещения по договорам социального найма : состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и имеющими доход ниже прожиточного минимума.

6. В современном обществе основополагающими должны стать принципы партнерства и соучастия с целью достижения интересов городского населения.

ВО ВТОРОЙ ГЛАВЕ «Социальные требования к молодежному жилищу в современном российском городе» представлено исследование, ограничивающееся квотной выборкой : проведено анкетирование среди проживающих в г. Москве и Московской области рабочей молодежи, студентов, аспирантов и преподавателей. Выявлено, что архитектурная организация жилища

должна учитывать социальные запросы населения, реальные условия жизни респондентов, оценку условий проживания и предпочтения. Потребности определяют модель жилищного спроса, а экономические факторы влияют на способы ее реализации в конкретных социально-экономических условиях, которые представляют собой комплексные факторы и ситуации, характерные для определенного времени и общественного контекста. Такие условия включают в себя аспекты жизни общества, экономики и социальных отношений : колебания экономической активности, инфляцию, безработицу; быстрый темп технологического развития, включая автоматизацию, искусственный интеллект и цифровизацию; различия в доходах, образовании; старение населения, изменения в составе семьи.

На основе итоговой мировой классификации МСЖ была разработана анкета. Структура анкеты разделена на 4 блока : информация о респонденте; реальный опыт проживания; оценка условий проживания; предпочтения в отношении места проживания. Вопросы анкеты касаются формы собственности и предоставления; оценки планировочных решений и гибкости текущего места проживания; оценки текущей инфраструктуры в комплексе и организации дворового пространства, а также их значимости и влияния на решение о выборе места жительства. На основании разработанной анкеты был проведен опрос 86 респондентов, проживающих в Москве и Московской области. Возрастной состав аудитории от 18 до 35 лет. Основной род деятельности : аспиранты, преподаватели, молодые специалисты и студенты.

Реальный опыт проживания молодежи в социальном жилище России.

В результате опроса, проведенного среди жителей Москвы и Московской области, было выявлено, что 65,12% проживают в квартирах, принадлежащих респондентам или членам их семьи (родителям и/или близким родственникам) на правах собственности. Для 31,03% респондентов жилище является экономически недоступным. Респонденты имеют рабочее пространство для работы в спальном помещении либо в общей комнате. Семьи делают перепланировку по следующим

причинам : 1). изменение демографического состава семьи : рождение ребенка, выход из семьи взрослого человека, переезд родственников или наоборот;
2). Изменение потребностей или смен характера использования помещения : например, создание домашнего офиса.

Оценка жителями МСЖ условия проживания градостроительных и архитектурных решений : 54,65% респондентов выразили удовлетворение условиями проживания, оценив на 4 балла из 5; 31,4% респондентов оценивают условия проживания на уровне 3 балла; 16,09% считают, что в квартире возможно увеличение жилой площади; 27,58% считают возможным проектирование сборно-разборных межкомнатных перегородок. Респонденты знают, что такие стены имеют высокую себестоимость и монтаж (от блогера Ajax Peregorodki, из ютуб-канал «Раздвижные перегородки Riera», сети интернет или опыта проживания в другой стране). Самыми важными факторами при оценке выбора жилища выделили : стоимость - 86,21%; наличие развитой социальной инфраструктуры - 62,07% и экология района - 43,68%.

Предпочтения молодежи в отношении перспективных форм жилища. Респонденты не разбираются в формах собственности и предоставления. Наиболее важные параметры при поиске квартиры : стоимость покупки или аренды, пешая доступность общественного транспорта, наличие развитой социальной инфраструктуры. Более половины опрошенных выразили желание улучшить свои жилищные условия в ближайшее время, что связано с невозможностью перепланировки места проживания, дороговизной содержания жилища, площадью места проживания и отсутствием объектов инфраструктуры. Перспективные 19 моделей зарубежного и отечественного опыта предлагались для обсуждения респондентам. Наиболее интересными из мирового опыта были выбраны 10 моделей и предложена 1 модель. Результаты, полученные в ходе исследования, отражены в итоговой классификации МСЖ, разработанных в виде моделей.

Цель экспертного интервью : разработать методику проектирования социального жилища с учетом реального опыта проектирования. Задачи интервью : определение ключевых факторов, влияющих на проектирование социального

жилища. Изучение роли архитекторов в общественных консультациях с жителями для учета их предпочтений. С практикующими архитекторами Н.В. Боровиковой, Н.В. Васильевым, А. А Грибковым, Е.А. Гурвичем, А.А. Колесниковым и А.О. Седачевым была обсуждена модель процесса формирования МСЖ с учетом реального опыта проектирования (приложение А). Описаны пять этапов формирования МСЖ : предпосылки, предпроектный этап, проектирование, строительство и эксплуатация и управление. Сформулированы предпосылки формирования : научно-технологический прогресс РФ; потенциал формирования молодых кадров; демографические изменения; экономические факторы; политика государства; социальные программы; социальные изменения; экологические требования. В предпроектном этапе, помимо традиционных источников финансирования, в исследовании предлагается использование долевого участия будущих жителей в финансировании; смешанная схема государственно-частного партнерства с участием некоммерческих организаций. На этапе эксплуатации и управления предлагается проводить оценку жилища и мониторинг удовлетворенности жильцов после заселения.

