



«Навигатор экологичной жилой среды»

Итоговый отчет

Москва – 2021



## Содержание

- 1 Введение
- 2 Брошюра
- 3 Глава I Гуманная среда для жизни
- 4 Глава II Жизнь в ипотеку?
- 5 Глава III Обратная связь от респондентов
- 6 Заключение
- 7 Список используемых источников информации



## Введение

В настоящее время повысился интерес к формированию городской среды как к особому виду архитектурно-художественной и дизайнерской деятельности. Городская среда при этом понимается как совокупность открытых архитектурных пространств с их предметно-пространственным наполнением, предназначенных для жизнедеятельности населения.

Сегодня приобретают актуальность вопросы преобразования и реконструкции среды современного города с учетом новейших инженерных и социальных требований, с соблюдением интересов всех пользователей на уровне не столько количественном, сколько качественном. Особо остро встают проблемы в исторических городах, где сталкиваются вопросы сохранения культурного наследия и приобретения новых средовых качеств, соответствующих современному пониманию стиля.

Архитектура призвана обеспечивать процесс жизнедеятельности путем архитектурной организации жизненного пространства в зданиях и сооружениях, а также на территориях возле них. Дизайн архитектурной среды в отличие от архитектуры, используя все, на что она способна, призван к проектированию комплексных средовых архитектурных объектов с позиции максимально широкого охвата взаимоотношений человека с природой, с предметно-пространственным и социально-культурным окружением с целью создания достаточно крупных элементов гармонизированной среды, обладающей не только формальной целостностью, но и способной образно выражать смысл и характер образа жизни человека в городской среде – созидать гуманную городскую среду.

*Цель настоящего исследования – изучить накопленный опыт проектирования жизненных пространств, и информировать лиц, заинтересованных в покупке жилья, о выявленных исследованиями преимуществах малоэтажного загородного проживания, а также проанализировать степень их удовлетворенности новой жизненной средой исходя из принятых ими решений жилищного вопроса спустя три месяца после проведенного информирования.*



## Брошюра

– 2 0 2 1 –

### В ПОИСКАХ ГУМАННОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

Суть понятия «гуманный» интуитивно понятна абсолютно каждому, хотя каждый и вкладывает в него свои критерии. Гуманная среда для жизни – это некое пространство, в котором человек находится в состоянии физического и психологического комфорта.

*Среда жизни* – совокупность условий, в которых живет человек.

*Психологический комфорт* – условия жизни, при которых человек чувствует себя в гармонии с самим собой и с окружающим миром.



Где же в России дышать хорошо?

– *Невозможно полностью избежать стрессовых ситуаций, однако необходимо стремиться к тому, чтобы минимизировать число самих стрессогенных факторов и их влияние на человека.* –

**Большие пространства жилых зон позволяют создавать и укреплять здоровую атмосферу в семье.** Согласно аналитическим исследованиям, современное и широко распространенное понимание смысла слова «комфорт» находится большей частью в области материальных условий и бытовых благ. Дефицит жизненного пространства неизбежно повышает уровень напряженности, стресса и раздражения, что имеет очевидные негативные последствия для будущего семьи. Обширные площади и «объём» загородного дома благотворно влияет на психологическое состояние его обитателей и предлагает каждому из них свое пространство для самореализации.

**Охраняемая территория загородного поселка – безопасная среда для детей и пожилых родителей.** Комфортная и безопасная среда для жизни предполагает обеспечение потребностей самых уязвимых членов семьи – детей и стариков. Город – не самое лучшее решение. Зачастую пожилые люди становятся пленниками многоэтажек – выбраться на улицу сложно и утомительно для маломобильного населения, да и выбираться порой попросту некуда. Что касается детей, то на первое место всегда ставится их безопасность. Прогулка во дворе несет в себе множество опасностей от риска встречи с нежелательными личностями, до травматизации на детской площадке, которая обычно никак не защищена от действий третьих лиц (особенно в ночное время) и качество ее оставляет желать лучшего. В свою очередь, в загородных поселках «чужих» нет – дети обычно имеют возможность гулять



самостоятельно либо на своем участке, либо на общих досуговых пространствах, коих предлагается великое множество: от детского городка и спортплощадки до театра под открытым небом.

**Свежий воздух каждый день и минимум нежелательных контактов.** Пандемия вмешалась абсолютно во все сферы жизни и внесла свои коррективы. Вопросы здоровья стали актуальны как никогда даже среди тех, кто обычно не уделял должного внимания экологичности своей жизни. Возможность дышать чистым воздухом, наконец, оценена людьми по достоинству! Загородное жилье решает сразу две глобальные проблемы: дает возможность дышать свежим воздухом (можно даже спать с открытыми окнами – тут свежо, тихо и безопасно) и избавляет от нежелательной (и опасных) встреч с посторонними людьми в ограниченных пространствах (подъезд, лифт, коридор, общая система вентиляции, т.п.)

**Традиции добрососедства и семейных ценностей.** В современном мире люди так привыкли к нескончаемому круговороту дел, дедлайнов, событий и людей, что все они проносятся мимо нашего сознания. Не знать, как зовут соседа по этажу – обычное дело, этим никого не удивишь. Одиночество в толпе – одна из серьезнейших психологических проблем современного человека. Но она решаема! Нужно всего лишь убрать лишнее и хорошенько выспаться, тогда будет и настроение познакомиться с соседями – людьми своего круга, возможно даже со схожими интересами. Добрососедство максимально развито именно в закрытых поселках, где обособленность создает некую внутреннюю «кухню» и люди с интересом общаются между собой. В комфортных защищенных пространствах семьи разрастаются, создаются и чтятся традиции.

**Родная земля – источник сил здоровья!** Издревле человек черпал силу от Родной земли. Родная земля или Родина – это частичка человека. Жители современных больших городов в значительной степени оторваны от «земли». Ежедневно толкаясь по улицам города и вдыхая его смрад, человек утрачивает эту природную связь. Однако, все меняется, стоит лишь выйти из дома ранним летним утром и босиком пройти по сочной траве у своего дома! На своей земле рождается вдохновение, желание созидать, сохранять и передать нечто прекрасное следующим поколениям.



Жить, а не выживать!

*Именно так формируется качественная жилая среда для молодой семьи, так проявляется забота о долголетию родителей, о здоровье и гармоничном развитии детей! Заботясь о себе и своей семье, мы заботимся о здоровье нации, сохраняем традиционные семейные ценности и воспитываем ответственное отношение к Родине!*



Каждый раз выбираясь из города Вы мечтаете о собственном загородном доме?

Экологичная среда и продуманная инфраструктура поселков таунхаусов предлагают Вам прекрасную возможность создать собственное гуманное пространство для процветания Вашей семьи!

Не стоит ждать подходящего момента для того, чтобы решиться на грандиозные перемены!

Идеальных условий можно так и не найти, а вот прочувствовать вайб новых реалий жизни и найти адекватное здоровое решение – это ответственный подход!



Переехав в загородный поселок, Вам удастся:

- ✓ Не беспокоиться о безопасности дома и семьи
- ✓ Избавиться от сотни ежедневных нежелательных контактов
- ✓ Обеспечить каждого члена семьи его личным пространством
- ✓ Создать здоровую атмосферу в семье
- ✓ Дышать полной грудью
- ✓ Спать в тишине
- ✓ Играть с детьми на собственной лужайке
- ✓ Завести, наконец, большую собаку! (ну или наглого кота)
- ✓ Выходить на пробежку в любое удобное время
- ✓ Стать частью традиции добрососедства
- ✓ Найти единомышленников
- ✓ Раскрыть в себе новые таланты
- ✓ Собираться на шашлыки компанией друзей
- ✓ Поднять качество своей жизни на принципиально новый уровень!



Покупка собственного жилья – это большой шаг в жизни каждого человека! К нему подходят со всей ответственностью и мелочей здесь не бывает.

Потратить крупную сумму на неудачное решение жилищного вопроса – вот уж поистине страшный сон любого будущего домовладельца.

**СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА**

Ставка: <b>до 6%</b>	Максимальная сумма кредита: <b>12 млн ₽</b>	<b>6 млн ₽</b>
Первый взнос: <b>от 15%</b>	Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области	остальные регионы России

**Сроки и условия предоставления ипотеки:**

- семьям, у которых второй и (или) последующие дети родились с 01.01.2018 по 31.12.2022 или есть ребенок-инвалид, рожденный до 31.12.2022;
- при рождении второго и (или) последующего ребенка между 01.07.2022 и 31.12.2022 ипотеку можно взять до 01.03.2023;
- при установлении рожденному до 31.12.2022 ребенку инвалидности после этой даты взять ипотеку можно до 31.12.2027.

В настоящее время правительство России приняло и продолжает активно разрабатывать огромное множество различных программ поддержки населения, всевозможных льгот и субсидий. При должном изучении вопроса, каждый сможет выбрать вариант, подходящий именно ему. Сейчас условия ипотечного кредитования в России настолько гибкие, что возможность выгодного приобретения загородного дома Вашей мечты стала реальностью!

Популярность программ ипотечного кредитования особенно возросла с приходом пандемии коронавируса и снижением кредитных ставок. Сегодня как никогда важно создать здоровое пространство для жизни и покупка загородного жилья – прекрасное решение жилищного вопроса на долгие годы вперед!

