



Стрекозова Людмила Васильевна, старший преподаватель,
Белгородский государственный технологический университет
им. В. Г. Шухова (БГТУ им. В. Г. Шухова)

Осипова Инна Викторовна, магистрант,
Белгородский государственный технологический университет
им. В. Г. Шухова (БГТУ им. В. Г. Шухова)

Мальковская Анастасия Сергеевна, магистрант,
Белгородский государственный технологический университет
им. В. Г. Шухова (БГТУ им. В. Г. Шухова)

ТИПОЛОГИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА БЕЛГОРОДА

Аннотация: В данной статье рассматривается типология жилищного фонда города Белгорода, анализируется развитие и формирование его структуры. Взято три временных промежутка: с 1917 по 1945 гг., с 1945 по 1964 гг., с 1964 по 1982 гг. Каждый временной промежуток изучен по ряду факторов: численность населения, площадь застройки и т. д. По собранным материалам разработаны схемы исторической застройки города.

Ключевые слова: жилищный фонд, квартира, численность населения, материалы и технологии строительства.

Вступление. В советское время жилищная политика нашей страны существенно отличалась от того, что существует сегодня: она основывалась на государственном контроле, который выражался в бюджетном финансировании строительства жилья и его централизованном распределении. После 1991 года ситуация значительно изменилась. Конституция 1993 года зафиксировала обязательство государства поощрять частное жилищное строительство, свою роль в установлении нового порядка сыграла и приватизация: появился целый слой собственников жилья. К 2005 году в собственности граждан находилось



73% жилого фонда. По этому показателю Россия совершила массовый прорыв по отношению ко многим другим государствам с переходной экономикой. Соответственно, сократилась доля государственного жилищного фонда: если в 1987 году она составляла 80%, в 2005 – всего лишь 15%.

Все жилые помещения, возведенные на территории России, составляют ее жилищный фонд. Жилищный фонд имеет несколько категорий, в зависимости от формы собственности и целей использования.

По форме собственности выделяется три группы. Частный жилой фонд – это те помещения, что находятся в собственности физических и юридических лиц. Государственный жилой фонд – помещения в собственности РФ и ее субъектов. Муниципальный жилой фонд – помещения, которые принадлежат муниципалитетам.

По целям использования градация следующая. Жилой фонд социального использования – это те жилые помещения, которые используются по договорам социального найма. Специализированный фонд включает в себя помещения, которые предназначаются для проживания отдельных категорий граждан; получить их можно только в соответствии с определенными правилами. Индивидуальный жилой фонд состоит из помещений, чьими собственниками являются граждане или юридические лица. Такие помещения используются для проживания на безвозмездной основе. Коммерческий жилой фонд предполагает, что собственники коммерческого фонда предоставляют помещения для проживания граждан на возмездной основе, с подписанием договора. Стоит также упомянуть еще о двух группах жилого фонда – это аварийный фонд и фонд реформирования ЖКХ.

В России разграничение жилищного фонда связано во многом с необходимостью его учета. Определение того или иного помещения к одному из типов жилого фонда включает по отношению к нему тот или иной правовой режим. Различные правовые режимы – в зависимости от того, в каком из фондов находится жилье – определяют законодательное решение возникающих вопросов, применение тех или иных юридических норм по поводу



использования помещения. Поэтому очень важно, чтобы категория жилого фонда и цели использования, которые имеют место быть, соответствовали действительности [1].

Исследование основных типов массового жилья в г. Белгород позволит выделить основные черты и особенности формирования структуры жилищного фонда города, оценить уровень комфорта жилища и условий жизни населения.

Основная часть. Для довоенного Белгорода грань между городом и деревней была очень тонка. Хотя подобный облик был свойственным подавляющему большинству небольших городков. Основой жилого фонда были маленькие одно- или полуторазэтажные здания (рис.1). Блага цивилизации в них отсутствовали, водопровод имелся в единичных случаях, электрификация шла медленно, однако ещё до революции часть застройки пользовалась электрическим освещением.