Выводы по второй главе

1. Типологический ряд квартир для жителей МСЖ следует проектировать для каждого типа семьи : одиночки, пара без детей, семьи с неполным брачным ядром (родитель с 1 ребенком), родитель с 2 детьми, семейная пара с 1 ребенком, семейная пара с 2 детьми, молодежь, проживающая с родителями, молодежь проживая не с родственниками.
2. Планировочные решения с адаптируемыми свойствами вызвали особое внимание молодежи : квартиры без внутренних перегородок, квартиры для самостоятельного планирования с ванной комнатой; трансформируемые одно-двухкомнатные квартиры с кухней-гостиной (во многих квартирах встречается); квартиры с возможностью пространственного расширения.
3. Для аспирантов необходим свой тип жилища, связанный с их родом деятельности так как большую часть времени они тратят на исследования за рабочим местом в квартире.

4. На основании исследования были разработаны модели : градостроительные, архитектурно-планировочные и объемно-пространственные и композиционно-художественные. Из предоставленных 19 моделей мирового опыта наиболее перспективными стали 11, где респонденты внесли свои изменения, и одну модель предложили респонденты в ходе соучастного проектирования.

В ТРЕТЬЕЙ ГЛАВЕ «Архитектура МСЖ : принципы и модели формирования» описаны градостроительные модели для размещения МСЖ, которые основываются на анализе мирового опыта их местонахождения в городе, взаимодействия жилого комплекса и города. Модель центральная, связанная — размещение жилища в центре города, где доступны инфраструктура, транспорт и услуги. Недостаток или отсутствие обслуживания в МСЖ компенсируется наличием в городе в пешеходной доступности всей необходимой инфраструктуры. Модель университетский кампус автономная и модель периферийная, которая располагается близко к центрам образования и работы. Недостаток или отсутствие обслуживания компенсируется его наличием в городе в пешеходной доступности. Такое местоположение позволяет жильцам комфортно жить и работать в пределах жилого комплекса. Модели университетский кампус автономная и периферийная автономная обеспечивают всю необходимую инфраструктуру и сочетают производственную, бытовую и досуговую деятельность.

Типология жилых ячеек на основе корректировки отечественного и зарубежного опыта и анкетирования : готовые квартиры с определенными размерами и распределением помещений, такие как спальня, гостиная, кухня, ванная комната и т.д.; квартиры для самостоятельного планирования, модель предоставляет возможность жильцам выбирать расположение стен, размеры комнат и их функциональное назначение в соответствии с индивидуальными потребностями. Перегородки встраиваются в квартиру на усмотрение будущего жильца; модель перепланировок с течением времени (приложение Б, табл. Б 1) представляет различные подходы к изменению планировки жилых помещений в соответствии с изменяющимися предпочтениями жильцов. Три типа моделей перепланировок с течением времени : 1. Модель пространственного расширения

(приложение В табл. В 1) путем добавления новых элементов или пристроек, чтобы расширить жилую площадь. Данная модель невозможна для реализации в России.

2. Модель объединения и разделения жилых ячеек. Например, две смежные квартиры могут быть объединены для создания жилого пространства, сочетающего комнаты из обеих квартир. Большая квартира может быть разделена на две или более независимых жилых единиц.

3. Модель с трансформируемой планировкой. Например, стены или перегородки могут быть перемещены или убраны, чтобы создать открытое пространство или изменить конфигурацию комнат в зависимости от текущих потребностей.

Сформулированы следующие модели объемно-пространственных решений МСЖ. Изолированная схема. Инфраструктура (производственная, бытовая и досуговая деятельность) и жилище с горизонтальными и вертикальными связями). Зонирование функций : вертикальное; горизонтальное; смешанное. Интегрированная схема. Включение инфраструктуры (производственная, бытовая и досуговая деятельность) и жилище с горизонтальными и вертикальными связями). Зонирование функций : атриумная схема; коридорная схема; галерейная схема; секционная схема.

Главными результатами стали 12 моделей МСЖ с примерами схематических моделей : архитектурно-планировочные, объемно-пространственные решения, градостроительные решения, решения дворового пространства с учетом демографии, рода деятельности молодежи. Все 17 целей устойчивого развития Sustainable Development Goals (SDGs) могут быть прямо или косвенно учтены при разработке моделей социального жилища. Базовые социальные цели (№ 1, 3, 4, 5, 10, 11) — наиболее полно реализуются цели, связанные с устранением бедности, повышением качества жизни и уменьшением неравенства. Цели № 2, 12 и 14 не совсем реализуемы в рамках социального жилища.

Разработанные модели на основе социологического опроса были представлены снова для оценки респондентам на основе процесса оценки Post-Occupancy Evaluation (POE). Степень их значимости и непосредственного влияния различается. Сформулированы принципы формирования архитектуры современного жилища (приложение Г). *Принцип соучастия людей на различных*

этапах проектирования. С учетом выявленной сложности типологии и специфики потребностей молодежи, ее активности, проектирование МСЖ должно происходить по модели соучастия, разработанной в виде четырехэлементной модели анкетирования. *Принцип адаптивности.* Для предотвращения морального износа зданий необходимы планировочные решения с адаптируемыми свойствами, которые могут меняться по мере того, как люди изменяют свой образ жизни, технологические тенденции и меняется демографический состав семей. *Принцип экономической доступности.* С ростом стоимости жизни и цен необходимо жилище, строительство и эксплуатация которого будут доступны. Предлагается внедрение устойчивых экономических механизмов, таких как партнерство с частными прибыльными и бесприбыльными организациями. *Принцип функционального разнообразия жилища.* Необходимо учитывать при проектировании : формы собственности и предоставления жилища, формы коллективности, демографический состав, род деятельности жильцов и статус МСЖ. *Принцип градостроительного размещения и связи с городом* социального жилища акцентируется на интеграции жилых комплексов в городе. Необходимо проектировать дома с учетом градостроительных моделей размещения для оптимизации стоимости МСЖ принимая во внимание размещение в городе, связь с инфраструктурой, общественными пространствами, транспортной инфраструктурой. *Принцип многоуровневой дифференциации МСЖ* предполагает создание разнообразных моделей жилища, ориентированных на широкий спектр потребностей; по размеру квартир и семей; по структуре квартир для разных по демографии семей; по структуре квартир для разных по жизненным обстоятельствам семей; по структуре квартир для разных по образу жизни семей)