Итак, Вы уже решились на покупку собственного загородного дома?

Поздравляем!!!

Поделитесь своей историей и, возможно, именно Вы сможете помочь сделать шаг навстречу здоровому будущему тем, кто еще в раздумьях!





## Глава I

### Гуманная среда для жизни

На сегодняшний день городская среда огромного числа больших городов как в России, так и за рубежом, отличается высокой степенью дискомфорта, вызываемого у ее жителей. В качестве основным проблем можно привести следующие моменты:

- нарушение «человеческих» масштабов;
- несоответствие реальных метрических и визуально-эстетических свойств улиц и площадей их функциональному использованию и гуманным требованиям;
- перенасыщенность и не структурированность информационно-рекламных элементов;
- недостаток информационно-ориентирующих средств;
- непродуманность решений оборудования и эксплуатации открытых пространств города в различное время года и суток;
- негодная организация среды для различных возрастных и социальных групп населения.

Для наглядности за один из критериев качества жилого пространства принята этажность застройки. За единицу измерения взяты габариты традиционной избы, как эквивалента антропоморфного масштаба, с последующей ее мутацией во временном векторе. Можно проследить снижение масштабности застройки в результате усиленной урбанизации середины XIX века, причиной которой явилась индустриальная революция и, как следствие, начало эры автоматизации. Появление качественно нового вида городского транспорта активизировало территориальный рост городов и одновременно разделяло жилые единицы городских пространств.

Отмена в России частной собственности в 1917 году, в результате революции, деформировала структуру жилых образований ввиду неэффективного использования территории. Произошло увеличение размеров жилых кварталов с последующей хаотичной, бесструктурной застройкой. Жилые структуры формировались преимущественного по количественному признаку с целью массового заселения городов. Для ускорения темпов урбанизации произошла унификация и типизация жилых единиц, повлекшая за собой безликость и потерю идентичности жилых образований. Качества жилой среды лимитировались нормативными документами в виде ГОСТов и СНиПов.

Информационная революция 1960-1970-х годов обусловила окончательное господство технологий. В 1970 году был принят единый каталог строительных деталей, на основе которого в дальнейшем разрабатывались типовые проекты. В результате сложились многоэтажные гипертрофированные безликие жилые кварталы, ставшие своего рода символическим образом новых городов.



В постперестроечное время определяющим фактором стал новый «экономический» режим, характеризующийся примитивным извлечением выгоды в ущерб качеству жилого пространства. Таким образом, в процессе эволюции произошло падение человеческого фактора как ключевой ценности в системе качеств жилой среды.

Сложившаяся ситуация требует комплексного пересмотра системы ценностей в организации гуманной жилой среды и повышения требований к ее качествам с позиции «антропоморфности». Понятие комфорта уже не лимитируется удовлетворением исключительно экзистенциальных потребностей человека. В архитектурной теории и практике все более актуальным и ценным становится понятие «среда», «дух места», «дух времени», «аутентичность», «идентичность», «приватность», «обособленность» и т. п.

В подобной городской среде возникает необходимость реновации и гуманизации пространств для жизни. Следует различать общественное и частное пространства. Если в собственном «частном» пространстве каждый человек стремится создать среду максимально комфортную для себя и своей семьи, то гуманизация общественных пространств – забота государства, ученых и застройщиков.

*«Общественное пространство» – целостно воспринимаемый конкретный фрагмент архитектурно освоенного городского пространства, предназначенный для различных функциональных процессов жизнедеятельности человека.*

Его предметно-пространственная среда, непосредственное окружение – это совокупность природных и искусственных элементов и их вещественное наполнение, находящееся в постоянном взаимодействии с человеком и изменяющееся в процессе его деятельности. Современное неудовлетворительное моральное и физическое состояние общественных пространств и несоответствие их функционального наполнения снижают социальную эффективность пространств города в целом, что требует активного профессионального вмешательства, особенно в процесс формирования предметно-пространственного окружения активно эксплуатируемых общественных пространств с элементами рекреации.

Как правило, общественные пространства – это совокупность взаимодействующих между собой незастроенных (водных, озелененных) территорий города, которые содействуют оздоровлению окружающей среды, улучшают условия массового отдыха населения, обогащают внешний облик города, способствуют охране природного ландшафта. Однако в реальности, чаще всего, подобными пространствами являются не природные ландшафты, а воссозданные – высаженные молодые деревья, окруженные асфальтом, не могут в полной мере выполнять функции «зеленой» зоны.

Общественные пространства – это места встреч и общения людей, где идет социальное, экономическое, коммуникационное взаимодействие горожан, независимо от их желания. Общественное пространство любого размера и назначения фактически выполняет набор этих функций: рекреационных, коммуникационных, общественно-деловых, зрелищных, торговых, и т.п. Основная коммуникация людей происходит



именно в этой архитектурной среде. Люди проводят в общественных пространствах существенную часть своего свободного времени: они гуляют, общаются, развлекаются, и т.п. Соответственно организация, внешний эстетичный вид и образ открытых общественных пространств оказывает существенное воздействие на жизненный комфорт человека и его психологическое состояние.

Главной характерной чертой общественного пространства является его доступность, то есть общественные пространства обладают такими свойствами общественного блага, как не соперничество и неисключаемость. Не соперничество подразумевает то, что нахождение одного индивида в сквере или на набережной не уменьшает возможности другого индивида также там находиться. Неисключаемость выражается в технической невозможности или запретительно высоких издержках предотвращения доступа к благу дополнительных потребителей. Блага, которым оба свойства присущи в высокой степени, ученые называют чистыми общественными благами.

В настоящее время устоявшееся выражение «архитектура пространства» является общепризнанным, но ни в теории архитектуры, ни в культурологии, ни в эстетике исследователи не ставили перед собой задачи определить, что же такое архитектурное пространство. Однако данное понятие становится все более актуальным, поскольку, живя в искусственно созданной среде больших городов, архитектурная среда является частью жизненного пространства человека. Житель большого города «зажат» в архитектуре и имеет минимальный контакт с природным нетронутым ландшафтом.

Вплоть до конца XX века в философской литературе интерес к проблеме взаимовлияния архитектурного пространства и социальных процессов практически отсутствовал. Не изучалось и влияние городского пространства на поведение и психическое здоровье людей. Социально-экономические проблемы начала века породили необходимость на теоретическом уровне осмыслить проблему структурирования городской среды и на этом основании спроектировать такие архитектурные пространства, которые бы отвечали потребностям общества.

Архитектурное пространство, в том числе общественное пространство, – «преобразованная часть окружающего пространства, гармонично сформированная материальными элементами, которая вмещает человека и обеспечивает условия для организации его жизнедеятельности, образуя при этом основу художественного языка и эстетической ценности архитектуры» (А. В. Иконников). Данное определение обозначает архитектурное общественное пространство как материально обособленную часть общего пространства, необходимую для жизни, и пребывания человека (функциональный аспект), а также представляющую эстетическую ценность, воспринимаемую человеком (эмоциональный и художественно-образный аспект).

Антропологичность или эргономичность среды должна соответствовать всем параметрам понятия «комфорта», направленного на улучшение условий жизнедеятельности человека. Это учет различных существенных норм и рекомендаций в области эргономики, архитектуры, дизайна, психологии, социологии и др. при формировании комфортного пространства. Понятие комфорта, в данном случае,



включает функциональный (утилитарный) аспект и эмоциональный художественно-образный аспект.

Общественные пространства являются средовыми объектами с определенным функциональным назначением, предназначенные для различных процессов жизнедеятельности человека в городской среде.

Проектные задачи, связанные с реновацией и гуманизацией архитектурной среды общественных пространств, должны рассматриваться на уровне архитектуры и дизайна:

- архитектура – предметно-пространственное наполнение процессов жизнедеятельности;
- дизайн – художественное проектирование процессов жизнедеятельности.

Задачи решения жизненных пространств на этих двух уровнях могут изменяться с учетом временного фактора. Так как понятие «архитектурная среда» также предполагает изменчивость средового окружения (цикличность, наличие различных состояний и видоизменение структурных элементов) как особый динамический процесс.

Однако архитектура и экологичный дизайн не способны в одиночку решить экологические проблемы современного большого города. Принципиальной задачей в решении экологических проблем современного городского пространства заключается не только в их выявлении и осмыслении, но и в определении основных факторов и рисков, связанных с дегуманизацией и деэкологизацией современного крупного города.

Начиная с середины XX в. науки вплотную обращают внимание на проблемы современного города, в том числе и на их экологическую составляющую. Ухудшение экологической ситуации является закономерным следствием техногенной деятельности человека, которая в состоянии спровоцировать отрицательные проявления природных стихий. Помимо этого, экологические проблемы усугубляются за счет такого фактора, как значительный рост численности населения планеты в XX веке, поскольку именно резкое увеличение численности людей привело к повышению степени давления на окружающую природную среду. Иными словами, основной причиной сегодняшнего бедственного экологического положения следует считать сформировавшееся у человечества потребительское отношение к природе и ресурсам.

Со временем все большую значимость приобретает роль природной составляющей в процессе формирования окружающей человека предметно-пространственной структуры на фоне процессов урбанизации и индустриализации. Очевидно, что сам факт непосредственного соприкосновения с живой природой сегодня все чаще оценивается как нечто уникальное и экстраординарное.

