**Семейные квартиры: от «гребенок» до европланировок**

Не в пример «однушкам» двух- и трехкомнатные квартиры на вторичном рынке жилья дефицитным товаром не были никогда. Однако в домах разных лет постройки они сильно отличаются по планировочным особенностям и потребительским характеристикам.

Во второй половине ХХ века, когда в Ленинграде началось массовое жилищное строительство, двух- и трехкомнатные квартиры стали основным типом городского жилья. Прежде всего из-за универсальности: они могли быть как отдельными (семейными) квартирами, так и коммунальными. Капитальный ремонт старого фонда породил квартиры «гребенчатых» планировок, а в хрущевские времена появились так называемые распашонки – двусторонние квартиры со смежными комнатами. Планировочные тенденции рыночного периода – появление малогабаритных «евродвушек» и «евротрешек», в которых одна из комнат совмещена с кухней, а также просторных квартир с открытыми планировочными пространствами, которые «первичные» новоселы могли распланировать по собственному вкусу – кто во что горазд.

Говоря в предыдущей публикации [об однокомнатных квартирах](http://www.bn.ru/articles/2013/11/20/136906.html), мы сделали наблюдение: чем «свежее» застройка – тем больше в ней «однушек». Данные Центра исследований и аналитики Группы компаний «Бюллетень Недвижимости» свидетельствуют о том, что двух- и трехкомнатные квартиры, выставленные сегодня на продажу, распределены по районам относительно равномерно (табл. 1), а самые доступные по ценам (так же, как и однокомнатные) – сосредоточены в районах с преобладанием типа жилья «старая панель». Продав среднестатистическую однокомнатную квартиру в сталинском доме, можно рассчитывать на приобретение без доплат двухкомнатной в Купчино, Веселом Поселке или трехкомнатной в Сосновой Поляне (4,7-5,0 млн руб.).  
  
Однако есть один нюанс: самые дорогие трехкомнатные квартиры предлагают не в «сталинских» домах и старом фонде (как это было в сегменте однокомнатных), а в объектах так называемых [новой вторички, преимущественно в кирпично-монолитных домах](http://www.bn.ru/articles/2013/02/20/101505.html) (средняя цена – 9,9 млн руб.). То есть просторные и современные трехкомнатные квартиры концентрируются в новостройках бизнес-класса и выше (табл. 2).

**Новый «раскрой» старого фонда**  
Привычные нам компактные двух- и трехкомнатные квартиры для дореволюционной застройки – формат не вполне типичный, а потому в старых домах нечасто встречаются квартиры с удобными для современного человека планировками. В исторических районах [старого фонда](http://www.bn.ru/articles/2012/12/04/97952.html), на вторых и третьих этажах фасадных корпусов доходных домов, как правило, располагались многокомнатные апартаменты с просторными залами, гостиными и кабинетами. При этом дворовые корпуса, от подвалов до чердаков, под завязку «нашпиговывались» квартирами, в которых порой сдавались даже не комнаты, а «углы».  
  
Рядовая квартира того периода обычно имела не меньше пяти комнат, выход на парадную лестницу и черный ход. Малогабаритная квартира образца конца ХIХ века может встретиться на таких исторических «окраинах», как Выборгская или Петроградская сторона. В некоторых домах того периода сохранились первичные планировки: вход через довольно-таки просторную кухню (17 кв. м) с дровяной печью, за которой располагаются комнатенки 9-14 кв. м. В советский период такие квартиры подвергали модернизации: из проходной кухни выгораживали коридор и санузел. О том, что в доме не было капитального ремонта, порой свидетельствуют сохранившиеся в комнатах кирпичные печи системы Утермарка в цилиндрических кожухах из листового железа.  
  
Происхождение многих сегодняшних двух- и трехкомнатных квартир в домах без капремонта такое же, как и у однокомнатных: большое жилище разбивалось на два, в результате деления получалась просторная квартира (часто коммуналка) с парадным входом и малогабаритная отдельная – с выходом на черную лестницу. В довоенный период в результате передела исторического жилфонда появлялись также квартиры, которые, будучи отдельными, имели общие «удобства» на этаже.  
  
Просторные дореволюционные владения делили не только поперек, но и вдоль, правда, это требовало более серьезной реконструкции. Особая статья – дома, прошедшие капитальный ремонт образца 1970-1980-х, когда от здания оставляли только наружные стены. В них как раз и появлялись двух- и трехкомнатные «гребенки», с узкими (порой около 2 м), комнатами и окнами на одну сторону.