Выводы по третьей главе

1. Предложены 12 моделей МСЖ, отвечающие требованиям молодежи в современных социально-экономических условиях. В связи со следующими факторами : потребности, материальный достаток и т.д.
2. Разработаны модели квартир для одиночек, пар без детей, семей с неполным брачным ядром (родитель с ребенком), семейная пара с детьми, с учетом

рода деятельности (акцент на молодых специалистах и исследователях). Квартирь для студентов, аспирантов – студии или малогабаритные однокомнатные квартиры площадью от 20 до 45 квадратных метров, где есть место для сна, работы и отдыха. Квартирь для неродственных домохозяйств подходят для студентов. Важную роль для квартир молодых специалистов играют адаптивные пространства, которые помогают адаптировать помещение под изменение состава семьи и изменение рода деятельности.

3. Внедрение представленных проектных рекомендаций позволит создать социальное жилище с адаптируемыми свойствами, которое отвечает потребностям жильцов, способствуя комфортному и долгосрочному проживанию. Такие планировочные решения позволяют изменить планировки квартир в соответствии с изменяющимися потребностями и предпочтениями жильцов, изменять конфигурацию и функциональное назначение помещений. Это может включать съемные перегородки, подвижные стены.

4. Предложены архитектурно-пространственные модели МСЖ, их объяснение и анализ, выполненные с учетом современных функционально-планировочных, градостроительных (стоимость земли, требуемая плотность застройки, высотные ограничения), объемного-пространственных и композиционных решений с учетом хозяйственно- бытовых потребностей молодых семей и одиночек, обеспечивающие санитарные нормы и комфортное проживание.

5. На основании изучения международной практики и результатов проведенного анкетирования были сформулированы ключевые принципы архитектурного проектирования МСЖ : *принцип вовлеченности пользователей*. Проектирование МСЖ должно основываться на модели соучастия, позволяющей учитывать специфику потребностей молодежи через анкетирование и совместное участие в принятии проектных решений; *принцип адаптивности*. Современные жилые пространства должны обладать гибкостью и способностью к трансформации, чтобы соответствовать изменениям образа жизни, семейной структуры и технологических тенденций; *принцип доступности*. Экономическая модель МСЖ должна сочетать государственные субсидии с партнерскими

инициативами коммерческих и некоммерческих организаций, что позволит обеспечить приемлемую стоимость строительства и эксплуатации жилища; *принцип функционального разнообразия*. Жилище должно учитывать различие в формах собственности, видах коллективности и социально-демографическом составе пользователей; *принцип интеграции в городскую среду*. МСЖ следует проектировать с учетом транспортной и социальной инфраструктуры, общественных пространств и стратегий развития города, что повышает его экономическую и социальную эффективность; *принцип многоуровневой дифференциации*. Архитектурные решения должны предусматривать разнообразие планировочных структур, отвечающих потребностям разных категорий жителей : по размеру семьи, жизненным обстоятельствам и стилю жизни.

Заключение

Итоги выполненного исследования :

1. Сформулированы определения для молодежного социального жилища, которые впервые учитывают формы собственности и предоставления жилищ. Молодежное социальное жилище — это форма жилища, предоставляемого обществом по субсидированным тарифам в собственность или в аренду, предназначенного для молодых людей, которые испытывают затруднения при поиске жилища на рынке, и обычно предоставляется государством или некоммерческими организациями.

2. Проведен анализ нормативной базы, который показывает, что следующие отечественные нормы препятствуют внедрению моделей квартир пространственного расширения и модели объединения и разделения жилых ячеек : ЖК РФ, Глава 4. Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме, статьи 25–29; постановление Правительства Москвы № 508-П от 25.10.2011; пункты 3.8–3.9 СанПиН 2.1.2.2645-10.

3. Выявлены 19 типов социального жилища в мировом опыте и описаны на следующих уровнях : архитектурно-градостроительный, архитектурно-планировочный, объемно-пространственный, композиционно-художественный.

4. Проведенный социологический опрос молодежи, позволил сделать 12 моделей жилища. Разработаны обобщенные модели архитектурно-градостроительной, архитектурно-планировочной, объемно-пространственной организации, композиционно-художественной и предложена типология планировочных единиц, с учетом специфики молодежи. Материалы могут послужить для разработки нормативной документации для проектирования квартир и домов социального назначения в г. Москве и Московской обл.

5. Составлена итоговая классификация МСЖ для России на основе классификации В.В. Кутузова, которая учитывает формы собственности и предоставления; демографический состав, род деятельности жителей; индивидуальные и коллективные формы жилища; объемно-пространственную структуру здания; градостроительную организацию домов вокруг блоков обслуживающей инфраструктуры и размещение в городе и экологические типы.

6. Разработана методика формирования МСЖ на основе соучаствующего проектирования. Отсутствие оценки РОЕ мешает улучшать будущие проекты, предпроектные данные нельзя считать отвечающими требованиям будущих жильцов. В процессе проектирования важно проводить социологические опросы целевых групп (молодые семьи, пожилые, люди с ОВЗ) с использованием онлайн/офлайн-анкетирования, фокус-групп с жильцами.