К тому же в современном мире степень техногенности такова, что эти процессы уже затронули предметное окружение индивида, тем самым усугубив и без того ощутимый дефицит природного компонента. Опасность еще и в том, что существуют кризисы,



имеющие так называемый скрытый характер, но при этом обладающие глобальными масштабами.

Речь идет о кризисах, которые не касаются политики, экономики и даже природы – они в первую очередь затрагивают человека с его устоявшейся системой ценностей, поведенческими особенностями, образом жизни и мышления.

Психологические проблемы современного жителя крупного города усугубляются коммуникативной революцией, которая меняет пространственно-временные ощущения, трансформирует взгляд человека на окружающую реальность. Венесуэльская философ Селест Олалкуага пишет, что в современном мире утверждаются «воображаемые пространства», подменяющие пространственные параметры человека и ведущие к потере собственной идентичности. Пространственный кризис идентичности, по мнению исследователя, заключается в исчезновении границ между самим собой, городом, виртуальными и симулятивными формами современного мира. Люди подчиняются пространственным представлениям, которые заменяют собственную память и историю.

Средства массовой информации и коммуникации в современном крупном городе вытесняют не только традиционный тип общения, характерный для сельской местности и основывающийся на личном знакомстве людей друг с другом, но и сложившийся в городах функционально-ролевой тип коммуникации, основанный на социальных позициях индивидов. На смену привычным моделям организации человеческой коммуникации приходит виртуализация общения, неизбежно влекущая за собой утрату гармонии не только с экосферой, но и с социальной средой. Погружаясь в «виртуальную реальность», человек утрачивает возможность оценки происходящих событий в реальном пространстве, перемещается в пространство виртуальное. «Воображаемые пространства», конструируемые в виртуальной реальности, подменяют подлинные пространства. Не замечая этих процессов, люди все в большей степени отдаляются от социальной и экологической среды городов, от традиционных форм «полисной коммуникации» для решения насущных проблем благоустройства городской среды.

Исследование экологии городского пространства приобретает особый смысл в контексте единого подхода, связывающего микро- и макроуровни человеческого бытия в определенном пространстве, включая и пространство города. Инвайронменталистская парадигма теоретического осмысления экологических проблем города подразумевает необходимость определения взаимоотношений локальных и глобальных социальных миров на примере городского пространства. Ведь происходящие в конкретно взятом городе процессы трансформации окружающей среды, по сути, являются отражением общемировых тенденций развития человеческого общества и его взаимоотношений с окружающей средой.

В конечном итоге, и городское пространство вместе со всей инфраструктурой города, и социально-экономические процессы урбанизации и индустриализации являются следствием естественного развития человечества, что уже предполагает наличие определенной взаимосвязи между человеком, его естественной средой обитания и



созданной им искусственной средой обитания, т.е. городом. Однако, гармоничными взаимоотношения человека и его искусственной среды обитания с природой, окружающей средой, в большинстве случаев назвать сложно. Урбанизация, тесно связанная с нарушением экологической гармонии, является лишь компонентом более широкого процесса «технологизации» и «технократизации» современного мира.

Современное городское пространство перенасыщено индустриальными объектами, функционирование которых существенно ухудшает экологическую ситуацию в городах и дегуманизирует проживание в черте города. В современных городских пространствах комфорт проживания человека снижается именно благодаря неудовлетворительному состоянию экологии города.

Плохое состояние окружающей среды не только оказывает негативное воздействие на здоровье городских жителей, но и создает в современных городах психологическую атмосферу, не способствующую формированию у их жителей ощущения комфорта и защищенности своего проживания в крупном городском центре. Современный горожанин постоянно пребывает в состоянии, близком к стрессовому, даже если его род занятий не связан с большими нервными перегрузками, а личная жизнь отличается стабильностью.

*Проблема в том, что само проживание в пространстве, малоприспособленном для полноценной жизни, угрожает психофизическому здоровью человека.*

В результате, средний горожанин обречен на тяжелые заболевания, депрессию, неудовлетворительное самочувствие в течение всей жизни, однако особенности современной социальной жизни не позволяют ему переселиться из города в более благоприятное для здорового образа жизни место жительства. В частности, сельские и пригородные поселения, как правило, лишены в должном объеме современной инфраструктуры, прежде всего – коммуникационной и досугово-развлекательной, что затрудняет комфортное проживание в них современного человека, привыкшего к соответствующему уровню технического развития удобств и коммуникаций.

Во многом, этим и была предопределено появление концепции загородных поселков будь то таунхаусы или многоквартирные дома малоэтажной застройки с продуманной инфраструктурой. Данный формат жилья позволяет минимизировать негативное влияние города, одновременно оставаясь по сути его частью. Подобный тип жизненного пространства стал прекрасным решением задачи сочетания экологичности и урбанистического комфорта для современного городского жителя.

Однако, определенная часть горожан не готова даже потенциально рассматривать вариант постоянного проживания за чертой города. Ежедневные потребности подразумевают личное присутствие в городе и даже в условиях пандемии, немногие пересмотрели свои взгляды на городскую жизнь. Страх оказаться загородом вне оперативного доступа к квалифицированной медицинской помощи в наши дни стал актуален как никогда.



Город-миллионник – это гарантированная медицинская поддержка 24 часа в сутки, начиная от времени прибытия кареты скорой помощи и заканчивая доступом огромному ассортименту лекарственных средств в круглосуточных аптеках. И даже при отсутствии необходимой поддержки прямо на месте, развитая транспортная инфраструктура большого города позволяет человеку быть максимально мобильным и быстро находить решения возникающих проблем.

Однако на деле, городской транспорт не так уж и хорош. В силу перегруженности современных больших городов каждый горожанин сталкивается с транспортными проблемами, и немалая часть жизни рядового жителя проходит «в дороге». Транспорт не только является одним из ключевых агентов загрязнения экологии города, но и является одним из серьезных факторов стресса у современного горожанина.

Современный мир характеризуется мобильностью как одной из ключевых черт его развития, тогда как «автомобилизация» городов отражает тенденцию к индивидуализации мобильности, стремлению каждого индивида стать более мобильным, вступая в конкурентные отношения с другими индивидами за доступ к автомобильному транспорту и использование его преимуществ в собственных интересах. Суть этих конкурентных отношений, в то же время, выражается в том, что общие интересы оказываются на второстепенных позициях в контексте борьбы за удовлетворение интересов индивидуальных.

Автомобильный транспорт для многих городов превратился в один из ключевых рисков, способствующих не только загрязнению окружающей среды, росту числа дорожно-транспортных происшествий, угрожающих жизни и здоровью людей, но и, как не парадоксально, общему ухудшению качества жизни людей в современном крупном городе. В контексте временных затрат индивида, порой преодоление 5 километров в черте города может быть соразмерно проезду от 20 до 50 километров по трассе за городом.

Именно этот факт и возвращает абсолютную актуальность загородного проживания. Транспортная доступность давно перестала быть проблемой для жителей пригородов. Развитие транспортной инфраструктуры в современных городах и пригородах стало неотъемлемым компонентом урбанизационных процессов в целом.

Футуристические прогнозы архитекторов модернизма, видевших в распространении автомобильного транспорта однозначно позитивные моменты и предсказывавших наступление новой эры в развитии человечества именно как следствия внедрения и широкого распространения технических инноваций, в современных условиях нельзя воспринимать иначе как критически, поскольку неограниченный рост количества личного и общественного автомобильного транспорта и развитие транспортной инфраструктуры в городах в настоящее время уже представляет собой серьезную проблему.



Д. Харви, например, видит в транспортной перегруженности современных городов, прежде всего, следствие капиталистических отношений, дегуманизирующих городскую среду и ставящих ее на службу интересам прибыли и потребления.

Оценивая вред автомобилизации для современных городов, отечественный географ Б. Родоман предложил классифицировать ее негативное воздействие на основании трех групп различных факторов:

- Очевиден отрицательный эффект автотранспорта на состояние окружающей среды. Ощутимые неприятности причиняют горожанам шум, пробки, аварии.
- Строительство автодорог и формирование придорожной инфраструктуры порой создает значительный дискомфорт местным жителям.
- Любой автомобиль, даже если он создает минимум шума, не переполняет дороги, не диктует необходимости их дополнительного обустройства, все равно приносит ощутимый вред, поскольку создает экофобную структуру расселения.

Ряд ситуационистских теоретиков, и в частности, Аттила Коттаны и Рауль Ванейгем, отмечали, что массовая автомобилизация представляет собой и компонент идеологической структуры урбанизма как философской концепции, поскольку автомобильный транспорт представляет собой инструмент «универсальной изоляции», пропагандируемый вопреки реальной ситуации перегруженности современных городов автотранспортными средствами. В индивидуальном транспорте человек изолируется от социума, что конечно прекрасно в контексте пандемии, но в конечном итоге способствует прогрессирующей атомизации общества и утрате национальной идентичности. К сожалению, большинство людей придают наносимому ущербу мало значения, к тому же об этом практически не говорится в средствах массовой информации.

Гуманная среда, однако, в той же степени стремится к удовлетворению «духовных», как и «физиологических» потребностей человека, поскольку само понятие – «среда» представляет собой нематериальную ценность – «пустоту». Физические показатели пустоты во многом определяют территориальность пространства, интенсивность его использования, функциональность и насыщенность. Именно гуманность жилой среды является индикатором степени социальных связей, социальной плотности, личного индивидуального пространства человека и общественного пространства.

