

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ, ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ,
ՄՇԱԿՈՒՅԹԻ ԵՎ ՍՊՈՐՏԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԱԶԳԱՅԻՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ**

ՎԻԿՏՈՐԻԱ ՊԱՏՎԱԿԱՆԻ ՈՍԿԱՆՅԱՆ

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՇԵՆՔԵՐԻ ԴԱՍԱԿԱՐԳԶԻ
ԶԵՎԱՎՈՐՄԱՆ
ՉԱՓԱՆԻՇՆԵՐԸ ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔՈՒՄ**

ԺԸ.00.01-«Ճարտարապետություն» մասնագիտությամբ ճարտարապետության
թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության

Ս Ե Ղ Մ Ա Գ Ի Ր

ԵՐԵՎԱՆ 2025

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ, НАУКИ, КУЛЬТУРЫ И СПОРТА
РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ**

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ
И СТРОИТЕЛЬСТВА АРМЕНИИ**

ВОСКАНЯН ВИКТОРИЯ ПАТВАКАНОВНА

**ФОРМИРОВАНИЕ КРИТЕРИЕВ КЛАССИФИКАТОРА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ Г. ЕРЕВАНА**

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

диссертации на соискание ученой степени кандидата архитектуры
по специальности 18.00.01- "Архитектура"

ЕРЕВАН 2025

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Ճարտարապետության
և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարանում

Գիտական ղեկավար՝

ճարտ. թեկնածու, պրոֆեսոր

Սարգսյան Էմիլյա Մկրտչի

Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝

ճարտ. դոկտոր, պրոֆեսոր

Առուստամյան Արսեն Արսենի

ճարտ. թեկնածու, պրոֆեսոր

Մանուկյան Արթուր Մարտիկի

Առաջատար կազմակերպություն՝

«Հայնախագիծ» ԲԲԸ

Պաշտպանությունը կայանալու է 2025թ. նոյեմբերի 19-ին ժամը 14:30-ին
Ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարանին կից
գործող ՀՀ ԲՈԿ-ի 029 «Ճարտարապետություն» մասնագիտական խորհրդում:

Հասցեն՝ 0009, ք.Երևան, Տերյան փ. 105:

Ատենախոսությանը կարելի է ծանոթանալ ՃՀՀԼՀ-ի գիտական գրադարանում:

Հասցեն՝ 0079, ք. Երևան, Մառի փող.17/1:

Սեղմագրին կարելի է ծանոթանալ Ճարտարապետության և շինարարության
Հայաստանի ազգային համալսարանի պաշտոնական կայքում՝ www.nuaca.am

Սեղմագիրն առաքված է 2025թ. հոկտեմբերի 17-ին:

Մասնագիտական խորհրդի գիտական քարտուղար՝

ճարտարապետության թեկնածու,
ասիստենտ



Նահատական Դավիթ Սամվելի

Тема диссертации утверждена в Национальном университете архитектуры
и строительства в Армении

Научный руководитель:

кандидат архитектуры, профессор

Саргсян Эмилия Мкртичевна

Официальные оппоненты:

доктор архитектуры, профессор

Арустамян Арсен Арсенович

кандидат архитектуры, профессор

Манукян Артур Мартикович

ОАО «Армпроект»

Ведущая организация:

Защита состоится 19-го ноября 2025г. в 14:30 часов на заседании
Специализированного совета 029-«Архитектура» ВАК РА, действующего при
Национальном университете архитектуры и строительства Армении, по адресу: 0009,
г.Ереван, ул. Теряна 105.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке НУАЧА по адресу:
0079, г.Ереван, ул. Марра, 17/1.

С авторефератом можно ознакомиться на официальном сайте НУАЧА:

www.nuaca.am.

Автореферат разослан 17-го октября 2025г.

Ученый секретарь Специализированного совета:

кандидат архитектуры, ассистент



Наатакян Давид Самвелович

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы. На рубеже 90-ых годов прошлого столетия сформированная в советскую эпоху система государственного централизованного жилищного строительства претерпела радикальные изменения, так как строительство и, в частности, жилищное строительство были отданы на откуп вновь зарождающемуся частному предпринимательству. Данный период развития Армении ознаменовался внедрением в градостроительство рыночных отношений, где жилище стало рассматриваться как предмет купли - продажи. Отличительной чертой того времени, создавшего новый круг проблем в современном градостроительстве и архитектуре жилища, явилась перестройка взаимоотношений между заказчиком и архитектором. В результате функционирования рыночных отношений стал хаотично формироваться жилищный рынок, базирующийся на двух коммерческих показателях: цена за 1 кв. м жилой площади и спрос на рынке. Экономические отношения в конце 90-ых годов прошлого столетия сформировали определенные требования к современной архитектуре многоквартирных жилых зданий. Результатом этих изменений стало появление жилья с различным уровнем комфорта. Коммерциализация вводимых в эксплуатацию многоквартирных жилых зданий привела к новым объемно-планировочным и архитектурно-пространственным решениям многоквартирных жилых зданий. Подобная востребованность напрямую была связана с внедрением новых технологий, способствующих улучшению планировочных решений, приводящих в конечном счете к повышению комфортности жилья и его подорожанию.

Анализ практики проектирования многоквартирных жилых зданий последних трех десятилетий показал, что при имеющейся социальной дифференциации в современном обществе и нынешней коммерциализации рынка жилья весьма востребованными стали исследования по разработке классификатора многоквартирных жилых зданий. Под классификатором (руководство - схема) понимается дифференцирование многоквартирных жилых зданий по категориям комфортности. Деление на категории происходит исходя из градостроительных и объемно-планировочных решений, пространственных характеристик жилой среды, природно-климатических условий, демографии и структуры жилого фонда, а также инженерного оборудования здания и строительных материалов.

При формировании характеристик многоквартирных жилых зданий необходим надлежащий учет требований экологии, функционального зонирования, обслуживания и безопасности, что в конечном счете позволит разработать теоретические основы требований к проектированию и обеспечить экономически эффективную реализацию градостроительной деятельности. Классификатор жилища предоставит проектировщикам возможность по-новому формировать и разрабатывать архитектурно-планировочные структуры жилых зданий и комплексов. Создавшееся в стране положение жилищного строительства нуждается в разработке новых подходов как к развитию рынка многоквартирных жилых зданий, так и к повышению комфортных условий проживания. Актуальность разработки классификатора жилого фонда города Еревана обоснована тем, что разрабатываемый классификатор позволит архитекторам, проектировщикам и заказчикам четко обозначить иерархию того или иного объекта в планировочной структуре города.