7. Семьи, сильно различающиеся по своим социокультурным потребностям, живут в домах, рассчитанных на среднестатистические семейные нужды. Необходимо учитывать доход, род деятельности, возраст молодежи и изменения в количественном составе молодых семей, которые нуждаются в изменении жилищных условий на разных этапах жизни. Следовательно, можно сделать вывод : жилище – это результат процесса, важным элементом в процессе является пользователь, который там живет.

8. Сформулированы принципы формирования архитектуры современного жилища (приложение Г) : принцип соучастия людей в различных этапах проектирования; принцип адаптивности-внедрение в жилые комплексы квартир с адаптируемыми свойствами; принцип экономической доступности; принцип

функционального разнообразия жилища; принцип градостроительного размещения и связи с городом МСЖ; принцип многоуровневой дифференциации МСЖ.

Рекомендации и перспективы дальнейшей разработки темы

Результаты исследования демонстрируют возможность интеграции 12 выявленных моделей в российскую практику проектирования. Предлагаются уникальные архитектурно-планировочные решения, учитывающие социально-экономические условия и потребности молодежи. Методика соучаствующего проектирования, предполагающая вовлечение будущих жильцов на этапах предпроектных исследований и постэксплуатационной оценки. Для реализации этих подходов необходима модернизация нормативной базы, с включением требований к планировочным решениям с адаптируемыми свойствами, что позволит создать жилище, отвечающее современным требованиям.

ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Публикации в изданиях, включенных в Перечень рецензируемых научных изданий :

1. Огиенко, Е.Л., Савельева, Л.В. Апартаменты в застройке современной Москвы // Architecture and Modern Information Technologies. — 2018. — № 1 (42). — С. 78–87.
2. Огиенко, Е.Л. Отечественная и зарубежная типология жилья для малообеспеченных слоев населения // Architecture and Modern Information Technologies. — 2021. — № 2 (55). — С. 143–154.
3. Огиенко, Е.Л. Отечественные и зарубежные виды объектов редевелопмента под жилье // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. — 2021. — № 12. — С. 63–72.

4. Огиенко, Е.Л., Колесников, А.А. Возникновение и развитие доступного жилья в античной Греции и Древнем Риме // *Architecture and Modern Information Technologies*. — 2022. — № 2. — С. 80–95.

5. Огиенко, Е.Л. Экономически доступное жилище в Европе, Америке и России в V–XVII вв // *Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета*. — 2024. — № 26 (2). — С. 48–60.

6. Огиенко, Е.Л. Типология молодежного социального жилища в Европе, Америке, Азии в XX–XXI веке // *Академия*. — 2024. — № 3. — С. 176–184. (RSCI)

7. Огиенко, Е. Л., Халиль, И. Микро-жилище как инструмент решения урбанистических вызовов // *Инженерный вестник Дона*. — 2025. — № 11. — URL : <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n11y2025/10527> (дата обращения : 28.10.2025).

Публикации в международных научных изданиях, индексируемых в Scopus :

8. Savelieva L., Kalinina N., Ogienko E. Development trends of residential buildings in Moscow city // *Engineering Systems : proceedings of the International Scientific and Practical Conference, 4–5 April 2019, RUDN University, Moscow, Russia.*— 2019. – Vol. 675. – P. 8. – ISSN 1757-8981.

Работы, опубликованные в журналах и сборниках трудов конференций :

9. Savelieva, L., Ogienko, E. Inwestycyjna atrakcyjność apartamentów jako nowy rodzaj nieruchomości w Rosji // *Przestrzeń Urbanistyka Architektura*. 2018. — № 2. — С.87.100.

10. Огиенко, Е.Л., Зайцев, А.Д. Микрорайон – город в городе // *Реабилитация жилого пространства горожанина. Материалы XIV Международной научно-практической конференции им. В. Татлина*. – Пенза : ПГУАС, 2018. – С. 114–129.

11. Огиенко Е.Л. Наемный дом как новый тип муниципального жилища в России // *Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ : Тезисы докладов*. – Т. 1. – М. : МАРХИ, 2019. – С. 513–514.

12. Огиенко, Е.Л. Формирование и развитие архитектурно-планировочной структуры арендного жилища // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ. – Т. 1. – М. : МАРХИ, 2021. – С. 378–379.

13. Огиенко, Е.Л. Развитие социального арендного жилища в Европе // Актуальные проблемы архитектуры и дизайна: материалы всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, 13–14 апреля 2021 г. – Екатеринбург : УрГАХУ, 2021. – С. 149

14. Огиенко, Е.Л. Влияние пандемии на сектор государственного, кооперативного и социального жилища в Европе // Актуальные проблемы архитектуры и дизайна : материалы всероссийской научно-практической конференции, 12–13 апреля 2022 г. – Екатеринбург: УрГАХУ, 2022. – С. 228–229.

15. Огиенко, Е.Л. Социальное жилище и обновление городов в Нидерландах // Образование и наука в современном мире. Инновации. №22 (43) 2022 – С. 148–153

16. Огиенко, Е.Л. Соучаствующее проектирование как инновационный метод предпроектного исследования жилища // Актуальные проблемы архитектуры и дизайна : материалы XIX Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, 13–14 апреля 2023 г. – Екатеринбург : УрГАХУ, 2023. – С. 85–89.