Опираясь на многочисленные современные исследования в области психологии, социологии, когнитивной психологии, видеоэкологии, эргономики, учеными были выявлены ключевые факторы и требования оценки «гуманности» жилой среды:

- микроклимат среды (инсоляционный аспект);
- психологический и психофизиологический аспекты;
- визуальный аспект;
- поведенческий аспект;



- функциональность пространства;
- интенсивность использования (плотность застройки).

До интенсивного переселения в города люди в течение столетий жили в традиционной естественной среде с характерными аутентичными признаками, играющими определенную роль в удовлетворении экзистенциальных, социальных и престижных потребностей. Состояние «апатии», «депрессии», «группового игнорирования», «затруднения идентификации», свойственное жителям крупных городов, во многом связано с потерей генетической преемственности с местами традиционного проживания.

В традиционной среде формируются общности со своим локальным колоритом, традициями, нормами общения и жизнедеятельности, имеющие свою неповторимую территориально–пространственную ауру, характеризующуюся природным окружением и масштабом зеленых зон.

Ценность «традиционной среды» наглядно описывает Рудольф Арнхейм в своей книге «Динамика архитектурных форм»: «Традиционная среда, скорее выросшая, чем спланированная, весьма близка к природным ландшафтам. В «выращенном» окружении объективный порядок всегда присутствует лишь частично, во фрагменте. Города и поселки этого типа представляют собой последовательность событий, обладающую скорее исторической логичностью, чем формальной, где регулярность геологических структур нарушается случайностями взаимодействия природных сил. Стимулирующая мощь, чувство свободы, присущие такому окружению, общеизвестны, и даже градостроители признают уже, что избыток насквозь просматриваемой упорядоченности обедняет жизнь города».

Люди в такой среде объединены уже самим фактом территориальной близости, имеют по отношению к друг другу подсознательное ощущение взаимной симпатии и общности, определяющее деление на «своих» и «чужих», и, как правило, чувствуют себя комфортно. Исчезновение же этой неповторимой общности влияет не только на социальное самочувствие, но и на все стороны жизни человека. Причем последствия разрушения хорошо отлаженных связей сказываются на всех статусных, этнических и возрастных группах: молодежи, людей среднего возраста и пенсионеров.

Сопоставляя традиционную (гуманную) и современную (искусственную) городскую среду можно выявить ключевые пространственно-типологические отличия.

Так, для искусственной городской среды характерно:

- архитектурно-типологическое однообразие;
- низкий уровень благоустройства и озеленения;
- гипертрофированный масштаб;
- неразвитая социальная инфраструктура.

Для гуманной среды характерно:



- архитектурно-типологическое богатство;
- разнообразие функциональных элементов;
- комфортный масштаб;
- развитая инфраструктура;
- природное окружение;
- узнаваемость.

Таким образом, при проектировании современной жилой среды необходимо учитывать вышеперечисленные традиционные исторические ценности, сформированные в течение столетий, ввиду того, что они продолжают существовать сегодня в человеке, живущем в совершенно иной искусственной среде.

Идентичность – это один из критериев гуманной социальной и архитектурно-пространственной среды. Идентичность, то есть свойство индивида оставаться самим собой в изменяющихся социальных ситуациях, является результатом осознания самого себя в качестве человеческой личности, отличающейся от других. Идентичность выражается в социально-психологическом и архитектурно-пространственном аспектах.

Усиленная урбанизация привела к одной из ключевых проблем современного общества, как кризис идентичности. В таком состоянии исчезают или снижаются целостность, тождественность и вера человека в свою социальную роль.

В социально-психологическом аспекте потеря идентичности с территориально-региональной группой привела к появлению равнодушия по отношению к другим. Идентификация, причисление себя к той или иной общности, дает возможность удовлетворить потребности в защищенности, принадлежности, патриотизме, и др.

В архитектурно-пространственном аспекте идентичность выражается в приватности, узнаваемости жилой и пространственной единицы. Человеку необходимо визуальное и психологически идентифицировать свое жилище в пространственной среде. Застройка 60-х годов представляет собой гомогенные однотипные объемы, где единственным идентификатором и ориентиром выступает не архитектурная типология, а табличка с названием (номером). Жилая единица в пространственной среде должна обладать самодостаточностью и типологической уникальностью для визуальной и пространственной идентификации.

Видимая среда играет ключевую роль в процессе восприятия, и во многом обуславливает гуманность жилого пространства. Установлено, что более 90% информации видимой среды человек получает через зрение. Размеры и строение средового пространства дают базовое ощущение о самочувствии человека в среде. Под видимой средой подразумевается окружающая среда во всем ее многообразии. Вся видимая среда условно разделяется на «искусственную» и «естественную». Естественная видимая среда представляет собой элементы «первичной природы», которая находится в полном соответствии с физиологическими нормами зрения. Искусственная среда, то есть искусственно созданная человеком, представляет собой



элементы «вторичной природы» и во многих случаях находится в противоречии с законами зрительного восприятия человека.

Интенсивная урбанизация привела к стремительному изменению визуальной среды, вступающей в противоречие с возможностями сенсорной системы. При этом сам человек, с присущим ему комплексом потребностей, остался прежним, и прежними остались механизмы зрения, в то время как зрительная среда в местах его обитания меняется к худшему. В данном случае необходимо отметить диспропорции между размерами человеческого тела и зданием, поскольку здание представляет собой не только объект обозрения, но и важную часть человеческого окружения. Раньше человек имел дело только с небольшими малоэтажными традиционными пространствами, а теперь перед ним гигантские, примитивные, скучные объемы, угнетающие сознание.

Еще одной из проблем современных жилых кварталов в урбанизированной среде является закрытый визуальный горизонт дворовых пространств. С пространственной точки зрения это обуславливается диспропорцией габаритов жилых дворов по отношению к человеку. Высота строений, с учетом интервала между зданиями, выходит за пределы нормативного угла зрения, в результате чего происходит значительное перекрытие зоны видимости неба, что приводит к обеднению силуэта застройки.

В типовой застройке, при центричном положении наблюдателя относительно жилого двора, видимое поле составляет следующее соотношение: видимость неба – 13%, видимость зданий – 60%, видимость земли – 27%. Следовательно, при нормальном положении головы значительную часть видимого поля составляют поверхности зданий, ввиду чего видимость неба сведена к минимуму. Таким образом, индивида, учитывая значительную площадь поверхности земли (27%), в большинстве случаев не покидает ощущение оторванности от естественной среды обитания.

В традиционной жилой среде, при идентичном положении наблюдателя, видимое поле характеризуется следующим соотношением: видимость неба – 45%, видимость зданий – 49%, видимость земли – 6%. Следовательно, в такой среде, учитывая даже высокую плотность застройки, сохраняется присутствие «первичной природы». Визуальный горизонт представляет собой более богатую картину видимых естественных и искусственных «фактур».

Споры о «правильной» плотности ведутся с незапамятных времен, поскольку представления о ее «гуманности» постоянно меняются.

Городскую застройку, разумеется, необходимо уплотнять в разумных пределах – для обеспечения рачительного использования природных ресурсов и предотвращения неконтролируемого расползания городов. Однако, процесс уплотнения вовсе не обязательно должен быть связан исключительно с повышением этажности. В то время как большинство европейских стран отказывается от практики свободной многоэтажной застройки в пользу плотно-низкой, в нашей стране жилые дома постоянно растут ввысь, а разрывы между ними только увеличиваются. В результате в России образуется монотонная, неблагоустроенная, несомасштабная человеку городская среда, качество



жизни в которой не сравнимо ни с традиционным европейским городом, ни с малоэтажными пригородами на англосаксонский манер.

Не следует забывать, что экология городского пространства также сильно зависит и от социальных проблем современного города, включая не только такие проблемы как рост количества автомобилей в индивидуальном пользовании, уплотнительная застройка городских кварталов или снос памятников архитектуры во имя коммерческой выгоды от строительства и продажи новых жилых и нежилых объектов, но и социальные девиации, включая распространение социальных пороков (наркомания, алкоголизм), преступность, социально обусловленные болезни («социальные болезни» человека, например, туберкулеза, гепатита, венерических заболеваний) и т.д.

Социальная дифференциация, характерная для современного мира, проявляет себя и в экологическом аспекте организации жилого пространства. В зависимости от социального статуса и материального благополучия городские жители дифференцировано населяют конкретные сегменты. Районы с наихудшей экологической ситуацией, расположенные вблизи индустриальных объектов, как правило, заселяются низшими социальными слоями вследствие дешевизны жилья, обусловленной соседством с вредоносными в экологическом отношении объектами. В то же время привилегированные кварталы возникают в более-менее благоприятных в экологическом отношении частях города, где, соответственно, и выше цены на земельные участки и жилье в целом.

Проблемы деэкологизации и дегуманизации современного крупного города актуализируют необходимость выработки оптимальных стратегий гуманизации городского пространства. Путь развития современного крупного города лежит в плоскости преодоления противоречий между природной и социальной средой, между созданной руками человека индустриальной, торговой, социальной инфраструктурой города и окружающей город экосферой.