Планировка многоквартирных жилых зданий базируется на выявлении окружающей среды, позволяющей указать непосредственное влияние престижности места данного здания. Такой подход позволит сформулировать понятия адресности жилища и качества

окружающей среды. Развитие строительства жилых комплексов приводит к многовариантности размещения многоквартирного жилья в структуре города. Разработка и в последующем применение классификатора позволят скорректировать ценовую политику рынка жилья. Применение классификатора на практике ограничит застройщиков, маркетинговых и рекламных агентов от попыток завышения категории комфортности многоквартирных жилых зданий, создаст надежные заслоны, препятствующие необоснованному повышению цены за квадратный метр жилья. Классификатор многоквартирных жилых зданий должен предусматривать рекомендации не только по проектированию и строительству жилых зданий в том или другом районе г. Еревана, но и, с целью исключения разночтений, по учету всех факторов, влияющих на их стоимость. Такой подход к упорядочению строительства в жилищной сфере в городе позволит снивелировать сложившуюся ситуацию и тем самым обеспечить надлежащий уровень развития рынка многоквартирных жилых зданий. Разработка классификатора многоквартирных жилых зданий для города Еревана и внедрение его в практику проектирования предоставят покупателю возможность права выбора интересующего и доступного объекта недвижимости. Классификация должна носить обязательный характер и иметь законодательную силу с соответствующими санкциями за неисполнение.

Анализ литературы по исследуемой теме позволил выявить следующее:

- планировочные, пространственно-эстетические функциональные решения архитектуры и вопросы городской среды освещены в трудах Лисициана М.В., Пашковского В.Л., Петуниной З.В., Пронина Е.С., Фёдоровой Н.В., Федяевой Н.А., Крундышевой Б.Л., Лебедевой В.В., Бархина М.Г., Иконниковой А.В. и др.;
- вопросы, касающиеся архитектуры гражданских зданий в условиях жаркого климата, климатологических, теплофизических и теплотехнических основ проектирования зданий, помещений и застроенных территорий, упомянуты в работах Аронина Д.Э., Оболенского Н.В., Фирсанова В.М.;
- композиционно-планировочные и архитектурно-художественные вопросы городской среды Еревана представлены в работах Арутюняна В.М., Долуханяна Л.К., Рашидяна Г.Г., Маргаряна Р.О., Арустамяна А.А., Сафаряна Ю.А., Кертменджяна Д. Г., Гаспарян М.А., Алоян А.А., Хачатрян Т.Ц., Саргсян Э.М., Азатян К.Р.;
- взаимосвязь пространственных форм и их влияние на поведение человека, архитектурные пространства как объекты коммуникации освещены в монографиях Арнхейма Р., Линча К., Плюснина Ю.М., Умберто Э., Холла Э.;
- вопросы оптимизации городской среды, размеры и строения городского пространства, его эргономические аспекты, проблемы типологии и комфорта жилища рассмотрены в работах Губернского В.Д., Забелыпанского Г.Б., Крашенинникова А.В., Лицкевича В.К., Лисициана М.В., Манусевича Ю.П., Пронина Е.С., Рунге В.Ф., Шимко В.Т., Эйгенхака Р.У.;
- методики по созданию научно обоснованных предложений для классификатора жилых зданий изложены в работах Стерника С.Г., Епишиной Э.Д., Меликяна Т.Л., Еоляна Г.Г., в разработках Украинской строительной ассоциации.

В вышеперечисленных работах выявлены основные характеристики и принципиальные подходы к формированию жилищного строительства, изложены решения проблем дальнейшего развития рынка недвижимости, сформулированы как цели совершенствования жилищных условий, так и вопросы повышения уровня обеспеченности населения жильем. В ходе ранее выполненных исследований для г. Еревана были предприняты попытки классификации факторов, влияющих на формирование класса комфортности, и выполнены поисковые исследования по

разработке подходов к приемлемой версии классификатора для города Еревана. Можно резюмировать, что нет не только научно обоснованных разработок по формированию классификатора, но и на современном этапе отсутствует унифицированный методический подход к оценке комфортности многоквартирных жилых зданий. Отметим, что разработанный в РА приказ от 31.03.2014 г., N 93-Ն РАСН 31-01-2014 «Жилые здания. Часть I. Многоквартирные жилые здания» об утверждении строительных норм и изменении приказа министра градостроительства Республики Армения N 82 от 1 октября 2001 года недостаточно раскрывает и обосновывает классы многоквартирных жилых зданий, что и предопределило цель данного исследования.

Целью работы является разработка классификатора многоквартирных жилых зданий с исследованием факторов и параметров, влияющих на их проектирование, а также формулирование научно обоснованных рекомендаций по их проектированию и определению основных классообразующих критериев для их идентификации.

Исходя из поставленной цели, намечены **основные задачи** исследования:

1. Проанализировать особенности формирования архитектуры многоквартирных жилых зданий и комплексов в СССР.
2. Изучить подходы по составлению классификаторов многоквартирных жилых зданий в странах постсоветского пространства.
3. Исследовать методы оценки комфортности в сфере жилищного строительства в странах зарубежья.
4. Определить характерные особенности архитектуры многоквартирных жилых зданий г. Еревана, сформированные в постсоветском периоде.
5. Выявить научно обоснованное определение понятия «категория» комфортности многоквартирных жилых зданий г. Еревана.
6. Разработать методику формирования классификатора для многоквартирных жилых зданий г. Еревана.
7. Разработать модель классификатора многоквартирных жилых зданий города Еревана.

Объектом исследования является классификатор многоквартирных жилых зданий для г. Еревана.

Предметом исследования являются факторы и критерии, оказывающие влияние на формирование классификатора многоквартирных жилых зданий г. Еревана.

Границы исследования охватывают период с 1920 г. по 2020 гг. и включают как исследование жилищного строительства г. Еревана, так и аналогичный опыт некоторых стран Европы, Северной Америки и Азии.

Методика исследования основывается на комплексном изучении и анализе архивных, графических, картографических материалов, отечественной и зарубежной литературы, интернет-источников, выполнении натурных обследований. Были также задействованы методы научных исследований, а именно - системный анализ, обобщение, классификация, компьютерная обработка данных, построение графиков и чертежей, программы AutoCad, Adobe Photoshop, Microsoft Office.

Научная новизна исследования состоит в том, что впервые:

- выявлены предпосылки, способствующие формированию классификатора на современном этапе рынка жилья;
- предложена хронология развития жилищного строительства в Республике Армения в постсоветский период, позволяющая определить актуальные проблемы и перспективы

- развития многоквартирных жилых зданий в условиях рыночных отношений;
- сформированы основные критерии категорий классификатора многоквартирных жилых зданий в зависимости от их размещения в структуре города, архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений;
 - выработаны научно обоснованные рекомендации по формированию классификатора и внедрению последнего в практику проектирования многоквартирных жилых зданий;
- разработана модель классификатора коммерческих многоквартирных жилых зданий в соответствии с приказом РА «О градостроительстве» (31.03.2014 г., N 93-Ն РАՇՆ 31-01-2014 «Жилые здания. Часть I. Многоквартирные жилые здания»).

Практическое значение работы может быть использовано:

- при разработке нового генерального плана города;
- в разработках как градостроительной документации, так и проектов по зонированию административных районов;
- в нормативных документах, регулирующих жилищную сферу;
- в качестве отправного исходного материала в практической и научной деятельности архитекторов, инспектирующих служб, застройщиков, агентств и аналитиков недвижимости;
- в учебных программах по проектированию жилых зданий.