Приложение А

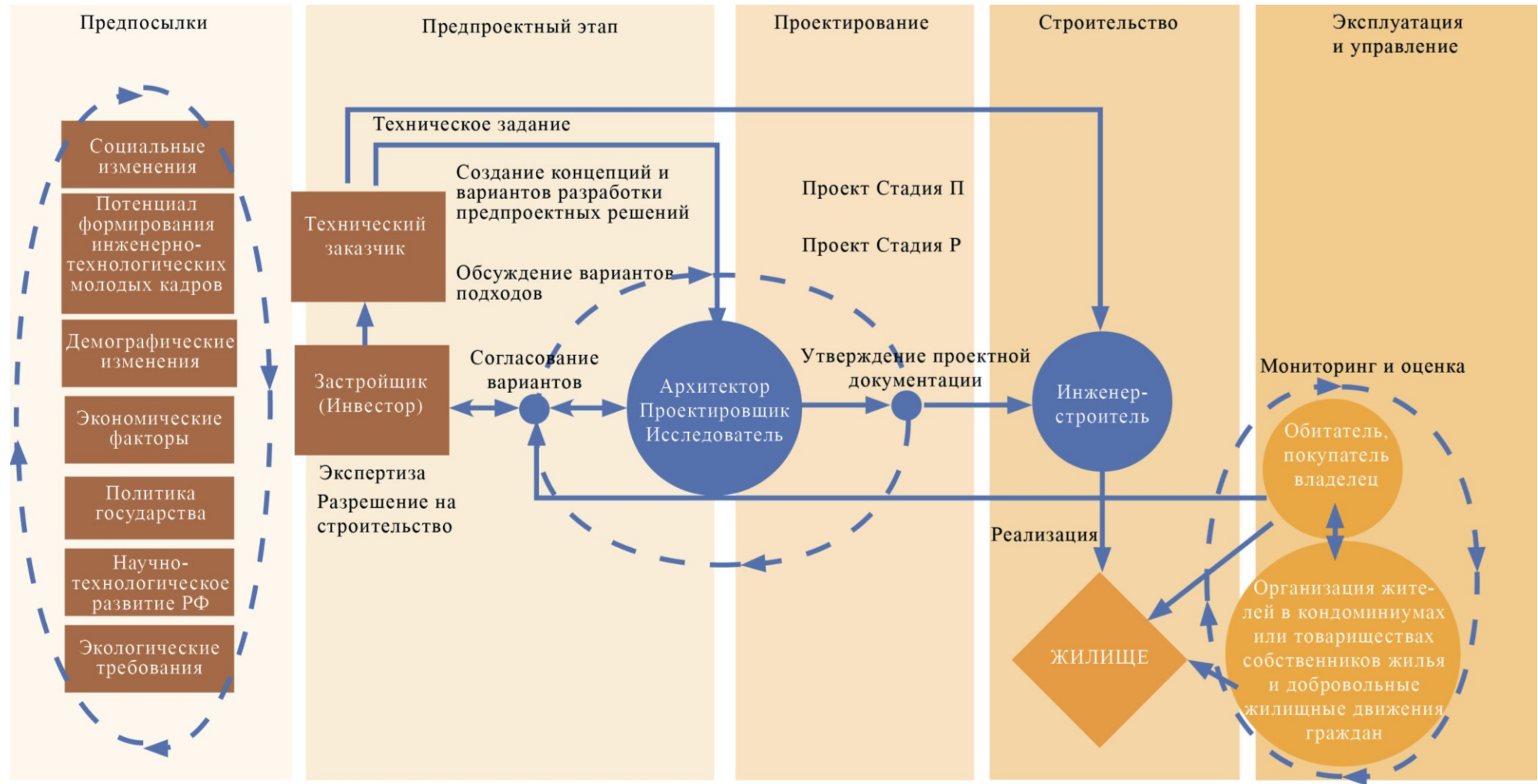


Рис. А1. Модель процесса формирования современного социального жилища

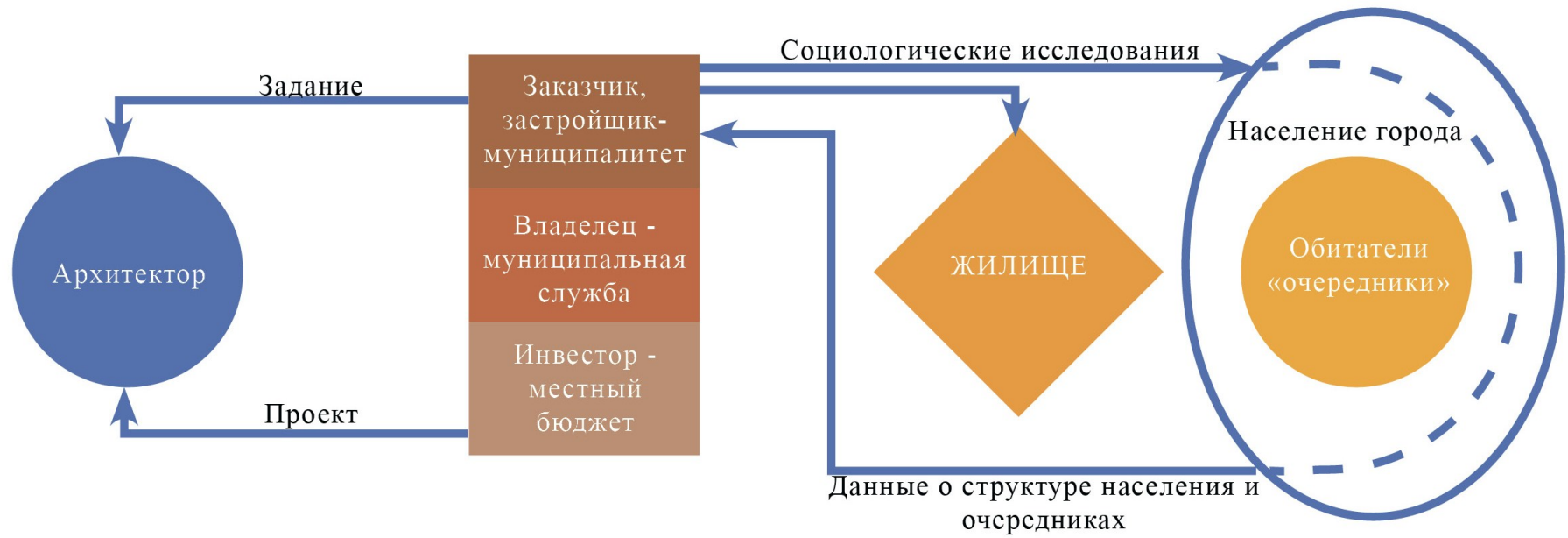


Рис. А2. Модель процесса формирования традиционного социального жилища : интерпретация схемы К.В. Кияненко [48, с. 66]