Современная пространственная среда крупного города приобрела характер среды «выживания», поскольку человек в ней все в меньшей степени испытывает психофизический комфорт. Между тем, подлинная функция городского пространства – защиты человека от вызовов природы, создания комфортных условий для его существования, в современном крупном городе практически не реализуется. Баланс между социальным и биологическим в современном крупном городе нарушен, созданы значительные преграды для полноценного развития человека в гармонии с его социальной и биологической средой. Преодоление барьеров, разделяющих городской образ жизни и природную среду, становится одной из концептуальных задач экогуманизации городского пространства и в данном случае на первый план выходит минимизация существующих экологических проблем и рисков современного крупного города и «экологизация» архитектурной и социально-пространственной среды современного крупного города.

Развитие пригородных малоэтажных поселков с экологически чистой средой и только необходимой индустриальной инфраструктурой видится одним из приоритетных шагов



в направлении снятия дихотомии «город – деревня» и «индустриальная цивилизация – окружающая среда».

Гуманная среда для жизни имеет следующие характеристики:

- Соотношение высот и расстояний между домами сохраняет человеческий масштаб. Создается комфортная среда – улицы, бульвары, дворы.
- Соблюдается комфортная высота для жизни, которая, как доказывает пример не утративших свою популярность сталинских жилых кварталов, не должна превышать максимум девяти этажей, а в идеале – пяти этажей.
- Уменьшение этажности зданий позволяет сократить протяженность и необходимое количество коммуникаций – лестниц и лифтов, систем безопасности, — а также облегчает нагрузку конструкций и инженерных систем, что приводит к существенной экономии. Сокращение площади фасада снижает теплопотери и стоимость строительства.
- Степень влияния техногенного загрязнения (световое, шумовое, вибрационное, визуальное, аэрозольное, и т.п.) сведена к минимуму.
- Соотношение частного и общественного пространств. Обособленность и уникальность малоэтажного поселка, например, создает мини-сообщества внутри поселения, стимулирует социальные контакты и обеспечивает безопасность его жителей.
- Обязательным условием нормального функционирования является наличие адекватной развитой социальной инфраструктуры.
- Зеленые зоны не только созданы искусственно, но и присутствуют сохраненные природные зоны в максимально неизменном виде.
- Жилые пространства свободно получают адекватную инсоляцию и вентиляцию, тем самым оздоравливающе воздействуют на своих обитателей.

Данный список можно дополнять и детализировать с течением времени, так как человечество вошло в эру скоротечных процессов и изменчивой реальности, что неизбежно приводит к необходимости перманентной работы над гуманизацией и сохранением традиций комфорта и здоровья нации.



## Глава II

### Жизнь в ипотеку?

Статистика показывает, что одной из наиболее распространенных причин отказа от идеи приобретения недвижимости за счет заемных средств является страх жизни в ипотеку, которая, по рассказам многих «несчастливых» обладателей таких займов больше напоминает борьбу за выживание. Именно благодаря рассказам «жертв жилищных кредитов» в сознании рядового гражданина слово ипотека прочно ассоциируется с кабалой, существованием на грани нищеты и с постоянным стрессом из-за боязни в любой момент потерять так тяжело доставшиеся квадратные метры.

В результате, в России люди разделились на две группы: одни опасаются ипотеки, как огня, и ни при каких условиях не станут обращаться в банк, другие вполне успешно приспосабливаются к жизни в кредит.

Жизнь человека, который не имеет никаких кредитных обязательств, отличается от жизни лица, получившего заем. Если первый волен распоряжаться заработком на свое усмотрение, то второй должен ежемесячно отдавать его определенную часть банку вне зависимости от того, есть у него такая возможность или нет. Заключив договор с кредитором, заемщик принимает на себя обязательство по возврату долга в соответствии с заранее установленным графиком, нарушив который он не только будет вынужден внести дополнительную плату за просрочку, но и рискует остаться без недвижимости, заложенной банку. Безусловно, это ведет к определенным коррективам в привычной жизни:

В первую очередь владельцу ипотеки придется привыкнуть к ежемесячному планированию бюджета, в котором расчеты с банком займут приоритетное место. Теперь доход будет делиться не две простые на составляющие «на жизнь» и «на все остальное», а на три в связи с появлением дополнительной статьи расхода «для банка», которая при неправильном расчете собственных сил может полностью вытеснить расходы «на все остальное». Говоря проще, сначала рассчитываемся за кредит, а только потом смотрим, остались ли деньги на что-то кроме продуктов питания и оплату коммунальных платежей. Отдельно нужно сказать о тех, кто оформлялись займ, заранее понимая, что обслуживать его он будет на пределе своих возможностей. Жизнь в ипотеку у таких людей действительно нелегка, ведь они вынуждены отказываться себе абсолютно во всем.

Вторая отличительная черта жизни владельца ипотеки – высокая зависимость от так называемых внешних факторов. Так лица, имеющие серьезные долговые обязательства, боятся потерять работу, внимательно следят за связью инфляции и ипотеки, а также настороженно относятся к таким явлениям как девальвация и колебания курса валют, ведь любое изменение в экономике или на рынке труда может самым негативным образом отразиться на их дальнейших отношениях с банком-кредитором. По этой причине они вынуждены постоянно держать руку на пульсе.



Третье новшество, с которым сталкиваются некоторые заемщики – жизнь по графику платежей. Как известно в дату очередного платежа на счете должна оказаться соответствующая сумма, и, если ее не окажется или деньги поступят на счет не в полном объеме, это будет расцениваться как просрочка платежа со всеми вытекающими последствиями.

В результате во всех без исключения месяцах для человека самой главной датой становится одна, а именно – день расчетов с кредитором. И наиболее важным в данном контексте является осознание того факта, что ни одна причина: ни день рождения, ни отпуск, ни экстренная госпитализация, ни появление каких-либо других обстоятельств, изменивших привычный ритм жизни заемщика, не изменят того, что в этот день кредитор должен получить от средства в размере, оговоренном в договоре ипотечного кредитования. Проблемы же самого заемщика, а в частности его жизненные сложности и уважительные обстоятельства не представляют особого интереса для банка.

Таким образом, говоря о «жизни в ипотеку, следует в первую очередь осознавать, что это подразумевает определенную зависимость заемщика от банка. При этом, стоит заметить, что в России ипотека часто становится единственным способом приобретения собственного жилья.

В основном, настоящие проблемы случаются тогда, когда на старте человек не оценивает свой реальный доход, что в итоге и переводит ежемесячный платеж по ипотечному кредиту в разряд «неподъемных». В США, например, принята формула «30/30/3», где 30% это размер первоначального взноса, еще 30% – максимальный размер ежемесячного платежа от дохода, стабильно получаемого заемщиком, а последняя цифра означает, что цена выбранного объекта недвижимости не может превышать размера дохода заемщика за три года его работы. Аналитики Национального бюро кредитных историй поддерживают мнение зарубежных коллег: ежемесячные платежи должны занимать не более трети дохода — в таком случае ипотека не превратится в непосильное бремя.

Хотя, рассматривая претендента на ипотечный кредит, банковские служащие обращают внимание не столько на статус в трудовой книжке и уровень его заработной платы, сколько на так называемый «социальный портрет» заемщика: его образование, карьерный путь, активы и кредитную историю, а также на его принципиальную платежеспособность, для подтверждения которой есть разные способы — предоставление выписки по счету, предоставление договора найма при сдаче другого жилья в аренду и доказательства наличия прочей собственности.

При возникновении проблем с обслуживанием ипотечного кредита, большинство крупных (как государственных, так и коммерческих) банков действуют примерно одинаково: если клиент попал в сложную финансовую ситуацию, банки предложат ему рефинансирование по более низкой ставке, ипотечные каникулы, изменение условий кредита (допустим, уменьшение ежемесячного платежа) или даже оформление потребительского кредита. Банк не заинтересован «выяснять отношения» и оказаться вовлеченным во всевозможные длительные судебные разбирательства. По сути,



банкам выгоднее, чтобы заемщик продолжал оставаться добросовестным плательщиком, поэтому они готовы применять индивидуальный подход в каждом конкретном случае.

На сегодняшний день, получить ипотечный кредит не так уж и проблематично, хотя еще десять лет назад порог получения ипотеки был весьма высоким. Ипотечное кредитование было недоступно индивидуальным предпринимателям, иностранным гражданам и самозанятым гражданам. В настоящее время ипотечную программу можно подобрать для каждого.

Чаще всего банки обращают внимание на кредитную историю, возраст, семейное положение, размер первоначального взноса и выбор ипотечного продукта (например, квартира на вторичном рынке или загородный дом). Банк в праве отказать банкротам, клиентам с большим количеством кредитов или ипотекой, или же тем, кто имеет доходы, несопоставимые с предполагаемой кредитной нагрузкой.

Программа ипотечного кредитования обычно предполагает внесение первоначального взноса заемщиком. Как правило, первоначальный взнос составляет от 15 до 30% от стоимости недвижимости. Внесение крупного первоначального взноса не только доказывает банку платежеспособность клиента, но и расценивается как доказательство исключительно серьезного отношения к ипотечному кредиту и служит индикатором адекватной оценки заемщика своих возможностей.

Однако, в случае отсутствия каких-либо накоплений потенциального заемщика, банк возможно решит пойти навстречу и вопреки этому выдать кредит без первоначального взноса, но потребует оставить залог и, очевидно, сам ипотечный кредит будет выдан по повышенной процентной ставке.