Материалы и технологии, как и стилистика внешнего облика старинной индивидуальной застройки, были крайне разно-образными. Белгород отличался от прочих городов отсутствием приоритетных для использования строительных ресурсов, а население было весьма неоднородным в плане как достатка, так и культурных традиций. По этим причинам найти абсолютно одинаковые дома было делом сложным. Наблюдалось соседство самых различных технологий и видов оформления. Декор, как правило, выбирался несложный, из простых геометрических форм, выделявший конструктивные элементы жилища [2].



Рисунок 1. Схема исторической застройки г. Белгород
в период с 1917 по 1945 гг.



За первые десятилетия советской власти было построено крайне мало нового жилья. Коммунальный кризис решался уплотнением бывших купеческих особняков. Полутора-двух-этажные дома перепланировались на отдельные квартиры и общежития. Белгорода не коснулась волна новаций и экспериментов советской архитектуры. Жильё в начале 30-х возводилось по индивидуальным проектам, а с 1940-го года началось внедрение типовых планировочных решений (рабочий квартал котлостроительного завода на ул. Островского) [3]. Подробная статистика по годам постройки, площади и количеству зарегистрированных жителей в жилом фонде представлена в таблице 1 [4].

Таблица 1

№	Год	Кол-во домов	Площадь м ²	Кол-во зарегистрированных
1	1917	12	2544.38	143
2	1920	1	96.40	8
3	1927	1	258.46	12
4	1930	1	434.42	17
5	1931	1	410.69	21
6	1936	1	853.50	31
7	1939	2	1633.65	70
8	1940	1	784.40	37

В военное время город был разрушен до основания. Сразу же после освобождения Белгорода, 5 августа 1943 года, были сформированы добровольные строительные бригады, которые трудились на восстановлении предприятий, транспорта, жилья, школ, на расчистке улиц. Частично восстановили водопровод, затем хлебокомбинат. Осенью открыли три школы. К концу 1943 года были пущены мясокомбинат, мельница, промартели.

К 1945-му – введена в строй Белгородская ЦЭС, возобновлены работы по строительству котельного завода (впоследствии «Энергомаш»), построен



маслозавод. В 1949 году запущен цементный завод, в этом же году сдан в эксплуатацию новый железнодорожный вокзал станции Белгород. В 1948-1950 годах была построена первая дорога с твёрдым покрытием Москва – Харьков – Симферополь. За 1946-1950 год на территории Белгородской области введено 900 тыс. м² общей площади жилых домов (табл. 2) [4], 70 общеобразовательных школ на 16,6 тысяч учебных мест, дошкольных учреждений на 200 тысяч мест и больницы.

Таблица 2

№	Год	Кол-во домов	Площадь м ²	Кол-во зарегистрированных жителей
1	1946	1	181.20	17
2	1947	1	492.20	17
3	1948	6	2576.91	151
4	1949	5	2082.67	111
5	1950	6	3345.20	172
6	1951	4	2183.25	97
7	1952	4	3870.60	142
8	1953	8	6350.93	255
9	1954	8	4949.05	249
10	1955	10	9941.15	386
11	1956	13	10982.18	470
12	1957	11	14379.68	497
13	1958	20	34330.28	961
14	1959	19	23820.69	955
15	1960	27	52926.85	1965
16	1961	28	58817.41	2370
17	1962	44	84150.03	3655
18	1963	30	74254.24	3126
19	1964	24	71030.12	2842



Восстановление послевоенного города поначалу производилось уже зарекомендовавшими себя многоквартирными двухэтажками – это был наиболее экономичный вариант, который после распространения новых материалов, техпроцессов и многовариантности проектов позволял ещё и создавать оригинальные архитектурные ансамбли. Но в 1953 г. концепция двухэтажного города была пересмотрена в пользу трехэтажного. Однако, и она долго не продержалась. Трехэтажные дома возводились до 1956 г. Примерами служат здания на бывшем пр. Ленина, пр. Б. Хмельницкого и ул. Мичурина [6].