На защиту выносятся следующие научные положения:

- систематизированная хронология развития многоквартирных жилых зданий с разным уровнем комфортности;
- закономерности развития многоквартирных жилых зданий в странах СНГ в условиях рыночной экономики;
- концепция развития системы оценки многоквартирных жилых зданий дальнего зарубежья;
- критерии, влияющие на формирование показателей классификатора многоквартирных жилых зданий г. Еревана;
- модель классификатора многоквартирных жилых зданий города Еревана.

Апробация работы. Основные положения работы докладывались и обсуждались на конференциях в Ереване, а также: Международной конференции

- "European Science and Technology: Materials of the XI International Research and Practice Conference" (Munich, Germany, 2015 г.);
- "Contemporary problems of Architecture and construction" (Batumi, Georgia, 2017 г.);
- "International Conference on Contemporary Problems of Architecture and Construction" (Beijing, China, 2018 г.);
- "Contemporary Problems of Architecture and Construction" (London, the United Kingdom, 2021 г.).

Публикации. Результаты исследования опубликованы в четырнадцати научных работах, список которых приводится в конце автореферата.

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, трех глав, основных выводов и результатов, списка использованной литературы, включающего 127 наименований, а также приложения. Общий объем диссертации составляет 148 страниц, включая 21 приложение с графическим материалом, схемами, таблицами. Текст содержит ссылки на иллюстрации, приводимые в приложении.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность темы, сформулированы цель и задачи исследования, определены границы исследования, описана методика работы, представлены ее научная и практическая значимость, а также основные положения, выносимые на защиту.

В первой главе «Анализ опыта формирования объемно-планировочных решений многоквартирных жилых зданий» исследованы и выявлены базовые характеристики этапов развития в СССР многоквартирного жилища за период с 1920 по 1991 гг., а также проанализирован опыт эволюции критериев классификатора коммерческих многоквартирных жилых зданий в ряде постсоветских стран (РФ, Украина, Казахстан и Беларусь) за период с 1991 по 2020 гг. Рассмотрены особенности рынка коммерческой жилой недвижимости в различных странах (Италия, Германия, Франция, Великобритания, США, Китай, Индия).

В процессе исследования развития жилищного строительства за период с 1920 по 1991 гг. установлено, что жилищное строительство советского периода имело социальную направленность и было нацелено на улучшение жизненного уклада граждан, в том числе и граждан с низким уровнем достатка. Соответственно, уровень потребности в комфортности жилища ограничивался материальными возможностями общества. Параметры жилья по всей стране устанавливались в соответствии с едиными строительными нормами и правилами. Однако переход к рыночной экономике привел к обнищанию значительной части населения. После распада СССР конституционные права граждан РФ в течение тридцати лет подверглись значительному реформированию. В новых социально-экономических условиях постсоветского периода наметилась тенденция расслоения общества на классы, и, как следствие, начался процесс дифференциации жилища с группированием коммерческого (доступное для категории населения с высоким уровнем дохода) и муниципального (доступное для малоимущих слоев населения) жилья. Постепенно обозначилось стремление к зарождению индивидуального проектирования, а именно - переходу от государственного к частному заказчику, появлению клиента и, с учетом рыночных отношений, различных творческих архитектурных мастерских.

В результате исследования этапов формирования и развития жилищного строительства советского периода можно выявить и отметить ряд предпосылок, способствующих образованию жилых зданий с разной комфортностью.

В процессе исследования выделены четыре временных этапа жилищного строительства в СССР.

1. 1920 - 1941 гг. Развитие многоквартирного жилья в самом начале становления Советского Союза во всех республиках поставило перед архитекторами задачу проектирования жилища нового типа, а именно - необходимо было научиться строить быстро и экономно. Важнейшей задачей Советского государства стал подъем жизненного уровня и благосостояния народа. Внедрение данной программы со строительством нового типа жилища было направлено на ликвидацию резкого различия между центром и окраинами. Разрабатывая проекты рабочего жилища — дома-коммуны, архитекторы стремились не только по-новому организовать быт его жителей, но и много внимания уделяли разработке новых приемов объемно-пространственной композиции жилища и созданию нового облика жилого дома.

2. 1945-1958 гг. В середине 40-ых — начале 50-ых годов немалый процент общих требований к жилищному строительству выражал необходимость соответствия жилья достигнутому уровню социально-экономического развития страны, образу жизни

и быта. Вплоть до 1955 года новое жильё негласно было разделено на элитное и рядовое коммунальное заселение; многоквартирные секционные «сталинки» преподносились как дома, которые со временем станут «штучными дворцами для рабочих». Но значительная доля этих домов в действительности была элитным жильём для номенклатурных работников, представителей технической и творческой интеллигенции. Эти дома имели хорошую планировку с кабинетами, детскими, библиотеками, комнатами для прислуги, большими кухнями, отдельными санузлами и подсобными помещениями. Для рядовых рабочих советских городов строились дома, лишённые богатого декоративного убранства, а также отличающиеся по жилплощади и степени удобств.

3. 1959-1975 гг. Анализируя результаты исследований в области строительства жилья конца 50-ых годов, было выявлено развитие массового жилищного строительства с возведением комфортабельных жилых домов повышенной этажности. В состав серий на начальном этапе были включены типовые проекты восьми-, девяти-, а затем и двенадцатизэтажных домов с повышенным уровнем инженерного благоустройства, лифтами и мусоропроводом. На данном этапе формирования и развития жилищного строительства была поставлена задача улучшить объемно-планировочную, художественную выразительность жилых зданий, тем самым реализовать идею гармоничности и соразмерности с окружающей средой. Была также обозначена задача по улучшению бытовых условий граждан страны, тем самым создавая предпосылки для введения в эксплуатацию нового комфортного жилья.

4. 1976-1991 гг. В середине 70-ых годов началось движение по созданию молодежных жилых комплексов. Под руководством ЦНИИП градостроительства была предпринята масштабная разработка принципиальной схемы группового расселения на территории СССР на отдаленную перспективу. Молодежные жилые комплексы получили распространение по всей стране. Их строили молодые семейные рабочие, не имеющие возможности получить отдельную квартиру от государства или предприятия. Потребность в создании жилья и практика осуществления жилых домов с обслуживанием легли в основу распространения в стране многоквартирного жилого комплекса, который являлся примером совершенствования жилища.

5. 1991–2020 гг. После распада Советского Союза во всех постсоветских республиках из-за сокращения объемов государственного финансирования наметился спад возведения жилых зданий. В условиях постсоветского периода в бывших республиках СССР наметились кардинальные изменения в жилищном строительстве, обусловленные переходом от типового к индивидуальному проектированию, при этом проектирование жилья стало рассматриваться как услуга, то есть предмет купли - продажи. Для этого периода характерны сложные объемно-планировочные решения, увеличение этажности, малые дворовые пространства или их полное отсутствие. До 2000 года каждый участник рынка недвижимости формировал параметры своего жилого здания по собственному усмотрению, относя его к тому или иному классу комфортности проживания.