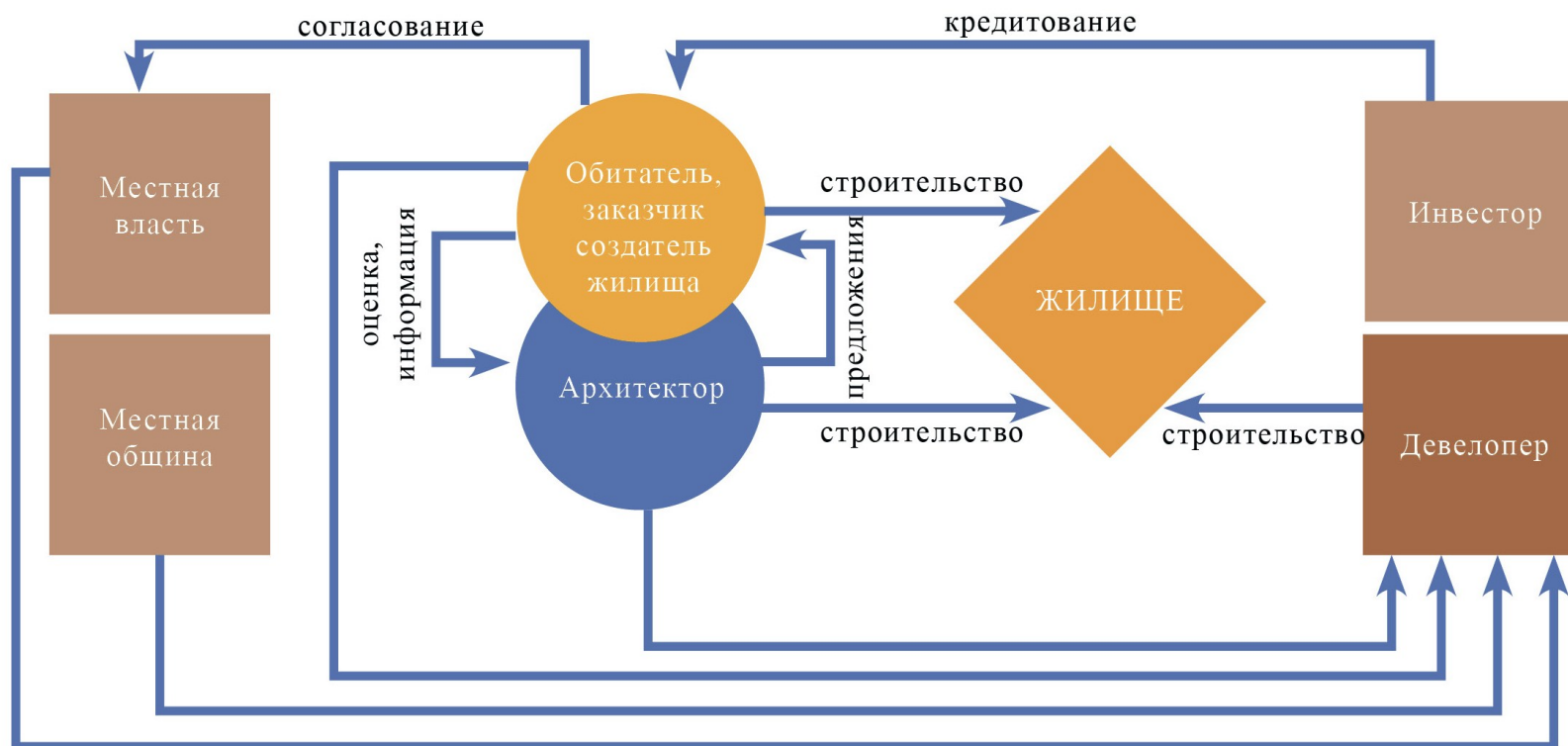


Рис. А 3. Модель процесса формирования демократической архитектуры соучастия : интерпретация схемы К.В. Кияненко [48, с. 66]