**Смежные комнаты: «лекарство» от коммунального заселения**  
Послереволюционный [период конструктивизма](http://www.bn.ru/articles/2013/05/24/109712.html) породил двух- и трехкомнатные квартиры с миниатюрными кухнями (в некоторых домах были кухни-ниши и даже кухни-шкафы), общими балконами, санузлами на две или три квартиры и без ванных комнат. В те годы предполагалось, что «строители коммунизма» должны обедать в столовых, а мыться – в общественных банях. Довоенные здания могли быть либо общежитиями, либо «номенклатурными» домами с просторными квартирами из четырех-пяти комнат. Одно из основных требований, которое предъявлялось к проектировщикам послевоенного периода, – создавать «семейные» квартиры, которые можно «временно» эксплуатировать как коммуналки. Поэтому в послевоенных сталинских «двушках» и «трешках» обычно скромные по габаритам кухни и прихожие (4-6 кв. м), но просторные (17-23 кв. м) и, как правило, раздельные комнаты.  
  
Доминирующий тип квартир хрущевских времен – двухкомнатные. Многие панельные и кирпичные дома того времени сплошь состоят из них. В частности, [в кирпичных пятиэтажках 528-й серии](http://www.bn.ru/articles/2013/02/11/101116.html) рядовая планировка типовой секции включает в себя четыре «двушки» со смежными комнатами 11,5 и 16,5 кв. м, при этом в торцевых секциях есть еще по двухкомнатной квартире со смежным санузлом и с изолированными комнатами. Наличие трехкомнатных квартир в таких домах – скорее исключение, чем правило (есть типовые решения, когда вместо двух двухкомнатных делались трех- и однокомнатная). Зато благодаря такой квартирографии в этих пятиэтажках редко встречаются коммуналки.  
  
Стандартная односторонняя двухкомнатная квартира в панельной хрущевке (например – [в самых массовых пятиэтажках 335-й и 507-й серий](http://www.bn.ru/articles/2013/01/11/99559.html)) имеет проходную комнату 16-17 кв. м (гостиная) и спальню 11-12 кв. м с «тещиной комнатой», кладовкой на 2-3 кв. м. Для семьи из двух поколений, которым часто давали такие квартиры, подобная планировка неудобна: кому-то приходится ночевать в проходной комнате. Поэтому такое жилище часто подвергали санкционированным и несанкционированным перепланировкам, в результате которых площадь проходной комнаты уменьшалась (за счет выделения в ней коридора, ведущего к спальне), а сама спальня, в которой ликвидировали «тещину комнату», прирастала на площадь кладовки.  
  
Трехкомнатных квартир в этот период строили мало, зато практически все они двусторонние с проходной комнатой. Такая квартира в стандартной блок-секции появлялась за счет трансформации соседней двухкомнатной в однокомнатную. В результате такого деления в «трешке» получалась не слишком тесная, но узкая (около 3 м) спальня-«вагон» с проходом через гостиную, отделенная от соседей тонкой звукопроницаемой перегородкой. Правда, именно такие квартиры иногда становились жертвами коммунального заселения, когда семья, получившая ордер, «в нагрузку» приобретала «временного подселенца», которому доставалась комната чуть больше 9 кв. м рядом с кухней.  
В пятиэтажках серии ГИ, сплошь состоящих из трех- и четырехкомнатных квартир, коммуналок не было – «трешку» с проходной комнатой 15 кв. м и двумя спальнями 6-8 кв. м двумя семьями не заселить.

**Улучшенные планировки: стало хуже**  
[«Брежневские» строительные нормативы](http://www.bn.ru/articles/2013/01/16/99764.html) уже не разрешали совмещения комнат в двухкомнатных квартирах (оно допускалось только в трех- и четырехкомнатных), минимальные площади кухонь увеличились с 4,5 до 6 кв. м. При этом предполагалось, что общая комната должна иметь площадь не менее 16 кв. м, спальни – от 9 кв. м (на одного человека) и 11 кв. м (на двоих). Появление квартир «улучшенных планировок» спровоцировало новую волну коммунального заселения. К тому же нет в наших краях правил без исключений: двухкомнатные квартиры со смежными комнатами все-таки проектировались и строились до начала 1970-х годов.  
  
В домах следующего поколения, [так называемых кораблях серии 1-600ЛГ](http://www.bn.ru/articles/2013/01/22/100034.html) и ее многочисленных модификациях, двухкомнатные квартиры соответствуют планировочным параметрам брежневок. Однако в трех- и четырехкомнатных «нарисовались» спаленки чуть больше 6 кв. м. Такая модернизация стала возможной, благодаря верхнему расположению окна (с подоконником на уровне груди), позволяющему придвинуть кровать вплотную к наружной стене.  
  