В процессе анализа рынка коммерческих многоквартирных жилых зданий в РФ, Украине, Казахстане, Белоруссии за период 1991-2024 гг. были выявлены следующие основные этапы формирования классификаторов.

Российская Федерация. Первые попытки формирования подходов к классификации коммерческих многоквартирных новостроек для Москвы были предприняты в 2001 году. В 2013 году в соответствии с запросом Федерального фонда, способствующего усовершенствованию жилищного строительства, Российская гильдия риелторов разработала единую методику систематизации новых строящихся жилых

зданий. В соответствии с принятой на вооружение в классификаторе единой методикой, многоквартирное жилье Москвы сгруппировано в четыре класса: **эконом, комфорт, бизнес, элитный**.

Украина. В 2006 году Украинской строительной ассоциацией была разработана и принята классификация жилых зданий. Первичный рынок Украины был поделен на **социальный-, эконом-, бизнес-, премиум- и де-люкс- классы**.

Казахстан. Для удобства рынка недвижимости компании-застройщики жилую площадь подразделяют на классы. В частности, жилые здания Казахстана классифицируются по четырем большим подгруппам, пронумерованным от **I** до **IV**. При этом необходимо иметь в виду, что данные подгруппы можно соотнести к привычным **элит-, бизнес-, комфорт- и эконом-** классам.

Беларусь. В 2009 г. в средствах массовой информации Республики Беларусь была опубликована информация об инициативе государства по созданию национального классификатора жилой недвижимости. Целью данной систематизации являлось упорядочение имеющегося, на момент разработки классификатора, жилого фонда в стране, с разграничением последнего в определенном порядке, с учетом функционирующих рыночных взаимоотношений по различным потребительским категориям. Разработчиками классификатора были выделены пять классов жилья: **эконом, стандарт, комфорт, престиж, люкс**.

Рынок коммерческой жилой недвижимости во всем мире, как правило, является существенным сегментом экономики, имеет высокую доходность и наряду с туризмом вносит значительный вклад в экономику страны. Многие иностранные компании, инвестирующие на прибыльных территориях в коммерческую жилую недвижимость, отмечают, что данный сегмент недвижимости имеет выигрышный статус. С учетом положительных тенденций в развитии городов на сегодняшний день жилая недвижимость за рубежом все чаще привлекает инвесторов, так как является достаточно выгодным инвестиционным проектом по вложению финансовых ресурсов.

Архитектура современных коммерческих многоквартирных жилых зданий в дальнем зарубежье отличается концептуальным подходом к организации жилого пространства. Близость к историческому центру, а также обилие объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, благоприятная окружающая жилая среда, наличие зеленых зон – необходимые и знаковые элементы, которым должен соответствовать проект жилой застройки. Эти факторы, повышающие привлекательность объекта, обязательны при проектировании коммерческого жилья, стоимость которого с каждым дополнительным удобством растет.

Анализ строительства многоквартирных жилых зданий в ведущих развитых странах позволил установить следующие типы жилья:

Италия - синьориле, гражданского типа, экономного типа, народного типа, ультранародного типа, частные дома.

Германия - многоквартирный жилой дом (Mehrfamilienhaus), стандартные дома (Reihenhäuser).

Франция - отдельно стоящее жилое здание, дома (здания) рядовой застройки (один из домов рядовой ступенчатой застройки), галерейный многоквартирный дом, многоэтажный многоквартирный жилой дом.

Великобритания - дом с террасой (Terrace house), двухквартирный дом (Semi-detached house), высотные многоквартирные жилые дома (Tower blocks).

США – кооператив (Cooperative), лофт (Loft), многосемейный дом (Multi Dwelling), таунхаусы (Townhome).

Рассматривая две крупнейшие экономики - Китай и Индию, с учетом

специфичности их моделей развития, для каждой из стран в отдельности следует выделить следующие наличествующие типы жилья.

Китай - секционные, коридорные и галерейные дома, жилые комплексы, современное высотное здание.

Индия - многоквартирные жилые комплексы, высотное жилое здание, небоскребы, loft (Loft), многоквартирный дом, многоэтажный многоквартирный жилой дом.

Таким образом, проведенные исследования, выявленные закономерности и их анализ, изложенные в первой главе, позволили установить, что за период 1920 – 1991 гг. жилищное строительство осуществлялось в основном государством, целью которого являлось улучшение жизненного уклада граждан, а также ликвидация резкого различия между центром и окраинами. После распада Советского Союза вследствие новых социально-экономических условий в странах СНГ наметилась тенденция перехода от типового проектирования к индивидуальному, а именно - от государственного к частному заказчику. Что касается рынка жилой недвижимости в городах Евросоюза, Северной Америки и Азии, то необходимо констатировать его сформированность, однако принятая там "классификация" и ценовая шкала отличаются от классификаторов, разработанных и внедренных в последнее время в практику жилищного строительства в республиках постсоветского пространства.

Во второй главе «Исследование основных факторов, влияющих на типологию многоквартирных жилых зданий города Еревана (1991 - 2020 гг.)» выявлены и проанализированы этапы развития коммерческих многоквартирных жилых зданий, определены факторы, повлиявшие на проектирование многоквартирных жилых зданий.

Исследование развития объемно-планировочных решений многоквартирных жилых зданий в городе Ереване в постсоветский период позволило выявить следующие этапы его формирования:

1991 – 2000 гг. В условиях перехода к рыночной экономике, т.е. перехода на новую социально-экономическую формацию, в сфере жилищного строительства произошел принципиальный переход от типового проектирования к индивидуальному. Распад Советского Союза и, как результат, смена социально-экономического строя, восстановление разрушенных землетрясением городов и сел в совокупности отрицательно отразились на тенденциях, доминирующих в градостроении г. Еревана. Отсутствовала система контроля за качеством архитектурных решений возводимых сооружений, так как ранее действующий в бывшем СССР заказчик в лице государства перестал существовать. Вследствие этого архитектурный облик г. Еревана стал развиваться хаотично, в особенности жилищное строительство, что было связано с появлением частного клиента и индивидуальных творческих архитектурных мастерских. С течением времени строительство в основном стало осуществляться в соответствии с индивидуальными разработанными проектами. В последующем проектные решения многоквартирных жилых зданий стали получать более разнообразный и индивидуальный характер.

2001 – 2010 гг. Для этого периода характерны освоение территорий г. Еревана под новое строительство и снос ничем не примечательной фоновой застройки, что связано с исчерпанием свободных территорий. К особенностям жилых зданий данного периода следует отнести не только повышение этажности по сравнению с предыдущим периодом, но и применение новых, не характерных для исторической среды конструкций и технологий строительства, а также современных строительных материалов, дающих новые фактурные, цветовые и контрастные решения исторической застройке.

