

УДК 69.003

**Е.Г. Морозикова**

Пермский национальный исследовательский  
политехнический университет, Пермь, Россия

## **РАЗРАБОТКА МОДЕЛИ БЛАГОУСТРОЙСТВА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННЫХ ГОРОДОВ**

Рассмотрена актуальность проблемы благоустройства придомовых территорий многоквартирного жилого дома в условиях современного города. Показаны основные пути получения дохода от использования придомовой территории. Даны предпосылки для проведения дальнейшего исследования. Приводятся результаты маркетингового исследования предпочтений потребителей. На основе сделанных выводов предлагается модель, позволяющая выбрать оптимальный вариант благоустройства придомовой территории с учетом пожеланий жителей.

**Ключевые слова:** придомовая территория, благоустройство, управление придомовой территорией, объект недвижимости, потребитель, удобство, безопасность, эстетическая удовлетворенность.

**E.G. Morozikova**

Perm National Research Polytechnic University,  
Perm, Russian Federation

## **MODEL DEVELOPMENT OF MULTIFAMILY RESIDENTIAL BUILDING CURTILAGE LANDSCAPE IN THE CONTEXT OF MODERN CITIES**

The article develops problem of multifamily residential building curtilage landscape in the context of modern city. The author is concerned in relevance of the problem. The main ways of procuring a receipt from curtilage landscape use is offered. There are backgrounds of researching. The results of marketing research of consumers' preferences is showed. Based on the results, the model, which allowed is offered to make a choice of the optimal variant of landscape with an allowance for residents, is showed.

**Keywords:** curtilage, landscape, curtilage landscape management, real property, consumer, comfort, safety, aesthetical satisfaction.

Современный город – сложная система, в которой протекают различные процессы, в том числе связанные с жизнеобеспечением человека. Высокий темп жизни городского населения, растущее число

потребностей, тенденция к повышению ценности материального благополучия и снижению значимости социальных аспектов жизни человека приводят к различным проблемам, связанным с недостатком отдыха, общения, сужению социальных связей до рабочего коллектива и семьи. Все чаще проявляется склонность к трудоголизму и гипоактивности, вследствие чего снижается уровень здоровья населения.

Придомовая территория – это наиболее доступное пространство для отдыха и коммуникации вне рабочего места и жилого помещения. Пространство двора – социальная территория. В связи с этим территория жилого дома должна быть благоустроена таким образом, чтобы она была способна удовлетворить коммуникативные потребности жителей.

Благоустройство – многогранная деятельность, направленная на создание благоприятной, комфортной городской среды, включающая комплекс работ инженерно-технического, экологического, природоохранного и социального характера, санитарно-гигиенические мероприятия, а также работы по повышению архитектурно-эстетической привлекательности территории [1]. Несмотря на наличие определенных норм и правил<sup>1</sup>, редко можно встретить жилые дома с соответствующей этим правилам придомовой территорией. Трудно отрицать тот факт, что указанный выше документ был разработан более 25 лет назад, когда градостроительная ситуация позволяла выполнить приведенные в нем требования. Тем не менее старые жилые кварталы также не соответствуют нормам.

Современный мир диктует условия повышения качества жизни, а как следствие, растут требования к недвижимости. В настоящее время придомовой территории уделяется недостаточное внимание со стороны ТСЖ и управляющих компаний. Это обстоятельство несколько не понятно с точки зрения маркетинга, так как придомовая территория при рациональном управлении ею может не только значительно повышать стоимость помещений в многоквартирном жилом доме, но и приносить определенный доход. Кроме того, достойный внешний вид и функциональность двора повышают привлекательность объекта недвижимости в глазах потенциального потребителя.

---

<sup>1</sup> СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. М., 1989.

Помимо роста спроса на жилую недвижимость, благоустроенная придомовая территория повышает привлекательность коммерческой недвижимости для арендаторов. Наличие подъездов, мест для парковки и ожидания, детских площадок, состояние тротуаров и пешеходных дорожек, наличие клумб и зеленых насаждений – все это влияет на выбор арендатором того или иного объекта для ведения конкретного вида деятельности.

Кроме того, удобная и эргономичная территория позволяет извлекать не только косвенный доход посредством повышения стоимости жилых и нежилых помещений и спроса на них, но и прямой доход вследствие взимания платы за пользование данной территорией (например, платы за парковочное место).

Современные материалы и технологии открывают широкие возможности в сфере благоустройства придомовых территорий. Несмотря на несомненные достоинства такого разнообразия, это создает некоторые трудности в выборе необходимых элементов для работы на конкретном участке, что и обуславливает необходимость разработки определенной системы для оптимального подбора площадок, малых архитектурных форм, элементов озеленения и т.д.