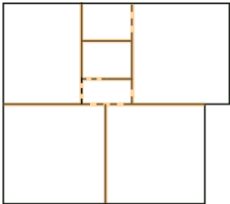
Приложение Б

Таблица Б 1. Модели перепланировок с течением времени

Модель квартиры	Графическое изображение	Описание модели
МОДЕЛЬ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАСШИРЕНИЯ		Модель пространственного расширения : в этой модели увеличение пространства жилых помещений путем добавления новых элементов или пристроек. Например, можно добавить веранду, балкон, лоджию или дополнительную комнату, чтобы расширить жилую площадь. Это позволяет адаптировать жилье под изменяющиеся потребности семьи или жильцов.
МОДЕЛЬ ОБЪЕДИНЕНИЯ И РАЗДЕЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ЯЧЕЕК		Модель объединения и разделения жилых ячеек: в этой модели предусмотрено объединение или разделение существующих жилых ячеек. Например, две смежные квартиры могут быть объединены для создания просторного жилого пространства, сочетающего комнаты из обеих квартир. С другой стороны, большая квартира может быть разделена на две или более независимых жилых единицы. Это позволяет адаптировать жилье под потребности множества жильцов или изменяющуюся конфигурацию семьи.
МОДЕЛЬ С ТРАНСФОРМИРУЕМЫМИ ПЕРЕГОРОДКАМИ		Модель с трансформируемой планировкой : эта модель предусматривает гибкую и трансформируемую планировку, которую можно изменять в зависимости от текущих потребностей. Например, стены или перегородки могут быть перемещены или сняты, чтобы создать открытое пространство или изменить конфигурацию комнат. Мебель и оборудование также могут быть мобильными или складными, что позволяет эффективно использовать пространство в соответствии с различными задачами и видами активности.

Приложение В

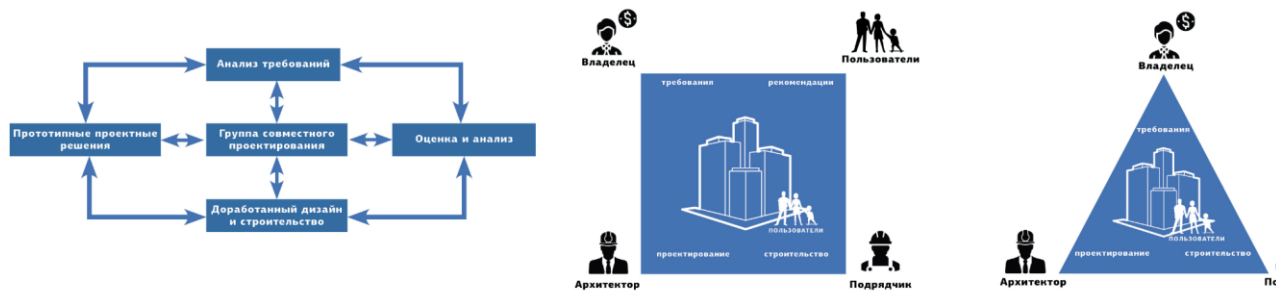
Таблица В 1. Типы планировок квартир

Модель квартиры	Графическое изображение	Описание модели
ГОТОВЫЕ ПЛАНЫ КВАРТИР		В этом типе жилых ячеек предоставляются готовые планы квартир с определенными размерами и распределением помещений. Каждая квартира имеет предопределенные комнаты, такие как спальня, гостиная, кухня, ванная комната и т.д. Размеры и формы комнат могут варьироваться в зависимости от конкретного проекта.
КВАРТИРЫ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ		Этот тип жилых ячеек предоставляет возможность жильцам самостоятельно планировать и конфигурировать внутреннее пространство квартиры. Они могут выбирать расположение стен, размеры комнат и их функциональное назначение в соответствии с индивидуальными потребностями и предпочтениями. Это позволяет создать персонализированную и уникальную планировку квартиры.

Приложение Г

ПРИНЦИП СОУЧАСТИЯ

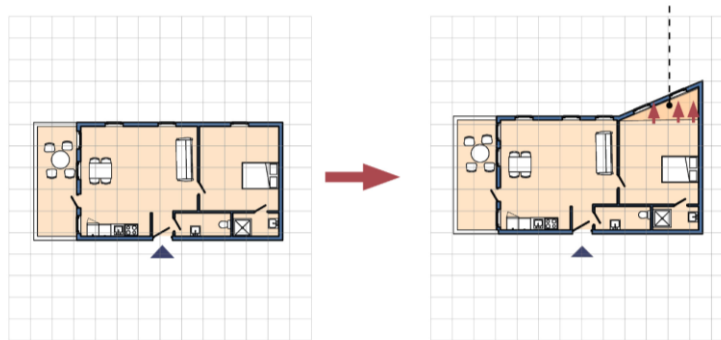
Проектный процесс, который позволит справиться со сложностями проектирования жилища, адаптируя его к условиям конкретного города и позволит проектным группам добиваться качественных результатов, создавая индивидуальное жилище вместо типового. Следует активно привлекать молодых людей к разработке, реализации, управлению, мониторингу и оценке жилищного строительства



ПРИНЦИП АДАПТАТИВНОСТИ

В постоянно меняющемся будущем нам нужны гибкие дома, которые могут адаптироваться и меняться по мере того, как люди проходят через разные этапы жизни. молодежь как социальная группа обладает высоким уровнем социальной мобильности, активно занимается поиском своего места в жизни, имеет перспективы профессионального роста, быстро адаптируется к научно-техническим изменениям в обществе и т.д.

Пространственное расширение квартиры



ПРИНЦИП ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДОСТУПНОСТИ

С ростом стоимости жизни и цен на жилище необходимо доступное жилище, строительство которого будет недорогим и спроектировано таким образом, чтобы минимизировать текущие расходы. Это необходимо для обеспечения того, чтобы молодые люди обретали поддержку в получении образования и трудоустройстве, решая основные проблемы