2011 – 2020 гг. Второй десяток 2000-ых годов был ознаменован новым этапом, а именно - «строительным бумом», который затронул отдаленные от центра территории. Это было связано с тем, что в центральной части города больше не сохранилось свободных или «престижных» мест для застройки. Необходимость строительства в столице жилых зданий повышенной этажности была обусловлена экономической целесообразностью, так как в первую очередь принимались во внимание ограниченные возможности выбора территорий в городской черте, при этом в одних случаях в оправдание данных действий приводились объективные, а в большинстве случаев- субъективные множества предлогов и аргументов. Наметившаяся тенденция по отдалению новостроек от центра вполне естественно послужила источником новых возможностей, поскольку в отдаленных частях города возможности по возведению обособленных кварталов более чем достаточны, и застройка может быть реализована, не стесненная никакими ограничениями. Таким образом, для данного периода характерно преобладание концепции отдаления от центра проектируемых отдельно взятых элитных зданий и жилых престижных кварталов.

В процессе исследования научных разработок и архитектурных проектов установлены следующие факторы, влияющие на проектирование коммерческих многоквартирных жилых зданий:

- **Градостроительные факторы.** Наиболее важными элементами представляются местоположение и площадь участка под строительство, зрительное восприятие и соотношение отдельного дома или комплекса с окружающей средой, а также функциональная структура местности. Совокупность перечисленных составных элементов активным образом влияет непосредственно на формирование в первую очередь внешнего и функционального облика жилых зданий, а также на архитектурно-пространственную композицию застройки г. Еревана. В соответствии с опытом последних тридцати лет заметное место занимает строительство коммерческих многоквартирных жилых зданий и комплексов со встроенными или пристроенными (примыкающими) учреждениями общественного назначения. Данная тенденция была вызвана общей ориентацией градостроительства на формирование функционально разнообразной и насыщенной городской среды.

- **Социальные факторы.** Рассматривая г. Ереван как современный мегаполис и объект планирования, следует отметить, что становление и развертывание коммерческих многоквартирных жилых сооружений непосредственно влияют на жизненный уклад человека и социальные группы, неся в себе отражение времени, бытовых и культурных традиций. Нынешняя социальная модель жилья г. Еревана отражает структуру общества и систему жизненных ценностей, предьявляемых семьями к функциональным архитектурно-градостроительным решениям.

- **Демографические факторы и структура жилого фонда.** Резкое снижение в последние десятилетия уровня жизни и усиление процессов дифференциации населения привели на практике к системным административным экономическим преобразованиям во многих постсоветских республиках, включая и Армению. Для г. Еревана одним из важнейших факторов, влияющих на формирование коммерческих многоквартирных жилых зданий, является численность населения. Демографическая ситуация характеризуется целым рядом признаков, а именно - численностью, темпами роста населения, размерами и структурой семьи. Из этого следует, что проектирование жилища невозможно вести без учета семейного состава населения, так как последний заметно влияет на формирование типологии квартир.

- **Природно-климатические факторы.** В зависимости от реально существующей градостроительной ситуации в отдельных районах столицы, при

разработке и последующем проектировании генеральных планов многоквартирных жилых зданий и комплексов, как показывает практика, важное значение имеет учет рельефа территории и ветрового режима (естественная вентиляция), который определяет подходы в области экологически обоснованного строительства жилья, а также принимается во внимание при расчетах инсоляции жилых помещений. На формирование благоприятной и комфортной среды проживания значительное влияние оказывают зеленые насаждения, смягчающие действие сильных ветров. Экологическая благоустроенность, в свою очередь, способствует поддержанию санитарно-гигиенического комфорта.

– **Экономические факторы.** Материальное благосостояние населения, а также величина его жизненного уровня в стране служат важными социально-экономическими условиями при выборе направлений и приоритетов по развитию жилищной архитектуры. Одна из важнейших проблем развития жилья на первичном рынке в г. Ереване на текущий момент состоит в том, что сложилась очевидная асимметрия между количеством людей, заинтересованных в приобретении качественного жилья, и объемами его нового ввода. Спрос рождает предложение, а значит, застройщикам необходимо учитывать данный фактор. По мере повышения материального благополучия жителей г. Еревана и реализации инновационной регуляции проектно-строительной деятельности возможности для повышения комфортабельности жилища будут возрастать.

– **Эстетические факторы.** Следует принять во внимание, что эстетика жилища имеет глубокие национальные и религиозные корни. В силу этого эстетические качества коммерческих многоквартирных жилых зданий г. Еревана - это результат архитектурного осмысления формообразования жилой среды. Для жилых зданий г. Еревана также немаловажное место следует отвести использованию цвета, так как с помощью цвета можно выделять архитектурные детали, выявлять пластику фасада, вносить различия между административными районами, микрорайонами и жилыми зданиями.

– **Инженерно-технические факторы.** Инженерная инфраструктура современных коммерческих многоквартирных жилых зданий г. Еревана разнообразна и предназначена для создания комфортных условий проживания. Она включает в себя системы отопления, вентиляции, водоснабжения, канализации, лифтового хозяйства, а также электросети, газопровод, слаботочные сети, телевизионные кабели и т.д. Для многоквартирных жилых зданий при современном проектировании предусматриваются вертикальные каналы, в которых размещаются разводящие трубопроводы, технический этаж для горизонтальной разводки сетей, а также лифтовые шахты. Вентиляция в квартирах осуществляется естественным путем при помощи вытяжных каналов, размещаемых в зонах кухни или санитарного узла. В то же время кондиционирование воздуха осуществляется чаще всего в условиях жаркого климата. Переход на индустриальные методы строительства привел к пересмотру принципов использования многих ранее апробированных и освоенных материалов, к модернизации изготавливаемых из них конструкций. Одним из направлений такой модернизационной деятельности является снижение массы конструктивных изделий и, особенно, ограждающих конструкций.

В результате анализа жилищного строительства постсоветского периода в г. Ереване определены этапы формирования коммерческих многоквартирных жилых зданий. При этом важно подчеркнуть, что жилье стало рассматриваться как предмет купли-продажи, что послужило основанием для внедрения новых объемно-планировочных и объемно-пространственных решений многоквартирных жилых

зданий. Многоквартирные жилые здания, построенные в течение последних тридцати лет, характеризуют новую архитектурную стилизацию облика г. Еревана. Установлено, что в исследуемый период строительство коммерческих многоквартирных жилых зданий в обязательном порядке реализовывалось с определением на предпроектной стадии планировочных возможностей территорий. Характерным для исследуемого периода является также постоянное улучшение планировочных характеристик квартир и типов коммерческих многоквартирных жилых зданий. Внедрение новых технологий и эволюция планировочных решений привели к повышению комфортности жилья и, как следствие, к подорожанию последних. Каждый застройщик, относя возводимый им дом к той или иной категории (элитный, люкс-, бизнес-, премиум-класс), исходил из собственной интерпретации понимания качественных характеристик жилого объекта.

В третьей главе «Разработка классификатора многоквартирных жилых зданий города Еревана» представлена методика классификации многоквартирных жилых зданий, а также разработана модель классификатора многоквартирных жилых зданий.

Совокупность событий последних трех десятилетий, которые легли в основу развития рынка недвижимости, способствовала стихийному формированию разнообразных подходов проектирования многоквартирных жилых зданий в городе Ереване, не имея однозначного толкования и оценки.