В такой ситуации могут оказаться полезны поручители потенциального заемщика – их привлечение может стать важным в критических ситуациях. Поручители не будут нужны, если же заемщик полностью соответствует условиям банка.

В июле-августе 2021 г. впервые с апреля 2020 г. динамика ипотечного кредитования замедлилась. В июле, по данным Банка России, выдана 151 тыс. кредитов (-3% к июлю 2020 г.) на 433 млрд руб. (+13%).

По сравнению со среднемесячным значением за I полугодие (156 тыс. кредитов на 449 млрд руб.) выдачи в июле-августе уменьшились на 3% по количеству и по сумме, несмотря на традиционный рост активности ипотечного рынка в этот период года. Последние доступные данные в разрезе сегментов имеются за июль, в котором:

- в первичном сегменте ипотечного рынка выдано 28 тыс. кредитов (-42% к июлю 2020 г.) на 109 млрд руб. (-25%). Снижение к среднемесячному значению I полугодия 2021 г. по количеству выданных кредитов в июле составило 30%, по сумме – 29%. В результате доля первичного рынка в общем количестве выданных ипотечных кредитов снизилась до 18,6% (среднее значение в I полугодии 2021 г.



– 25,7%). Снижение кредитов на новостройки обусловлено изменением параметров «Льготной ипотеки».

- на вторичном рынке рост сохранился: выдано 123 тыс. кредитов (+15%) на 324 млрд руб. (+36%)

По итогам января-августа 2021 г. выдано 1,24 млн кредитов (+28%) на 3,57 трлн руб. (+52%). Дополнительно сдерживающее влияние на рынок окажет опережающий рост цен на жилье по сравнению с доходами населения в течение последних полутора лет. По итогам 2021 г. ожидается выдача 1,7-1,8 млн кредитов (на уровне предыдущего года) на 4,9-5,0 трлн руб. (на 11-14% выше уровня 2020 г.).

Важно отметить, что с 1 августа 2021 г. начали действовать повышенные надбавки к коэффициентам риска по ипотеке с первоначальным взносом 15-20% (LTV 80-85%). Размер надбавок повысился на 20-30 п.п. в зависимости от показателя долговой нагрузки (ПДН) заемщика. Повышение надбавок касается только вновь выдаваемых кредитов и не окажет влияния на кредиты, выданные до 01.08.2021

В июле 2021 г. средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам выросла на 0,6 п.п. до 7,67%. Динамика ставок соответствует ожиданиям: на первичном рынке средняя ставка выросла на 0,75 п.п. в связи с изменением условий «Льготной ипотеки», а средневзвешенные ставки на вторичном рынке не изменились. Изменение структуры выданных кредитов в пользу вторичного рынка дополнительно способствовало росту средних ставок.

Продление программы «Льготной ипотеки» на новых условиях (повышение льготной ставки до 7% и снижение максимальной величины кредита до 3 млн руб.), как и ожидалось, привело к снижению выдачи по программе: в августе 2021 г. выдано 17,0 тыс. кредитов – на 52% ниже среднемесячного уровня I полугодия 2021 г. (35,2 тыс. кредитов).

Одновременно с этим распространение «Семейной ипотеки» на семьи с одним ребенком, родившимся с 01.01.2018 по 31.12.2022, ожидаемо привело к росту выдач по программе с 1 июля. Уже в августе по «Семейной ипотеке» выдано 8,7 тыс. кредитов, что почти на 50% выше среднемесячного уровня за I полугодие 2021 г. (рис. 4). По информации крупнейших банков, в августе заявки на «Семейную ипотеку» выросли почти в 2 раза по сравнению с I полугодием 2021 г., что должно отразиться на объемах выдач в последующие месяцы. «ДОМ.РФ», например, ожидает рост выдач по программе в 2021 г. до 110 тыс. кредитов (+34%) на 370 млрд руб. (+60%), удвоения количества выданных кредитов в 2022 г. (до 175 тыс. с 79 тыс. в 2020 г.).

Доля ипотеки на цели рефинансирования в общем количестве выданных кредитов снизилась до 10,8% (-1,2 п.п. к аналогичному периоду 2020 г.) (рис. 9) на фоне роста ипотечных ставок по продуктам рефинансирования и постепенного погашения кредитов, ранее взятых по высоким ставкам. Вместе с тем спрос на кредиты для целей рефинансирования будет дополнительно поддержан за счет распространения «Семейной ипотеки» на семьи с одним ребенком. Условия программы позволяют



рефинансировать ипотечный кредит, оформленный на покупку жилья в новостройках, по льготной ставке до 6%.

Однако «новостройка» – это вовсе не обязательно квартира в многоэтажке в спальном районе большого города. Гораздо интереснее может оказаться покупка таунхауса в загородном поселке по программе ипотечного кредитования.

Таунхаус – это все еще относительно новый вид недвижимости для России. Это не частный дом, но и не квартира в привычном понимании. Разбираться в особенностях данного типа недвижимости, а также вопросах с оформлением ипотеки на таунхаусы для многих крайне затруднительно.

Краткое резюме: таунхаус – это жилой дом на несколько квартир. Обычно в нем два-три этажа. Он поделен на блоки с отдельными входами. Один блок – одна квартира. В России таунхаусы появились в 1980-х. Этот тип жилья пришел из Европы – например, в Великобритании дома вплотную друг к другу строят уже несколько веков. Таунхаус – нечто среднее между частным коттеджем и многоквартирным домом. С коттеджами их роднит:

- большая площадь квартир;
- малоэтажность;
- земельный участок, поделенный между квартирами;
- наличие отдельных входов у каждой из квартир.

Однако таунхаусы все-таки не могут считаться обособленным жильем: блоки в них похожи на квартиры в многоэтажках:

- наличием соседей за стеной;
- общей крышей, стенами и коммуникациями с другими блоками.

*Преимущества таунхаусов:*

У таунхаусов есть ряд преимуществ относительно квартир в многоэтажках и частных коттеджей.

- Относительно невысокая стоимость. Купить блок в таунхаусе дешевле, чем частный дом в том же районе или квартиру такой же площади в городе.
- Комфортное расположение. Таунхаусы строят как в пригороде и всегда есть возможность подобрать вариант и по потребностям, и по бюджету.
- Удобные планировки. Большая площадь и два-три этажа позволяют спланировать блок в таунхаусе так, чтобы было удобно каждому члену семьи.
- Земельный участок и отдельный вход. Обычно владельцам таунхауса положен небольшой участок земли. На нем можно обустроить зону отдыха, разбить клумбу или пару грядок.



- Парковочное место. На участке перед домом практически всегда предусматривают парковочные места. В некоторых таунхаусах есть гаражи для каждого блока.
- Минимум соседей. В таунхаусе соседи есть только с одной-двух сторон. Это позволяет надеяться на меньший уровень шума, минимум нежелательных контактов и минимальный шанс на возникновение конфликтных ситуаций.

#### *Недостатки таунхаусов:*

Таунхаусы вобрали в себя не только лучшие черты квартир и частных домов, но и определенные недостатки.

- Небольшая площадь земельного участка. Площадь земли, которая переходит в собственность владельца блока в таунхаусе, гораздо меньше, чем участки при частных домах. На небольшом участке заднего двора таунхауса не получится разбить полноценный огород или сад, хотя прекрасно можно организовать небольшую зону отдыха.
- Наличие соседей. Соседей мало, но они присутствуют. Определенные трудности могут возникнуть в случае тотального несовпадения режимов дня или же жизненных интересов. Кроме того, придется договариваться с соседями по хозяйственным вопросам: все-таки фасад, крыша и коммуникации будут общие.
- Порой недостаточно развитая инфраструктура. Таунхаусы чаще строят за городом, а в поселках, в основном новых, бывает недостаточно развита инфраструктура: поблизости, возможно, еще не начал работать детский сад, поликлиника, школа или же местный магазинчик.
- Высокие коммунальные платежи. Коммунальные платежи в таунхаусах обычно обходятся дороже, чем в квартирах в городе, хотя и дешевле, чем в частных домах. Однако можно и сэкономить: например, за счет индивидуального отопления.

Выше были приведены наиболее часто встречающиеся недостатки, однако каждый таунхаус стоит рассматривать индивидуально. В одних поселках может не быть проблем с инфраструктурой, а в других, может, объявлена невысокая плата за коммунальные платежи. При выборе жилья, особенно когда оно приобретается в ипотеку, разумно будет уточнить все детали и рассматривать их в каждой конкретной ситуации.

Сами же таунхаусы делят на виды в зависимости от количества блоков и их расположения. Выделяют дуплексы, квадрохаусы и лайнхаусы.

*Дуплекс, или твинхаус* – это дом на две семьи. У соседей общей будет лишь одна стена. Этот вид таунхауса наиболее популярен в России и в селах часто можно увидеть именно подобные дома. Их преимущество очевидно: отсутствие большого количества соседей.

Зачастую у таких домов бывает довольно большая прилегающая территория. Владельцы квартир делят ее пополам или же используют участок вместе.



*Квадрахаус* – это дом уже на четыре семьи. Блоки располагаются по углам здания. Обычно кладовые и другие хозяйственные помещения располагают ближе к центру, а жилые комнаты – к внешним стенам. Так получается лучше изолироваться от соседей.