Наиболее бурное строительство индивидуального жилья происходило в 1950-1970 гг. В октябре 1951 года в Белгороде была введена должность главного архитектора, что существенно повлияло на темпы и качество застройки города и снизило зависимость в архитектуре и строительстве от курских специалистов [7]. Современная территория Белгорода, помимо исторической части и вошедших в неё слобод Савино и Жилой, включила в себя бывшие пригородные сёла: Супруновку, Пушкарное, Кошары, Стрелецкое, Гринёвку, Оскочное, Ячнево, Старый город, Михайловку, Дальние Пески, Покровку, Красное. Всё это районы с исторически сложившейся планировкой и застройкой сельского типа. После войны в них происходило стремительное развитие: перестраивались старые и разрушенные дома, появились новые улицы. Тогда же закладывались обособленные рабочие посёлки за городом, что было связано с ростом промышленности.

В центральной части в первую очередь развивается район Садовой-Павлова, при этом желание использовать каждый свободный участок земли приводит к освоению старых кладбищ, размываемых склонов, вырубке фруктовых садов. Окраина Жилой слободы постепенно вытянулась на запад, слившись в итоге с Болховцом. Было принято решение о закладке отдельного рабочего посёлка для северо-западной промзоны – тогда он был назван «Октябрьский». Сегодня это микрорайон «Сокол». Здесь расположили среднюю школу, клуб, ставший впоследствии кинотеатром «Сокол», а недавно – Домом офицеров, и даже памятник Ленину, что подчёркивало статус посёлка



как полноценного городского спутника. В это же время началось освоение южной окраины - здесь заложили посёлок Первомайский. Третий крупный посёлок вырос рядом со Старым городом и назывался Железнодорожным. Ось ему задавала старая дорога, быстро превратившаяся в важную промышленную артерию – ул. К. Заслонова. Немного раньше, неподалёку отсюда, начался стихийный рост маленького хутора при элеваторе на станции Крейда, быстро превратившегося в полноценный массив (рис.2) [8].



Рисунок 2. Схема исторической застройки г. Белгород
в период с 1945 по 1964 гг.

Жильё, возводимое в рабочих посёлках и вблизи центра города, как правило, строилось при участии заинтересованных промпредприятий, частью силами самих рабочих, частью – подрядчиками по заказу заводов. С 1957 года территория Белгорода начинает расширяться, постепенно включая в себя старые и новые пригороды. В течение последующих 15 лет рабочие посёлки получили городской статус.

В период с 1964 по 1982 гг. идет активная застройка Белгорода (табл. 3, рис.3) [4]. С 1968 по 1981гг. город начинает расти на Харьковской горе и продолжает развитие на Меловой. Также в это время благоустраивается и микрорайон строчной застройки Черемушки и примыкающий непосредственно к центру микрорайон («кинотеатр Радуга») с парком им. Ленина. К этому периоду так же относятся микрорайоны на Харьковской горе по ул. Костюкова, Королева и Губкина [9].



Рисунок 3. Схема исторической застройки г. Белгород
в период с 1964 по 1982 гг.

Таблица 3

№	Год	Кол-во домов	Площадь м ²	Кол-во зарегистрированных жителей
1	1965	25	67780.64	2855
2	1966	32	98924.74	4068
3	1967	28	87951.82	3465
4	1968	25	97784.81	3895
5	1969	31	103068.06	4183
6	1970	30	103338.69	4274
7	1971	20	85144.02	3533
8	1972	27	109707.80	4763
9	1973	45	155592.07	6369
10	1974	37	153643.80	6814
11	1975	34	128338.50	5996
12	1976	33	156839.03	6130
13	1977	33	153718.63	6798
14	1978	24	118183.85	5298
15	1979	18	98436.85	4510
16	1980	21	130570.83	6045
17	1981	10	61574.60	2884
18	1982	22	197952.25	7487



С 1957 года начинается строительство первых пятиэтажных домов. Однако основное строительство таких домов началось в начале 1960-х. Ежегодный ввод с начала 60-х до середины 70-х годов составлял порядка 100 тыс. кв. м. В этот период введено 95 % застройки средней этажности. С 1969 г удельный вес 5-ти этажного строительства несколько снижается, но 5-ти этажная застройка остается преобладающей (80%) [10].