На текущий момент можно констатировать, что ныне действующий подход не отвечает реально сформировавшимся ценностным ориентирам. В частности, продекларированное маркетинговыми компаниями, инвесторами и девелоперами разделение на классы, внедренные в практику архитектурно-строительного проектирования, не в полной мере обосновано. Вопросы разработки и глубокого обоснования новых подходов к проектированию новостроек в г. Ереване особенно актуальны, так как стремительно растут требования покупателей к приобретаемому жилью, предоставляющие возможность практической реализации общего стремления к совершенствованию и соответствию определенному материальному и культурному уровню.

Одной из причин разработки потребительского классификатора стала необходимость формирования принципа многовариантной классификации многоквартирных жилых сооружений путем разделения последних на отдельные классы, в зависимости от потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них - на спрос и цены. С учетом вышесказанного важно подчеркнуть, что использование полученных вариантов при сопоставлении заявленных и фактических характеристик качества проекта, заявленного застройщиком, позволит снивелировать маркетинговые уловки при продаже квартир. Классификация многоквартирных жилых зданий необходима в первую очередь самому рынку жилой недвижимости для его сегментации. Несомненно, на любом товарном рынке, согласно основным законам маркетинга, товар разбивается по категориям для упрощения получения информации о востребованном товаре. Соответственно, для того, чтобы потребитель мог безошибочно выбрать требуемое многоквартирное жилое здание, он должен владеть информацией о приобретаемом товаре. На сегодняшний день в г. Ереване критерии принадлежности того или иного объекта недвижимости к определенной группе размыты, и, как результат, покупателю сложно выбрать интересующий его продукт. Кроме того, девелоперам требуются дополнительное время и информация для представления покупателю того или иного продукта. В то же время для достижения инвестором требуемых критериев комфортности в соответствии с категориями многоквартирных

жилых зданий в ходе строительных работ необходимо исключить несоответствие реализуемого проекта по одному или более обязательному параметру с целью исключения снижения класса вводимого в строй объекта. Для этого необходимы строгий контроль, тщательный подход к разработке и соблюдение детальных требований. Потребительские качества должны быть градостроительно обоснованы, так как они определяют форму будущего здания и отражают объемно-планировочные решения, технико-экономические показатели объекта, наличие инфраструктуры, особенности конструктивных и инженерных решений, благоустройство территории, которые создадут комфортные жилищные условия.

Именно такого подхода к проектированию жилых многоквартирных зданий необходимо придерживаться в проектной практике, а именно - от градостроительной идеи к идее здания, а не наоборот. Должны быть определены этапы и номенклатура моделей и принципы формирования объемно-пространственных и планировочных решений коммерческих многоквартирных жилых зданий для г. Еревана. При детальном составлении программы строительства и подготовке исходных данных для разработки проекта важное и первостепенное значение имеют также основные положения с акцентом на следующие задачи: как и для кого строить и что именно строить.

Необходимы новые подходы и идеи, которые, с одной стороны, будут соответствовать реальным рыночным условиям, а с другой — учитывать социальное неравенство среди граждан. Эти подходы и идеи не могут возникнуть без учета рыночных отношений, формирующихся в процессе становления и активного развития первичного и вторичного рынка жилья.

Предлагаемые к реализации проекты должны, с одной стороны, соответствовать действующим при застройке г. Еревана государственным нормам и региональным техническим стандартам и сводам правил по проектированию и строительству жилья, с другой стороны - предоставлять квартиры, которые будут устраивать население по всем параметрам, включая ценовые.

Исходя из вышеперечисленного, можно прийти к выводу, что классификатор многоквартирных жилых зданий не только должен предусматривать рекомендации по проектированию и строительству жилых зданий, но и в обязательном порядке учитывать функциональные, технические, архитектурно-художественные и экономические требования. Целью классифицирования является выделение объектов недвижимости по сходству или различию, в соответствии с выбранными признаками и методами, в независимые группы однородных объектов, отличающихся внутренними закономерностями, определяющими состояние и изменение потребительских и рыночных свойств. Деление объектов недвижимости на категории групп (кластеры), с учетом выработанных признаков классификации, призвано группировать в ценовые диапазоны жилые сооружения, имеющие сопоставимые значения рыночной оценки по потребительским качественным характеристикам. Как следствие, данный подход упростит процесс изучения многоквартирного жилого имущества г. Еревана, обеспечит дифференцирование по категориям с учетом усредненных значений цены для каждой категории и, тем самым, по возможности, ограничит пределы ценового разброса внутри каждой отдельно взятой категории (кластера). Таким образом, при постановке проблемы важно иметь в виду, что для решения разнотипных задач анализа рынка требуется определить показатели различной степени дифференциации и обобщения. Для этой цели вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на категории групп (кластеры), т.е. должно быть проведено классифицирование объектов по различным признакам, определяющим его качество.

В соответствии с теорией отраслевых рынков, рыночное классифицирование

коммерческих многоквартирных жилых зданий в условиях максимального удовлетворения потребностей людей должно основываться на экономических свойствах товара на соответствующих рынках с учетом выявленных потребительских качеств, а именно - оценок: 1) полезности, 2) экономической эффективности 3) технологичности, 4) дефицитности, определяющей ликвидность, т.е. способность без потерь быстро превратить недвижимый актив в денежные средства.

Именно поэтому для модели категории классификатора коммерческих многоквартирных жилых зданий г. Еревана предложен методический подход, позволяющий аргументированно классифицировать их на первичном рынке. Данный подход включает следующие три этапа:

- выбор классифицирующих признаков и их дискретных диапазонов варьирования для каждой из характеристик выборки;
- систематизация вариантной классификации в зависимости от выделенных параметров, типичных для каждого из дифференцированных диапазонов, а также от реализуемых задач анализа рынка недвижимости;
- оптимизация многовариантности классовобразующих объектов при формировании классифицирующих кластеров многоквартирных жилых сооружений с целью исключения как влияния малозначительных изменяющихся характеристик объекта, так и более дискретного параметрического классифицирования.

Выделение большого числа классов объектов может привести к повышению однородности кластера и уменьшению разброса цен внутри каждого сформированного кластера. Однако при этом будет усложнена работа аналитика в связи с размытостью границ сопоставляемых характеристик. С учетом изложенного, по нашему мнению, на рынке новостроек г. Еревана оптимальным условием является разбивка многоквартирных жилых зданий на три категории. В целях повышения психологического восприятия городской планировки, эстетики сооружений, инженерного обустройства и т.д. при классификации выбрана следующая система категорий:

- **категория I** – многоквартирные жилые здания с высоким уровнем комфорта;
- **категория II** – многоквартирные жилые здания со средним уровнем комфорта;
- **категория III** – многоквартирные жилые здания с низким уровнем комфорта.