*Лайнхаус* – дом из нескольких блоков, расположенных в одну линию. Обычно в таком таунхаусе не более десятка квартир. У каждой по два выхода: на улицу и во внутренний дворик.

Общая черта всех видов таунхаусов – одинаковая или зеркальная планировка квартир. Но владельцы блоков могут ее менять, если потребуется. Однако фасад чаще всего обязан сохранять свое единообразие в соответствии с архитектурным замыслом и концепцией всего поселка и изменить его радикально окажется невозможно.

При выборе квартиры в таунхаусе стоит обратить внимание на его тип – от него и будет во многом зависеть и уровень комфорта жизненной среды. Выбрав желаемый вариант типа таунхауса, его расположения, стоимости и прочее, стоит задуматься о приобретении его по программе ипотечного кредитования.

*Главный вопрос – необходимые документы для обращения в банк.* И здесь обычно потенциальный заемщик и сталкивается с первой сложностью: понятия «таунхаус» в российском законодательстве не существует. На практике, их отражают в документах как дома блокированной застройки, квартиры или части жилого дома. Процедура выдачи ипотечного кредита та же, что с квартирами: необходимо подать заявку в банк, подобрать жилье, получить одобрение и заключить сделку.

В большинстве случаев, при покупке таунхауса в ипотеку по программам для готового жилья от будущего заемщика потребуются:

- документ от продавца, который подтверждает, что он – собственник недвижимости;
- выписка из домовой книги;
- нотариальное согласие супруги или супруга продавца на продажу (или документ, что при приобретении таунхауса продавец в браке не состоял);
- выписка из ЕГРН – ее закажет менеджер банка;
- отчет об оценке – можно заказать при оформлении ипотеки.

В большинстве случаев при покупке таунхауса в ипотеку по программам для новостроек понадобятся:

- договор долевого участия (ДДУ) – его предоставляет застройщик;
- в случае, если клиент покупает недвижимость по ДУПТ (договору уступки прав требования), понадобится первый ДДУ и текущий ДУПТ;
- согласие супруга или супруги на покупку, если недвижимость оформляется на одного из них, а не обоим.



Если для покупки используется материнский капитал, понадобится сертификат и на него, выписка из пенсионного фонда об остатке средств и свидетельства о рождении детей. Это относится к обеим программам: и для готового жилья, и для новостроек. Ставки по ипотеке при покупке квартиры в таунхаусе напрямую зависят от программы кредитования.



### Глава III

#### Обратная связь от респондентов

Брошюра, пропагандирующая экологичный образ жизни и призывающая к поиску гуманной среды для жизни, предлагалась лицам, готовым воспользоваться одной из программ ипотечного кредитования, лицам, только вступившим в брак, а также лицам, готовящимся стать родителями. Таким образом предполагалось затронуть именно лиц в серьез размышляющих не только о необходимости улучшения собственных жилищных условий, но и об улучшении их качества – безопасности, экологичности и общей комфортности. В связи с этим местами распространения информационной брошюры были выбраны:

- отделения крупных банков (при консультации по ипотечным программам);
- ЗАГСы (при подаче заявления на регистрацию брака);
- женские консультации (при консультациях на поздних сроках беременности).

Брошюра предлагала обратить внимание людей, готовящихся к существенным переменам в жизни, на имеющиеся возможности улучшения среды их проживания. Именно лица, готовые и уже проделавшие немалый путь к переходу на новый уровень в своей жизни, составляют основную массу реальных покупателей загородного жилья. Будь то создание семьи, рождение ребенка или же само по себе назревшее и обдуманное решение – покупка таунхауса многократно расширяет горизонты возможностей и ведет к укреплению физического и психического здоровья семьи в целом.

Лицам, получившим информационную брошюру, было предложено дать обратную связь спустя три месяца и рассказать о своем итоговом решении жилищного вопроса, о своих эмоциях и впечатлениях. Сделать это предлагалось либо самостоятельно, отправив свою историю на электронную почту организатора, либо дать разрешение на проведение анкетирования по телефону.

С учетом того, что негативное влияние городской жизни наиболее заметно в крупных развитых городах, информационная брошюра распространялась в следующих городах:

Новосибирск	Екатеринбург
Казань	Нижний Новгород
Самара	Ростов-на-Дону
Уфа	Воронеж
Пермь	Волгоград



Все выбранные города – это российские города-миллионники с развитой транспортной инфраструктурой, присутствием промышленных предприятий и имеющимися экологическими проблемами. Достаточно проанализировать уровень экологической безопасности современных крупных городов Российской Федерации и становится очевидно, что интерес к переезду в пригород будет существенным. Более того, в первый пандемийный год миллионы людей по-новому взглянули на свое жилье. Например, элементарное отсутствие балкона в квартире в многоэтажном жилом доме, которое никогда не являлось проблемой в привычном ритме жизни, стало катастрофическим недостатком квартиры в период самоизоляции, психологически превратив квартиру в клетку.

Семь из десяти выбранных городов входят в Топ-30 городов России с самым грязным воздухом:

- Уфа 13е место
- Екатеринбург 14е место
- Самара 17е место
- Нижний Новгород 19е место
- Волгоград 20е место
- Казань 27е место
- Воронеж 30е место

Показательно, что в соответствии с данными Росстата, наиболее загрязненная атмосфера наблюдается в промышленных городах, вне зависимости от численности их населения. Таким образом, загрязненность атмосферы в большей степени зависит от наличия на территории города промышленных предприятий, в первую очередь – добывающей, нефтехимической, тяжелой промышленности, которые дают основную массу вредных выбросов в атмосферу. При этом размеры городов, численность их населения не играют решающей роли в определении состояния их экологической безопасности.

Жители крупных российских городов, по понятным причинам, оказываются в большинстве своем недовольны уровнем защиты окружающей среды и экологической ситуации в местах своего жительства. Согласно материалам ВЦИОМ, экологической ситуацией наиболее обеспокоены жители крупных городов и, в особенности, миллионников. В первую очередь, горожан беспокоит состояние воздуха и воды, ухудшающееся благодаря автомобильным выхлопам и выбросам промышленных предприятий.

Пригороды же, застроенные современными малоэтажными домами, привлекают миллионы россиян, которые желают в этих местах не только жить, но и, по возможности, работать.



Проанализировав весь объем данных, предоставленных лицами, согласившимися на сбор организатором обратной связи, можно сделать следующие выводы.

На день распространения информационной брошюры:

- *Идея переезда в загородный поселок и проживание семей в таунхаусе пришлась по душе 86% опрошенных.*
- *Приобрести уже готовый дом хотели бы 77% опрошенных.*
- *Воспользоваться программой ипотечного кредитования оказались готовы 90% опрошенных (во многом в связи со спецификой выборки).*
- *57% хотели бы купить дом из кирпича, 34% опрошенных предпочитают дома из дерева.*
- *Идеальным количеством комнат 59% назвали 4 и более.*
- *63% респондентов заявили, что готовы тратить на дорогу на работу не более 30 минут.*
- *Идеальным количеством этажей в доме 57% опрошенных назвали высоты в два этажа, три и более этажей – всего 6%.*
- *Наличие остановок общественного транспорта поблизости оказалось важно для 30% респондентов.*
- *Наличие детских площадок и зон отдыха необходимо 38% опрошенных.*

Спустя три месяца после распространения информационной брошюры:

- *Именно таунхаус (все типы) приобрели 38% опрошенных, 14% остановили свой выбор на частных домах, 13% переехали в городские квартиры большей площади и 35% не изменили своего места жительства.*
- *61% купивших частные дома удовлетворен своей покупкой и точно не готов возвращаться к жилищному вопросу в ближайшие 10 лет.*
- *Среди опрошенных, не изменивших своего места жительства, 18% выразило сожаление об отмененной сделке, 38% решили вернуться к вопросу в течении ближайших пяти лет.*
- *93% (здесь и далее) среди выбравших таунхаус предпочли дома средней площади – от 80 до 120 кв. м*
- *Наличие уже работающего детского образовательного учреждения (ясли/детсад/школа) являлось важнейшим условием переезда загород для 70% родителей.*



- *Шаговая доступность медицинских объектов оказалась принципиальной для 28% опрошенных, в основном – в контексте совместного проживания с пожилыми родителями и малолетними детьми.*
- *88% новоселов загородных поселков назвали «неутомительными» поездки в город (при условии, что тратят на них не более одного часа).*
- *38% перешли на удаленный или комбинированный режим работы.*
- *98% были счастливы избавиться от проблем с парковкой*
- *20% объявили переезд своим лучшим решением за последнее время*

Интересными также представляются и следующие результаты:

- 35% респондентов брала кредит для того, чтобы защитить свои накопления от обесценивания, 46% опрошенных оформили ипотеку для улучшения жилищных условий.
- 21% взявших жилье в ипотеку использовали заемные деньги для смены района проживания.
- 12% ипотечников взяли жилье для своих детей.
- 25% участников были недовольны условиями банка/уровнем процентной ставки.
- 40% будут готовы рассмотреть варианты рефинансирования.
- На момент покупки таунхауса 84% проживали в небольших квартирах в стесненных условиях.

