

## Экономические проблемы отрасли в свете современного состояния комплексного жилищного строительства

*С.Е. Манжилевская, Аль-Хадж Али Абдулла Салех  
Донской государственной технической университет*

**Аннотация.** Рассматриваются актуальные проблемы комплексного жилищного строительства, поднимаются вопросы качества объектов строительства. Авторы делают вывод о причинах и закономерностях современного кризиса в строительной индустрии и о его связях с жилищным строительством.

**Ключевые слова:** организация строительства; инновации; методы управление компанией; управление проектом

В настоящее время, формально, не существует понятия «типовая серия». Строительными компаниями постулируется принцип «индивидуального строительства». Однако анализ образцов проектов, предлагаемых на рынке, показывает фактическую реализацию одних и тех же решений при некотором разнообразии дизайнов. Современная ситуация в градостроительстве подобна ситуации в других сферах технологии: на рынке вооружения, автомобилестроения, авиастроения присутствует разнообразие брендов, при общем однообразии инженерных решений, характеристик и общих схем фактической реализации. Отличаясь цветом, углами и обводами изделия сущностно представляют собою одно и то же, хотя удачный маркетинг и заставляет потребителя верить в то, что это не так [1,2].

На наш взгляд, можно уверенно говорить об определенном кризисе технологии, когда новейшие решения представляют собою штучный, если уважаемый читатель позволит, «кустарный» товар, а массово внедряются одни и те же отработанные схемы [3,4,5].

В настоящей статье мы рассмотрим вопросы типового строительства в градостроительстве современных мегаполисов, понимая под типовым строительством единообразие архитектурных, конструктивных и технологических решений, при некотором разнообразии дизайна и

---

некоторых других формальных отличиях. Основная цель «типового» комплексного проектирования на современной его стадии заключается в том, чтобы создать действенные предпосылки для широкой индустриализации массового жилищного строительства. Строительства сразу же жилого комплекса значительно эффективнее с экономической и эстетической точки зрения, чем строительство индивидуального объекта или серии индивидуальных объектов, которые, как минимум, должны быть согласованы между собой в архитектурном отношении [6,7,8].

Не случаен поэтому тот факт, что на новом этапе типизации жилищ в область типового проектирования включены жилые дома 10-12-ти этажности. Именно эти дома становятся основным видом жилищного строительства в наших крупных и средних городах, и поэтому, как наиболее массовые объекты жилищного строительства, они должны быть охвачены индустриализацией в ее современном понимании. Задача теперь состоит в том, чтобы освободить этот процесс от ошибок и недочетов, которыми сопровождалась типизация мало- и среднеэтажного жилищного строительства в советские годы[9,10].

Чем выше этажность жилого дома, тем сложнее проблема его типизации. Чем крупнее абсолютные размеры дома, тем больше становится набор типовых домов в серии, тем сложнее градация этих домов по протяженности, обширнее количество вариантов объемно-пространственной композиции, разнообразнее характер наружной отделки и т. д. Поэтому авторы типовых проектов механически используют методы и формы проектирования жилых домов.

Ярчайшим примером является недавний жилой дом, построенный на пустыре по проспекту 40-летия Победы. Очевидный замысел архитектурной композиции этого дома в ряду других зданий - единой цветовой гаммы и завершенных конструктивных решений фасада в ряду комплекса объектов

---

не был реализован авторами, в результате чего получилась сиротливо стоящая многоэтажка, на территории, на которой застройщик даже не удосужился провести минимальное благоустройство подъездных путей, не говоря о придомовой территории. Полное ощущение того, что это замечательное здание было похищено инопланетными треножниками из общего комплекса и выброшено посреди пустыря, ярко иллюстрирует современный градостроительный подход. Решение финансового составляющего проекта никак не повлияло на понимание уместности данного строения, не говоря об элементарном благоустройстве территории.

Очевидно, что для полноценного решения градостроительных задач, формы комплексного («типового») требуют дальнейшего развития, совершенствования в соответствии с новыми, более сложными задачами, которые возникают при разработке жилых домов.

Даже самый беглый просмотр проектов типовых убеждает в том, что по своим архитектурно-градостроительным качествам они представляют реставрацию среднеэтажных серий СССР, перекроенных на современный лад.

Если внимательно проследить композиционную структуру жилых домов в комплексах, можно обнаружить, что они достаточно четко членятся на две известные с 50-х годов группы.

К одной группе относятся дома с метрическим строем композиции и равномерно распределенными акцентами по фасаду. К другой группе — дома с явно выраженным центрально-осевым, симметричным строем композиции.

Композиционную структуру домов приходится классифицировать раньше всего по этим признакам, потому что именно они в основном определяют роль того или иного жилого комплекса.

Естественно, что механистический подход к решению задач комплексного строительства приводит к совершенно неоправданным

---

композиционным и просто неудобным для жителей решениям. Уже приведенный пример секвестирования комплекса до отдельно стоящего здания, равно как и перетасовка зданий в процессе исправления проектов, после чего возведенный объекты оказываются развёрнуты фасадами в разные стороны, разнесены композиционно и т.п. является следствием формализации и предельно прагматического отношения к строительству. Объекты возводятся исключительно для решения сиюминутных задач получения прибыли конкретными исполнителями, при этом пренебрегаются интересы жильцов, у которых отнимается право выбора. Человек, так или иначе, все равно купит квартиру и будет жить, мирясь с неудобствами, потому что жилье, построенное с соблюдением элементарных норм качества, оказывается элитарным жильем.