Новые рабочие посёлки в основном состояли из типового жилья. Особенно широко использовали типовые проекты домов на две комнаты, с террасой, кладовой, гостиной, спальней и кухней. Новацией было строительство спаренных домов. Чаще всего встречались двухквартирные варианты.

Одно- и двухквартирные дома строились из различных материалов, чаще всего – из шлакоблоков. В центре и старых пригородах широко распространены деревянные, обложенные кирпичом. Реже – чисто кирпичные.

Начало одноэтажного строительства в Белгород было осложнено неразвитостью инженерных сетей. Процесс переделки уже существующего фонда с печным отоплением под газ занял значительное время. Не менее остро стоял вопрос и с водоснабжением. В достаточно короткие сроки территория города, а затем пригородов, была покрыта сетью уличных водяных коммуникаций [11].

Прогрессивная для послевоенных лет жилищная концепция стала терять актуальность с ростом города и началом возведения многоэтажного мало-габаритного жилья. «Хрущёвки» были хотя и ещё более тесным, но более комфортными. В 80-е-90-е годы естественная потребность в традиционном жилище привела к популяризации дачных хозяйств, освоению свободных территорий вблизи городов. Полтора десятка лет назад идея «одноэтажного города» - городского ИЖС – вернулась и в данный момент активно реализуется.



Вывод. Проанализировав количественные показатели и соотношение объёмов жилого фонда по основным типам жилых домов и квартир и по основным этапам жилищного строительства в Белгороде можно выявить следующее: активное развитие города началось с 1958 г. и продолжается до настоящего времени; наиболее резкий скачек численности населения наблюдается в 1960 г.; до 1953 года строились здания до двух этажей, с 1953 до 1956 гг. концепция сменилась в пользу трехэтажного строительства и с 1957 г. начинают появляться первые проекты пятиэтажек. Большую часть жилого фонда города Белгорода составляют дома типовых массовых серий.

Список литературы:

1. Типы жилого фонда [Электронный ресурс]. URL: <https://mt-smi.mirtesen.ru/blog/43854809698/Tipyi-zhilogo-fonda> (дата обращения: 28.03.2022)
2. Крупенков А.Н. Пройдемся по старому городу. 6-е изд. Белгород: Константа, 2012. 740 с.
3. Большаков А.Г., Лоншаков Д.А., Бондарева В.Ю., Щербакова Т.П. Оценка взаимосвязи социальных и пространственных факторов в планировке города Белгорода // Вестник ИрГТУ. 2015. №1(96). С. 88–102.
4. Сайт органов местного самоуправления. О Белгороде [Электронный ресурс]. URL: <http://www.beladm.ru/o-belgorode/> (дата обращения: 28.03.2022)
5. Попова В. Ю. Типология жилищного фонда города Белгорода // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2018, №12. С. 73 -82.
6. Форум «Российский дом будущего. Долгосрочная стратегия массового строительства жилья в России» [Электронный ресурс]. URL: https://raex-a.ru/researches/city/town-planning_principles (дата обращения: 28.03.2022)
7. Планировка центра Белгорода 1945-1951 годов [Электронный ресурс]. URL: https://raex-a.ru/researches/city/town-planning_principles (дата обращения: 28.03.2022)



8. Перькова М.В. Градостроительное развитие Белгородской региональной системы расселения и ее элементов // Архитектура и строительство России. 2016. Вып.4. С. 12–17.
9. Большая стройка [Электронный ресурс]. URL: <https://www.belpressa.ru/24033.html> (дата обращения: 28.03.2022)
10. Полякова Т.А. Состояние и оценка функциональнопланировочной структуры крупного города (на примере г. Белгорода): автореф. дис. ... канд. географ. наук: 25.00.24. Краснодар, 2011. 24 с.
11. Горожанкина Г.В. Развитие системы градостроительной документации городов (на примере Белгородской области): дис. ... канд. архитектуры: 18.00.04. Воронеж, 2006. 134 с.