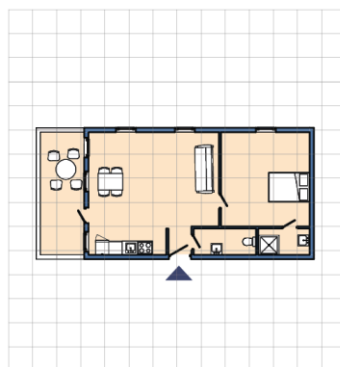


Рис. Г 1. Принципы архитектурно-планировочной организации

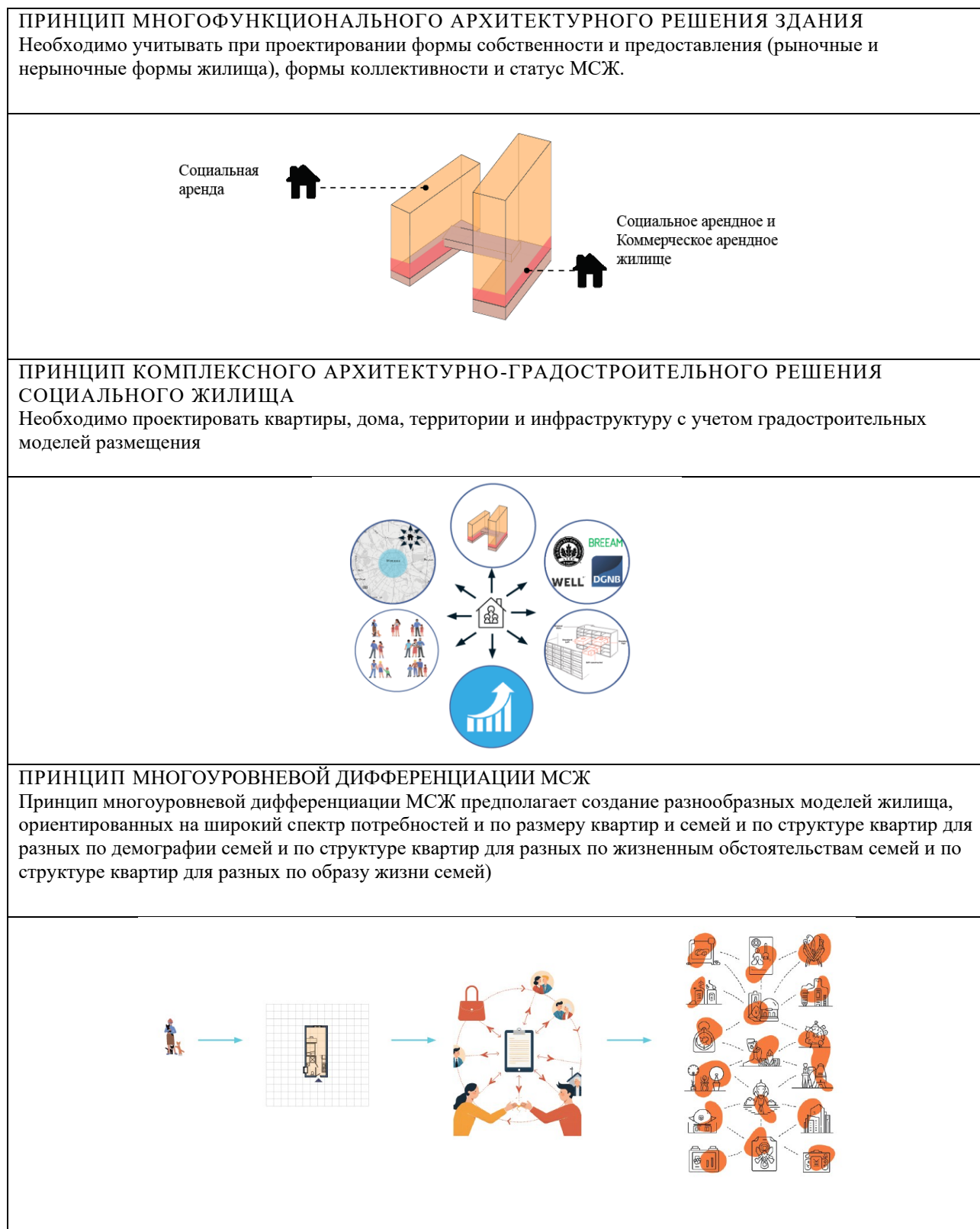


Рис. Г 1. Принципы архитектурно-планировочной организации МСЖ
(окончание)

АННОТАЦИЯ ДИССЕРТАЦИИ

Огиенко Евгений Леонидович

Формирование архитектуры молодежного социального жилища в современных социально-экономических условиях

Диссертация посвящена исследованию особенностей формирования архитектуры молодежного социального жилища (МСЖ) в современных социально-экономических условиях. В работе рассмотрены теоретические основы и эволюция типологии социального жилища для молодежи, выявлены актуальные проблемы и тенденции его развития. Особое внимание уделено принципам формирования архитектурно-планировочных решений, ориентированных на социальную адаптацию, мобильность и потребности молодых граждан.

Разработаны типы МСЖ для Москвы и методика формирования современного молодежного социального жилища на основе принципов соучаствующего проектирования, предусматривающих взаимодействие архитекторов, будущих жильцов и представителей общественных структур. Полученные результаты направлены на совершенствование архитектурно-планировочной организации МСЖ, повышение его социальной и функциональной эффективности в условиях динамично изменяющейся городской среды.

DISSERTATION ABSTRACT

Ogienko Evgeny Leonidovich

Developing the Architecture of Youth Social Housing in Contemporary Socioeconomic Conditions

This dissertation examines the development of youth social housing (YSH) architecture in the current socioeconomic context. The paper examines the theoretical

foundations and evolution of youth social housing typologies, identifying current challenges and development trends. Particular attention is paid to the principles of developing architectural and planning solutions focused on the social adaptation, mobility, and needs of young citizens.

YSH types for Moscow and a methodology for developing modern youth social housing have been developed based on participatory design principles, which involve interaction between architects, future residents, and community representatives. The findings are aimed at improving the architectural and planning organization of YSH and enhancing its social and functional effectiveness in a dynamically changing urban environment.