[Дома периода «новой панели» (серий 137.11, 600.11 и 504Д2)](http://www.bn.ru/articles/2013/01/28/100224.html) полностью избавились от такого пережитка, как смежные комнаты, но вместе с ним ушли в прошлое и просторные кладовки, которые есть в некоторых хрущевках и брежневках. В некоторых относительно «свежих» домах (137-я и 121-я серия) высота жилых помещений увеличена с «хрущевских» 2,5 до 2,7 м, а шаг поперечных несущих стен – с 3,2 до 3,6 м, что позволило избавиться от типичных для многокомнатных хрущевок и брежневок комнат-«вагонов».  
  
Говоря об особенностях проектирования того периода, следует отметить, что планировки многоподъездных секций широтной и меридиональной ориентации (первые – с фасадами на север и юг, вторые – на запад и восток) различаются. Владельцев одно- и двухкомнатных квартир старались не обделять солнечным светом, поэтому северные окна, как правило, доставались владельцам двусторонних трех- и четырехкомнатных.  
  
С началом [«монолитного периода» в домостроении](http://www.bn.ru/articles/2013/02/20/101505.html) начали появляться и малогабаритные двухкомнатные квартиры с площадями типовых однокомнатных квартир, и трехкомнатные с просторными холлами-гостиными-столовыми. Но свобода и гибкость планировочных решений, обеспеченная монолитными технологиями, обернулись не только новыми возможностями, но и издержками. Если над эргономикой типовых квартир советского периода трудились проектные и исследовательские институты, то в рыночное время квартирография оказалась отданной на откуп самим застройщикам. Поэтому просторные современные квартиры, которые появляются на вторичном рынке, никому «не жмут в плечах», но порой имеют неудобные и не слишком рациональные планировки, сделанные под «первичного» покупателя.

**Табл. 1. Двух- и трехкомнатные квартиры: цены и количество объектов в продаже по районам**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **2ккв** | | | **3ккв** | | |
| **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Кол-во объектов**  **в продаже** | **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Кол-во объектов**  **в продаже** |
| Адмиралтейский | 6 048 | 98 102 | 305 | 8 276 | 95 676 | 389 |
| Василеостровский | 7 011 | 111 853 | 442 | 9 266 | 104 914 | 420 |
| Выборгский | 5 355 | 93 510 | 773 | 7 356 | 88 060 | 835 |
| Калининский | 4 530 | 89 053 | 651 | 6 055 | 84 813 | 429 |
| Кировский | 4 708 | 91 407 | 371 | 5 747 | 85 141 | 422 |
| Красногвардейский | 4 833 | 89 542 | 520 | 6 296 | 85 017 | 366 |
| Красносельский | 4 448 | 82 572 | 471 | 5 697 | 76 766 | 460 |
| Московский | 5 592 | 100 506 | 659 | 8 254 | 101 565 | 501 |
| Невский | 4 575 | 85 498 | 876 | 5 807 | 79 007 | 635 |
| Петроградский | 7 655 | 115 376 | 255 | 10 093 | 107 872 | 352 |
| Приморский | 5 747 | 95 201 | 837 | 7 488 | 88 215 | 895 |
| Фрунзенский | 4 732 | 90 100 | 636 | 5 822 | 84 746 | 474 |
| Центральный | 7 838 | 115 806 | 605 | 10 610 | 110 598 | 701 |

*Источник: Центр исследований и аналитики ГК «БН», октябрь 2013 года*

**Табл. 2. Двух- и трехкомнатные квартиры: цены и количество объектов в продаже по типам жилья**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **тип** | **2ккв** | | | **3ккв** | | |
| **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Кол-во объектов**  **в продаже** | **Цена,**  **тыс. руб.** | **Цена,**  **руб./кв. м** | **Кол-во**  **объектов в продаже** |
| Кирпич | 5 494 | 97 360 | 1473 | 7 844 | 95 770 | 1246 |
| Кирпич/монолит | 6 763 | 101 160 | 1372 | 9 880 | 97 965 | 1250 |
| Новая панель | 4 873 | 89 988 | 677 | 6 118 | 83 576 | 612 |
| Сталинские | 6 069 | 104 304 | 435 | 8 191 | 100 629 | 505 |
| Старая панель | 4 125 | 85 930 | 2257 | 4 921 | 78 909 | 1843 |
| Старый фонд | 6 035 | 100 008 | 434 | 7 846 | 92 136 | 554 |
| Старый фонд КР | 6 926 | 106 411 | 677 | 8 884 | 100 460 | 770 |

*Источник: Центр исследований и аналитики ГК «БН», октябрь 2013 года*

26.11.2013 15:00 | Источник [БН.ру](http://www.bn.ru/go?http://www.bn.ru" \t "_blank)   
  
Автор: [Филипп Урбан](http://www.bn.ru/authors/382.html)  
  
Фото: Алексей Александронок  
  
Смотрите оригинал материала на<http://www.bn.ru/articles/2013/11/26/137884.html>