Цель данной работы – представить разработку модели благоустройства придомовой территории.

Для достижения цели необходимо выполнить следующие задачи:

- провести маркетинговое исследование;
- на основе исследования выделить наиболее важные элементы благоустройства придомовой территории;
- разработать модель благоустройства придомовой территории;
- доказать эффективность работы полученной модели.

На данный момент проблемам благоустройства придомовой территории уделяется недостаточно внимания. Некоторые сведения и модели можно найти в [1–3].

Разработка модели для выбора оптимального варианта благоустройства территории может иметь практическое значение для ТСЖ и управляющих компаний городов.

Современные модели благоустройства придомовой территории предполагают применение определенных критериев для всех жителей дома (рисунок). Таким образом, исключается возможность корректировать модель с учетом предпочтений различных групп потребителей (жителей дома или потенциальных покупателей недвижимости).



Рис. Структура качества среды обитания

Предлагаемая модель учитывает предпочтения потребителей, позволяя повысить качество придомовой территории для конкретных групп населения.

Для разработки модели благоустройства придомовой территории предполагается провести опрос жителей на предмет того, что для них значит понятие «комфортная придомовая территория». В связи с психологическими особенностями людей разных возрастов необходимо задавать различные вопросы. Условно можно разделить всех жителей на 5 групп:

- 1) дети младшего возраста (3–7 лет);
- 2) дети старшего возраста (8–15 лет);
- 3) молодежь (16–25 лет);
- 4) взрослые люди (> 25 лет);
- 5) пенсионеры.

Группы выбираются исходя из потребностей их представителей в аспектах удобства проживания, обеспечения безопасности и эстетической удовлетворенности, а также в связи с психологическими особенностями людей разного возраста.

Методы исследования – личный и телефонный опросы.

Предмет исследования – представление о комфортной придомовой территории.

Объект исследования – жители многоквартирного жилого дома.

По результатам опроса все названные параметры удалось разделить на группы: удобство, безопасность, эстетическая удовлетворенность.

Выбранные нами целевые группы характеризуются потребностями и представлениями о комфортной придомовой территории, описанными ниже.

1. Дети младшего возраста (3–7 лет):

- удобство: ребенку необходимо оборудованное место для игр и общения рядом с домом, включающее несколько видов «аттракционов», песочницу, лесенки;

- безопасность: дети должны всегда находиться в поле зрения родителей, покрытие площадки и малые архитектурные формы должны исключать получение ребенком травм, должно быть снижено количество острых углов, шероховатых поверхностей, острых кромок;

- эстетическая удовлетворенность: яркие, сочные краски, большое количество зеленых насаждений.

2. Дети старшего возраста (8–15 лет):

- удобство: ребенку необходимо место для общения со сверстниками и физического развития; в силу психологических особенностей этого возраста место должно быть визуально скрыто от глаз родителей (озеленение территории, посадка кустарников, живых изгородей), поскольку подростки ищут самостоятельности и обособленности (если такого места им не предоставит, дети найдут его за пределами территории жилого дома); для физического развития необходимо оборудовать спортивные площадки;

- безопасность: с целью предотвращения получения травм устраиваются покрытия для спортивных площадок на основе резиновой крошки, спортивные площадки оборудуются вдали от проезжей части, огораживаются высоким забором;

- эстетическая удовлетворенность: утилитарный стиль, минимум лишних деталей, функциональность, современность.

3. Молодежь (16–25 лет):

- удобство: место для выплеска энергии и физического развития необходимо подросткам и молодежи; кроме того, достаточно часто встречались ответы о необходимости места для выгула собак; в связи с появлением личного автомобиля у молодых людей возникает потребность в наличии мест для стоянки;

- безопасность: безопасное покрытие спортивной площадки, ограждение площадки для выгула собак и расположение ее на удалении от скоплений людей и мест отдыха взрослых и детских площадок, охрана автопарковки;

- эстетическая удовлетворенность: исправность элементов спортивной площадки, озеленение территории.

4. Взрослые (> 25 лет):

- удобство: наличие места отдыха после работы и в выходной день, близость парковки, наличие свободных парковочных мест, а также мест для прогулок с детьми;
- безопасность: возможность наблюдения за детьми во время их игры на детской площадке, ограждение площадки для выгула собак, охраняемая парковка;
- эстетическая удовлетворенность: озеленение территории, исправность и капитальность малых архитектурных форм, наличие урн для мусора, хорошее состояние проездов, тротуаров, фасада здания.