Итак, главная причина переезда из города в загородные поселки, по словам респондентов, это плохая экология в черте города. При отдалении от города на 10-20 километров удается «вырваться» из бетонных джунглей, из шапки смога и надоевших пробок, и отчетливо почувствовать разницу.

*«Легкие в буквальном смысле начинают работать на полную!»*

Действительно, даже немного превышающая норму концентрация углекислого газа опасна для здоровья человека. Причем действие его имеет накопительный эффект.

*«До переезда я чувствовала постоянную усталость, сонливость, появились частые головные боли. Мы и решили, что пора всерьез задуматься о переезде в пригород».*

Людам ожидаемо оказалось намного приятнее просыпаться и видеть за окном не «каменные джунгли» — соседние многоэтажки, стоящие вплотную друг к другу, а живописный лес или, скажем, прудик:

*«Нет необходимости ехать куда-то и планировать поездку, чтобы покататься на лыжах или искупаться в зной в чистом водоеме — все у тут под боком».*



Новоселы более удаленных поселков были приятно удивлены открывшейся возможностью приобретать у жителей соседних деревень свежие фермерские продукты (в основном – яйца, козье молоко), а также сезонные фрукты и овощи.

*«Конечно, качественная еда! В пригороде с качественной едой проблем практически нет. Здесь не составит труда купить вон или домашние яйца, или молоко козье, рыбу речную как-то раз покупали прямо у рыбаков на озере! В городе такого и представить невозможно!»*

В целом, практически все новоселы загородных поселков отмечали улучшение собственного самочувствия, установление более здоровых паттернов общения как внутри семьи, так и с окружающими. 60% из них заявили о ежедневных занятиях спортом в том или ином виде – пробежка (45%), ОФП на спортивной площадке в поселке (30%), йога на лужайке на свежем воздухе (12%). Все это стало возможным благодаря более чистой экологии и «контакту» с природой вне черты города. Более того, даже собственный небольшой участок земли позволяет реализовывать множество идей и укреплять свое здоровье и здоровье близких.

*«Моя мама-пенсионерка стала гулять по вечерам, познакомилась с еще тремя женщинами своего возраста и теперь они компанией общаются. Я безумно за нее рада! У нее даже давление лучше теперь стало!»*

*«Мы решили посадить зелень и яблоньки. Муж собирается установить беседку, а рядом дочь хочет развести цветник. Я смогу исполнить свою давнюю мечту – наслаждаться утренним кофе в окружении цветов».*

*«У соседней шикарно обустроена зона барбекю и небольшая игровая площадка для детей с качелями и песочницей. Мы сейчас проектируем у себя нечто подобное. Еще я хочу турник поставить – у нас сын растет, хочу, чтоб был сильным и здоровым мужиком!»»*

Многие отмечали свои бесконечные войны с соседями за парковочные места во дворе своей многоэтажки. С переездом проблема парковки отпала сама собой – место у дома принадлежит его хозяину и никаких проблем и быть не может. Ну а для гостей обычно предусмотрена отдельная большая парковка при въезде в поселок. Примечательно, что во многих современных поселках автомобильное движение по поселку минимизируется и проехать могут лишь жители, все остальные машины остаются при въезде в поселок. Это прекрасное решение и в контексте заботы о природе, и в плане безопасности на улицах поселка.

*«Я с работы обычно поздно возвращался – пережидал пробки, так еще и по двору приходилось по несколько кругов наворачивать пока найдешь, куда приткнуться. Так еще и притерли меня однажды, пришлось в ремонт отдавать. Теперь домой лечу, как на крыльях! Главное – из города выбрался и, считай, дома уже».*

В загородных поселках территория закрытая, людей намного меньше, чем в городском районе схожей площади. Соответственно и соседей меньше и, как правило, в таунхаусы



заселяются люди примерно одного круга. Схожие взгляды на жизнь позволяют устанавливать теплые дружественные отношения.

*«С одним соседом у меня отец в шахматы играет, с другим они вместе на рыбалку по выходным ходят, здесь недалеко озеро.»*

*«В нашем поселке живет тренер по пилатесу, вот мы и организовались соседями – вместе занимаемся и ездить никуда не надо!»*

Загородом есть все условия для гармоничного развития детей, в том числе благоприятная окружающая обстановка и игры на природе. Лапта, казаки-разбойники, рыбалка, этих и других забав так не хватает городским детям, у которых основное развлечение – современные гаджеты.

*«Сын оторвался-таки от телефона и после школы гоняет с одноклассниками в футбол! Ведь все тут живут, никому не запрещают задержаться на часок поиграть».*



К сожалению, помимо восторженных комментариев и счастливых перемен, были и не такие радужные истории. Одна часть негативного опыта была связана с взаимодействием с банками. По статистике, «ипотечник» возвращает долг за 7 лет, делая это быстрее запланированного графика. Однако, как выявили результаты опроса, не все в полной мере осознавали, на что идут, подписывая контракт.

*«Меня давит не материально, а психологически. Материально — да, конечно, мы поужались, но это ничего. Тут скорее просто осознание огромного долга висит в голове. Это ужас!»*

*«Хорошо-то оно хорошо, но платить теперь буду до старости!»*

В целом, большинство «плачущих» ипотечников – женщины. Мужчины склонны не изливать душу, а все больше критиковать: власть и банки – за высокие ставки по кредитам, себе подобных – за неправильные финансовые стратегии.

*«Соблюсти условия, необходимые для получения самых выгодных ставок по акциям с застройщиками, может лишь крайне маленькая часть клиентов. Остальные же влезают в долги и мучаются».*



Среди тех, кто решил решить свой жилищный вопрос приобретением квартиры побольше, истории были разные. Глобально, их можно разделить на три группы:

- *«Было совсем плохо, а сейчас получше. Можно было, конечно и лучше вариант подобрать»;*
- *«Пустая трата денег и нервов. Не жили хорошо, нечего было и пытаться начинать, все равно ничего не изменилось»;*
- *«Все просто великолепно! На работу стою в пробке на 20 минут меньше у Машеньки теперь своя комната!»*

Среди тех, кто в итоге отказался от идеи покупки нового жилья, единой динамики не прослеживается. Единственное, чем схожи отзывы в этой группе – люди оправдывают свое имеющееся положение дел и пытаются указать (убедить?) в присутствии многочисленных положительных моментов отказа от приобретения нового качественно иного жилья – одни купили на эти деньги автомобиль, другие – слетали в отпуск, и т.п.



## Заключение

Изучив научные и теоретические аспекты вариантов гуманизации жилого пространства современного жителя большого города, особый интерес представлял анализ историй конкретных людей – жителей городов-миллионников, заранее проинформированных об различных аспектах загородной жизни в малоэтажной застройке.

При том что несостоятельность практикуемой в России модели массового домостроения видна невооруженным глазом, исключительно удивило отсутствие какого-либо критического анализа сложившегося положения вещей и поиска путей изменения ситуации в целом. Каждая отдельная семья вынуждена самостоятельно перерабатывать гигабайты информации и выискивать нужную и достоверную. Порой многие попросту не имеют адекватной насмотренности и информированности для принятия решения или хотя бы выхода на осознание его необходимости. Очевидна нехватка фундаментальных исследований, формирующих новые принципы развития и проектирования жилых пространств, а за неимением таковых на сегодняшний день существует возможность хотя бы перенять опыт более развитых стран — благо хороших примеров предостаточно.

Безудержная урбанизация отторгает человека от естественной природы и помещает его в каменные джунгли, порождая при этом огромное число социальных и экологических проблем. О проблеме урбанизации прекрасные слова произнес греческий архитектор К. Доксиадис:

«Серьезной ошибкой является забвение той простой истины, что город должен создаваться для человека. О самой раковине заботятся больше, чем о живущем в нем организме. И кончится все это тем, что раковина задушит моллюска».



## Список используемых источников информации

1. Бердетт Ричард, Канаи Мигель, «Градостроительство в эпоху глобальной урбанистической трансформации», Москва, 2006
2. Мейзер Ф., «Разметка пространства. Архитектура и коммуникационный дизайн», Москва, 2006
3. Солсо Р., «Когнитивная психология», Санкт-Петербург, 2011
4. Арнхейм Р., «Динамика архитектурных форм»
5. Филин В.А., «Видеоэкология. Что для глаза хорошо, а что плохо», 1997
6. Падерин В.Г., Нагматуллина Л.К., «Социальные проблемы новостроек. Материалы международной научно-методической и практической конференции по архитектуре и дизайну»  
<http://ecsocman.edu.ru/data/200/883/1216/021.PADERIN.pdf>.
7. Гаспарян М.А. «Композиционные особенности жилых домов Еревана XIX-начала XX в. Архитектурное наследство», № 39. Москва, 1992
8. Маклакова Т.Г., Павлова Л.И., «Феномен города», Москва, 2008
9. Татунашвили Н., «К размышлению о гуманной плотности», Москва, 2011
10. Ковалева Т.Н., Новочеркасск, «Экогуманизация современного крупного города: стратегия и пути развития», 2016
11. Аракелян Р.Г., «Выявление требований к гуманной жилой среде», МАРХИ
12. <https://tetryim.ru/o-kompanii/poleznoe/8-prichin-pereekhat-v-prigorod/>
13. Данные, предоставленные участниками информационной компании, проведенной в 10 городах-миллионниках Российской Федерации.