В сознании застройщиков – а именно они в конечном итоге отвечают за качество сдаваемого объекта, - внедрилась странная идея, согласно которой качество исполнения работ является дополнительным бонусом, а не обязательным условием строительства. Невольно хочется задаться вопросом относительно того, куда делись 50 лет научного прогресса в области градостроительства, и так ли ошибочен был подход советской «поточной штамповки», при которой комфорт осознанно приносился в жертву количеству выпускаемых квадратных метров? Очевидно же, что современный рынок жилья должен требовать от производителей достойного качества. К сожалению, специфика современного менталитета застройщиков, проектировщиков и подрядчиков такова, что проще диктовать рынку условия из монополистических цен на жилье с достаточным уровнем качества или предлагать потребителю фактически бракованные изделия в качестве товара.

Автор полагает, что одна из причин современного строительного кризиса кроется именно в подобном нерациональном и антинаучном подходе к решению задач комплексного жилищного строительства.

---



## Литература

1. Алешин М.М., Цапко К.А. Практическая реализация механизма факторного анализа стоимости проектной организации// Интернет-журнал Науковедение. 2012. № 3 . URL: [naukovedenie.ru/sbornik12/12-80.pdf](http://naukovedenie.ru/sbornik12/12-80.pdf)
  2. Петренко Л.К., Манжилевская С.Е., Сикорская Н.К. Организационно-технологические решения реконструкции театральных зданий со сложными геологическими условиями// Научное обозрение. 2014. № 7. С. 544.-546
  3. Побегайлов О.А., Воронин А.А., Петренко Л.К. Строительный рынок и сдерживающие его процессы// Научное обозрение. 2014. № 8-3. С. 1102-1105.
  4. Мельников Л.М., Мясищев Г.И. К вопросу о коммуникативном аспекте организации и управления строительным производством// Инженерный вестник Дона, 2015, №3 URL: [ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD\\_8\\_Melnik.pdf\\_8715a70b4a.pdf](http://ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_8_Melnik.pdf_8715a70b4a.pdf)
  5. Петренко Л.К., Карандина Е.В., Манжилевская С.Е. Методы формирования программы технико-экономического обоснования реконструкции объектов// Инженерный вестник Дона, 2013, №3 URL: [www.ivdon.ru/uploads/article/doc/R\\_23\\_Petrenko.doc\\_1961.doc](http://www.ivdon.ru/uploads/article/doc/R_23_Petrenko.doc_1961.doc)
  6. Цапко К. А. Организация процесса бюджетирования проектов в проектно-изыскательских организациях// Интернет-журнал Науковедение. 2015. Т. 7. № 4. URL: [naukovedenie.ru/PDF/107EVN415.pdf](http://naukovedenie.ru/PDF/107EVN415.pdf)
  7. Манжилевская С.Е., Шилов А.В., Чубарова К.В. Организационный инжиниринг // Инженерный вестник Дона, 2015, №3 URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2015/3155](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2015/3155)
  8. Манжилевская С.Е., Богомазюк Д.О. Моделирование инноваций в строительстве// Инженерный вестник Дона, 2016, №1 URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3556](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3556)
-

9. Lewerentz S. Architecture London: Phaidon Press, 2002. — 416 p.
10. Jodidio P. Architecture in the Netherlands New York: PiXezm, 2006. — 310 p.

### References

1. Aleshin M.M., Capko K.A. Internet-zhurnal Naukovedenie. 2012. № 3. URL: [naukovedenie.ru/sbornik12/12-80.pdf](http://naukovedenie.ru/sbornik12/12-80.pdf)
2. Petrenko L.K., Manzhilevskaja S.E., Sikorskaja N.K. Nauchnoe obozrenie. 2014. № 7. pp. 544.-546
3. Pobegajlov O.A., Voronin A.A., Petrenko L.K. Nauchnoe obozrenie. 2014. № 8-3. pp. 1102-1105.
4. Mel'nikov L.M., Mjasishhev G.I. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2015, №3 URL: [ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD\\_8\\_Melnik.pdf\\_8715a70b4a.pdf](http://ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_8_Melnik.pdf_8715a70b4a.pdf)
5. Petrenko L.K., Karandina E.V., Manzhilevskaja S.E. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2013, №3 URL: [ivdon.ru/uploads/article/doc/R\\_23\\_Petrenko.doc\\_1961.doc](http://ivdon.ru/uploads/article/doc/R_23_Petrenko.doc_1961.doc)
6. Capko K. A. Internet-zhurnal Naukovedenie. 2015. V. 7. №4. URL: [naukovedenie.ru/PDF/107EVN415.pdf](http://naukovedenie.ru/PDF/107EVN415.pdf)
7. Manzhilevskaja S.E., Shilov A.V., Chubarova K.V. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2015, №3 URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2015/3155](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2015/3155)
8. Manzhilevskaja S.E. Bogomazjuk D.O. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2016, №1 URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3556](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3556)
9. Lewerentz S. Architecture London: Phaidon Press, 2002. 416 p.
10. Jodidio P. Architecture in the Netherlands New York: PiXezm, 2006. 310 p.