

Доходные дома в современных условиях как решение жилищной проблемы

**Н. Д. Черныш, Э. Г. Грицюк, *Белгородский государственный
технологический университет им. В.Г.Шухова, г. Белгород***

Российская столица в ближайшие годы собирается возродить традицию строительства доходных домов. Концепция, разработанная Департаментом жилищной политики и жилищного фонда Москвы, предусматривает возведение доходных домов двух видов — муниципальных и коммерческих.

Доходный дом — многоквартирный жилой дом, в котором жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются во временное владение и пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды и коммерческого найма.

Читая труды древних писателей и учёных, понимаешь, что такое явление, как доходные дома, появилось ещё в древности. В Древнем Риме такие дома были самым распространённым видом жилья, в котором проживали вчерашние отпущенные на свободу рабы колонны — крестьяне и иностранцы. В то время собственными домами обладали лишь патриции да зажиточные плебеи.

В начале формирования Римской империи бедняки и иностранцы ночевали, где придётся, а потом сообразительные римляне и римлянки решили, что на потребности людей где-то жить и ночевать, можно неплохо заработать. Так возникли первые мрачные доходные дома, которые уже тогда возводились в несколько этажей: земля даже в те далёкие времена была дорогостоящим дефицитом.

Так как эти дома строились в пределах нескольких, специально отведённых для этих целей, районов, рядом друг с дружкой, то существовала проблема проходимости между такими домами: расстояние между ними было уж слишком малым.

И только во времена Екатерины II появились первые доходные дома в России. Именно в конце 1700-х — начале 1800-х появились первые очень состоятельные купцы, которым надо было по долгу бизнеса надолго задерживаться в Москве или Петербурге. Купить дом, позволить себе мог не каждый, а вот снять уютную, обставленную квартиру со всеми удобствами в доходном доме на пару месяцев — это самое то. В наши дни потихоньку возрождается мода и спрос на такие дома. Незначительный спрос сегодня ограничивается только дефицитом предложений.

Пик популярности арендного жилья в России в целом пришелся на начало прошлого XX века. Причем «доходным» бизнесом промышляли не только предприниматели, но и разного рода профессиональные и научные сообщества, и даже монастыри. Квартиросъемщики могли жить в наемных квартирах годами, предпочитая ежедневно сталкиваться нос к носу не с навязчивым хозяином, как это было на «частных квартирах», а с управляющим. Арендатор любого достатка мог найти доходный дом,

доступный ему по уровню его финансовых возможностей. Традиционный, недорогой вариант — так называемые меблированные комнаты. В них селились мелкие чиновники, учителя, студенты и т.д.

В ситуации, когда, по расчетам, к 2011 году, приобрести жилье за счет собственных средств смогут не более 30% россиян, подобная практика — выход из положения. Есть люди, которые не попадают под категорию малоимущих, а значит, не могут встать в очередь на жилье, но и не могут позволить себе покупку коммерческого жилья. Вот для них доходные дома — идеальное решение. Если доходные дома будут рассчитаны именно на эту категорию людей, то жилье станет доступно всем категориям граждан: малоимущие будут получать социальное жилье, средний класс — пользоваться арендой доходных домов, а богатые — покупать дорогое коммерческое жилье.

В связи с актуальностью данного вопроса в ходе дипломного проектирования мною была выбрана тема: «Арендный жилой дом с торгово-офисными помещениями». Расположение данного объекта предполагается в спальном районе г. Белгорода на бульваре Юности. Место положения было выбрано в связи с тем, что неподалеку находятся многочисленное количество новостроек, которые уже пользуются огромным спросом у квартиросъемщиков. В основе объемно-планировочных решений максимальный комфорт архитектурной среды, строгое функциональное деление на жилую и общественную зоны, обеспечение нормативных уровней инсоляции и естественной освещенности проектируемого и существующих жилых зданий. Восьмисекционный 5—9 этажный дом со встроенными помещениями общественного назначения и наземной стоянкой имеет в плане сложную форму. В доме предусмотрены 1—3 комнатные квартиры. На последнем этаже расположен — пентхаус, с выходом на террасу. Организованы места для отдыха и детских игр. Осуществлен также масштабный проект озеленения.

Высокая стоимость квадратного метра жилья в настоящее время, постоянный ее рост, обусловленный многими факторами, наличие полулегального рынка аренды квартир, полученных в результате массовой бесплатной приватизации жилья, большой процент кредитования — всё это не позволяет пока, в существующих экономических условиях, начать массовое строительство доходных домов частными инвесторами. Однако, ситуация, неизбежно, должна измениться. Об этом говорит не только история России, но и опыт современной Европы — доля арендного жилья во Франции около 45%, в Германии больше половины — 55%.