При создании настоящего классификатора для г. Еревана, охватывающего группу новых построенных многоквартирных жилых зданий, возвышающихся до 75 метров, были учтены жилищный и градостроительный кодексы РА, эксплуатационные нормы, технические стандарты и своды правил по проектированию и строительству многоквартирного жилья. Было принято во внимание в качестве важного фактора Приложение № 1 Решения Правительства РА за № 1023-Н от 4-го июня 2020 года «Границы зонирования земель (кроме сельскохозяйственных земель) и зданий (место расположения) РА».

Классификатор разработан с учетом спроса покупателей на жилье с надлежащим разграничением категории комфортности проживания. Объектом классификации многоквартирных жилых зданий является качество проекта, заявленное застройщиком. При этом в основу проекта должен быть заложен объемно–пространственный подход, включающий адаптацию жилых зданий к окружающей среде. Уникальность классификатора для г. Еревана заключается в его многовариантном использовании, посредством деления наиболее значимых образующих признаков на классы, и приложении на практике разработанных вариантов во взаимосвязи с рынком недвижимости, бизнес-планом и градостроительно–планировочными вопросами

таблица

№ Наименование	Критерии			Описание	Категории				
					I	II	III		
1	2	3			4	5	6	7	
1.	Градостроительные решения	Местоположение (кадастровые зоны г. Еревана)			I-III кадастровые зоны	●	-	-	
2.					IV-VIII кадастровые зоны	●	●	-	
3.					IX-XII кадастровые зоны	●	-	●	
4.		Доступность городской транспортной системы (пешеходная доступность до ближайшей остановки)			не более 250 м	●	-	-	
5.					от 250 м-400м	-	●	-	
6.					более 400 м	-	-	●	
7.		Благоустройство территории			озеленение территории не менее 6 м² на человека (в общем пользовании микрорайона принимается на человека)	●	●	●	
8.					установка архитектурных малых форм (лавочки, фонтаны и т.д.),	●	-	-	
9.					детские и спортивные площадки. площадки для отдыха	●	●	●	
10.					освещение территории жилого здания	●	●	●	
11.		Паркинг (машиномест на квартиру)	Закрытый, наземный / подземный	предпочтительно — с мойкой и экспресс- автосервисом	не менее 1,5	●	-	-	
12.					возможность парковки на охраняемой придомовой территории	не менее 1,0	-	●	-
13.						до 1,0	-	-	●
14.	Объемно-планировочные решения	Количество этажей			малозэтажные до 4 этажей	●	-	-	
15.					среднеэтажные от 4-9 этажей	●	●	●	
16.					многоэтажные от 9 и более	●	●	●	
17.		Высота потолков			от 3,0	●	-	-	
18.					от 2,7 до 3 м	-	●	-	
19.					не менее 2,7	-	-	●	
20.		Количество квартир на этаже			до 3-х	●	-	-	
21.					до 4-х	-	●	-	
22.					более 4-х	-	-	●	
23.		Типы квартир в зданий			1, 2, 3, 4 и более комнатные	●	●	●	
24.					студия и от 1 до 4 и более комнатные	●	-	●	
25.					наличие квартир в двух уровнях	●	●	-	
26.	Рекомендации по составу квартир	Состав помещений квартир	с разным составом помещений	Основной состав помещений, помещения, которые не предусматриваются в предлагаемых квартирах. и/или дополнительны комнаты	гостевая, помещение для obsługi или домработницы, домашний кино-театр, бильярдная, комната отдыха, постирочная, сауна, бассейн, зимний сад и др.	●	-	-	
27.					кабинет-библиотека, детская, гостевая, а также гардеробная, а для трех-, четырехкомнатных -две кладовые, летние помещения	-	●	-	
28.		с ограниченным составом помещений			общая комната; спальни в зависимости от количественного состава и демографической структуры семьи; кухня; санитарный блок, совмещенный или раздельный; прихожая, иногда со-вмещенная с коридором,соединяющим помещения между собой; летние помещения в виде балкона, лоджии, веранды	-	-	●	
29.									
30.		Общая комната		однокомнатная	не менее18м2	●	●	●	
				в 2 и более комнатных	не менее 16м2				
31.		Спальные комнаты		однокомнатная	не менее 8 м2	●	●	●	
				в 2 и более комнатных	не менее 10 м²				
		Кухня	-		От 8	●	●	●	

№ Наименование	Критерии		Описание	Категория			
				I	II	III	
1	2	3	4	5	6	7	
32.	Функцио- нальное зонирова- ние		столовая-кухня	от 6 м2	●	●	●
33.			кухня-ниша	от 5 м2	●	●	●
34.		Жилая площадь	максимальный уровень площади не ограничивается	1) 33 квадратных метра общей площади жилого помещения - на одного человека; 2) 42 квадратных метра общей площади жилого помещения - на семью из двух человек;	●	-	-
35.			максимальный уровень площади ограничивается пунктом 38 строительных норм N-93-У РА	3) 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи – на семью из трех и более человек	-	●	-
36.					-	-	●
37.		Планировка квартиры	перепланировки квартиры под требования конкретного покупателя	●	●	-	
38.			свободная планировка	●	-	-	
39.			оптимальное планировочное решение	●	●	●	
40.		Встроенные помещения	1–2 услуги только для жильцов дома	●	-	-	
41.			от 1- 3 этажей	●	●	●	
42.	Вне		набор элементов инфраструктуры в радиусе 1500 м.	●	●	●	
43.	Варианты отделки	Фасады	индивидуализация и оригинальность	●	-	-	
44.			стильность и неповторимость	●	-	-	
45.			учет композиционного характера окружающей застройки	●	●	●	
46.			подчеркнуть идею, форму и функциональное назначение здания	●	●	-	
47.			применение цвета и различных материалов на фасаде	●	●	-	
48.			типовой проект	-	-	●	
49.			стандартные приемы	-	-	●	
50.		Вход (отделка)	эксклюзивная (входная группа, вестибюль, лифтовый холл, дополнительные помещения)	●	-	-	
51.			улучшенная (входная группа и лифтовый холл)	-	●	-	
52.			стандартная	-	-	●	
53.	Экологические требования к архитектурно-планировочным решениям	Энергоэффективность	энергосберегающие стекла	●	●	-	
54.			шумозащитные окна	●	●	-	
55.			зависит от теплозащитных качеств стен, окон	●	●	●	
56.			индивидуальное регулированием теплового режима	●	-	-	
57.			естественное освещение, инсоляция, воздухообмен	●	●	●	
58.		Инженерно-техническое оборудование	грузовые лифты	●	●	●	
59.			пассажирские лифты до 9 э. 1, от 10-12 э – 2, от 3-17 э – 2, от 17 и более	●	●	●	
60.			центральное кондиционирование,	●	●	-	
61.			интернет линии	●	●	-	
62.			системы пожаротушения и пожарной безопасности	●	●	●	
63.	Обслу- живание		профессиональная управляющая компания.	●	-	-	
64.			собственная служба эксплуатации	●	●	-	
65.			городской ЖЭК	●	●	●	
66.	Безопасность		противопожарная система	●	●	●	
67.			системы видеонаблюдения,	●	●	-	
68.			домофон	●	●	●	
69.			пункт контроля входа на территорию	●	-	-	
70.			служба консьержей	●	-	-	

В методический подход заложен способ классифицирования жилья по качеству, основанный на потребительских предпочтениях покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания и в итоге - на спрос и цены.