5. Пенсионеры:

- удобство: наличие площадок для отдыха и общения, ограничение шума, наличие мест для прогулок, лавочек, урн для мусора;
- безопасность: ограничение количества скользких неровных поверхностей, автомобилей, освещение территории;
- эстетическая удовлетворенность: озеленение территории, хорошее состояние тротуаров.

В связи с выявленной в результате опроса схожестью ответов респондентов, а также незначительным количеством представителей той или иной группы, можем объединить выделенные нами целевые группы в более крупные для упрощения расчетов. Результаты анализа ответов респондентов представлены в таблице.

Результаты опроса респондентов

Социальная группа	Удобство	Безопасность	Эстетическая удовлетворенность
Дети	«Аттракционы», песочница, лесенки, беседки, спортивные площадки	Наличие открытых площадок для детей младшего возраста, находящихся на виду у родителей, возможно, ближе к дому; наличие безопасного покрытия на спортивных площадках; удаленность площадок от проезжей части; отсутствие острых углов и травмоопасных частей спортивных снарядов; наличие ограждений; отсутствие хрупких, бьющихся частей	Наличие площадок, скрытых от глаз родителей; достаточное количество озеленения; яркость, красочность архитектурных форм; утилитарность, минимум лишних деталей; наличие газонов

Окончание таблицы

Социальная группа	Удобство	Безопасность	Эстетическая удовлетворенность
Взрослые	Наличие площадок для выгула собак, парковочных мест, хозяйственных площадок, тротуаров, пешеходных дорожек, лавочек, урн для мусора	Ограждение площадок для выгула собак, организация проезда автомобилей, безопасное покрытие спортивных площадок, наличие видеонаблюдения, устройство ограждения придомовой территории, установка шлагбаумов, исключение скользких покрытий, наличие пандусов, перил, ремонт тротуаров и пешеходных дорожек	Наличие зеленых насаждений, своевременная уборка придомовой территории, наличие урн для мусора, хорошее состояние фасадов здания, исправность малых архитектурных форм

Выбор необходимых площадок, малых архитектурных форм и элементов озеленения также зависит от окружающей инфраструктуры. В связи с высокой плотностью застройки и нехваткой места для устройства всех необходимых элементов необходимо обращать внимание на наличие в непосредственной близости от рассматриваемого объекта уже имеющихся элементов инфраструктуры: парковок, парков и скверов для прогулок с детьми, стадионов и других объектов социального и культурного назначения.

Считаем, что применение подобной модели благоустройства позволит не только повысить уровень комфорта проживания для собственников помещений жилого дома, но и, как следствие, увеличить стоимость жилой недвижимости и прилегающих объектов.

### Список литературы

1. Техническая эксплуатация жилых зданий: учеб. / С.Н. Нотенко, В.И. Римшин, А.Г. Ройтман [и др.]; под ред. В.И. Римшина, А.М. Стражникова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Студент, 2012 – 640 с.
2. Техническая эксплуатация жилых зданий и инженерного оборудования жилищно-коммунального хозяйства: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений / И.В. Болгов, А.П. Агарков. – М.: Академия, 2009. – 208 с.
3. Edwards V., Ellison L. Corporate property management: aligning real estate with business strategy. – Library of Congress, 2004. – 240 p.

### **References**

1. Notenko S.N., Rimshin V.I., Roitman A.G. [et al.] Tekhnicheskaiia ekspluatatsiia zhilykh zdaniy [Technical operation of residential buildings]. Moscow, 2012. 640 p.

3. Bolgov I.V., Agarkov A.P. Tekhnicheskaiia ekspluatatsiia zhilykh zdaniy i inzhenernogo oborudovaniia zhilishchno-kommunal'nogo khozia-istva [Technical maintenance of residential buildings and engineering equipment housing and communal services]. Moscow, 2009. 208 p.

4. Edwards V., Ellison L. Corporate property management: aligning real estate with business strategy. Library of Congress, 2004. 240 p.

Получено 30.11.2015

### **Об авторе**

**Морозикова Екатерина Геннадьевна** (Пермь, Россия) – магистрант строительного факультета, Пермский национальный исследовательский политехнический университет (614010, г. Пермь, ул. Куйбышева, 109, e-mail: morozikovaeg@gmail.com).

### **About the author**

**Ekaterina G. Morozikova** (Perm, Russian Federation) – Master Student of Civil Engineering Faculty, Perm National Research Polytechnic University (109, Kuibusheva st., Perm, 614010, Russian Federation, e-mail: morozikovaeg@gmail.com).