В ходе выполненных исследований разработан классификатор (см. табл.), содержащий классообразующие признаки (характеристики) многоквартирных жилых зданий и их критериальные значения по вышеизложенным трем потребительским классам комфорта.

Подытоживая описание характеристик потребительского класса комфортности, важно обратить внимание на то, что нечеткости схемы по ряду показателей заданной категории комфорта могут привести к ослаблению категорий конечной цели и дополнительной востребованности параметров, вносящих ясность в различие объекта. Для данного случая реализации проекта потребуются обращение к поиску необходимой компании для сверки корректности перечня критериев классификатора. На текущий момент конкуренция между застройщиками при обеспечении граждан жильем выдвигает на первый план детальный подход к исследуемым участкам, к оптимальной реализации привязки жилых зданий к месту строительства и к учету вопросов как ценовой доступности, так и инвестиционной привлекательности. Разработанная классификация должна быть обязательной к исполнению, законодательно закреплена, а в случае неисполнения закона - гарантировать включение санкционного режима. Можно констатировать, что практическая реализация разработанной классификации ограничит застройщиков, маркетинговые и рекламные агентства как от попыток завысить категорию комфортности многоквартирных жилых зданий, так и от необоснованного завышения цены за каждый квадратный метр. В свою очередь, классификатор, учитывая выработанные новые нормы, не вынудит застройщиков «подкорректировать» несоответствия требований строящихся зданий к конкретной местности и не заставит снизить их категорию.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

1. Выявлено, что в СССР в период с 1920-го по 1991 годы построенные многоквартирные здания были разделены на элитное и массовое типовое строительство. Для представителей технического и творческого сообщества здания имели достаточную площадь, в то время как для широких трудящихся масс размеры жилья массового строительства были ограничены их материальными возможностями.
2. Обобщен и изучен опыт создания классификатора многоквартирных жилых зданий в странах постсоветского пространства (Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь). В каждой стране выработан свой собственный классификатор с установленными стандартами и нормами.
3. Изучены особенности планирования многоквартирных жилых зданий в странах зарубежья (Италия, Германия, Франция, Великобритания, США, Китай, Индия). Классификатор в зарубежной практике не используется, однако учитываются набор и группа критериев, влияющих на ценовую политику и уровень комфорта.
4. Установлено, что в связи со сменой в 1991 году в Республике Армения общественно-политической формации в г. Ереване стали возникать и эффективно работать частные архитектурные мастерские. Снос ветхого жилья для освобождения территорий под новое строительство в разных частях города был ориентирован не на формирование удобной городской среды, а на обеспечение бизнес-выгоды, что и привело к хаотичному развитию рынка недвижимости.
5. Выделены принципы и факторы, влияющие на категорию многоквартирных жилых зданий, направленные на улучшение их планировки.
6. Разработана методика формирования модели классификатора, которая включает три этапа: выбор классифицирующих признаков, систематизация параметров и оптимизация классообразующих объектов.
7. Разработан классификатор, включающий 8 факторов и 70 критериев, позволяющий проводить при проектировании и строительстве разделение многоквартирных жилых зданий на три категории: I – многоквартирные жилые здания с высоким уровнем комфорта; категория II – многоквартирные жилые здания со средним уровнем комфорта; категория III – многоквартирные жилые здания с низким уровнем комфорта.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ ИЗЛОЖЕНО В СЛЕДУЮЩИХ РАБОТАХ

1. **Рашидян Г., Восканян В.** Проблемы строительства, развития и архитектурного воплощения жилых домов средней этажности // Научные труды НУАСА.- Ереван, РА.- 2015.- Т.2, № – 57.-С. 44 – 53.
2. **Восканян В.** Особенности формирования и предпосылки использования новых типов среднеэтажных жилых домов в условиях Республики Армения // ИЗВЕСТИЯ Национального университета архитектуры и строительства Армении.-Ереван, РА. 2015.- № 2. -С. 59 – 66.
3. **Voskanyan V.** Dwelling houses of medium – rise (3-4) as the basis of formation of economic types of housing for the resettlement of families with the limited incomes in conditions of Armenia // European Science and Technology: Materials of the XI International Research and Practice Conference. - Munich, Germany, 2015.- №11.- P. 290-297.
4. **Рашидян Г., Енгоян А., Восканян В.** Из опыта типового и индивидуального проектирования жилища в прошлом и задачи современного этапа // Научные труды НУАСА.-Ереван, 2016 Т. I, № 60.-С.14-21.
5. **Рашидян Г., Енгоян А., Восканян В.** Индивидуальное проектирование жилых комплексов в прошлом в контексте современной практики // Научные труды НУАСА.-Ереван, 2016, Т. I, № 60.-с. 22-34.
6. **Sargsyan E., Arakelyan M., Voskanyan V.** The ways of restructuring the industrial zone of Yerevan to convert to residential regions//Contemporary Problems of Architecture and Construction: Proceedings of 8 International Conference, Contemporary Problems of Architecture and Construction, Architecture and Urban Planning.- Yerevan – Armenia, October 26-28, 2016.- P. 61-64.
7. **Սարգսյան Է., Եղիյան Լ., Ոսկանյան Վ., Հակոբյան Տ.** ՀՀ-ում մասնավոր և պետական բնակարանաշինության ձևավորման որոշ խնդիրներ // ԾՇՀԱՀ Գիտական Աշխատություններ. - Երևան, 2017.- Հատոր IV (67), - էջ 154 – 160:
8. **Sargsyan E., Voskanyan V.** Trends of development of residential buildings in Armenia in the new social and economic formation, Contemporary problems of Architecture and construction // Proceedings of 9th international conference contemporary problems of architecture and construction.- Batumi, Georgia, September 13 – 18, 2017.- P. 351-355.
9. **Sargsyan E., Martirosyan Y., Voskanyan V.** Problems of accessibility of multi-apartment buildings in Yerevan for persons with disability // Proceedings of the 10th International Conference on Contemporary Problems of Architecture and Construction.- Beijing, China, 2018.- P. 16 – 19.
10. **Саргсян Э., Восканян В.** Формирование классификатора коммерческих многоквартирных жилых зданий города Еревана // Известия Национального университета архитектуры и строительства Армении.-Ереван, 2019.-Т. II.- С. 57-63.
11. **Sargsyan E., Voskanyan V.** Creation principles of classifier of commercial housing development // Contemporary Problems of Architecture and Construction: Proceedings of 11 International Conference, Contemporary Problems of Architecture and Construction, Architecture and Urban Planning.- Yerevan – Armenia, October 14-16, 2019.- P. 154-156.
12. **Sargsyan E., Yeghiyan L., Voskanyan V.** Classifiers Creation Ways and Development Perspectives of Commercial and Municipal Housing // Contemporary Problems of Architecture and Construction Taylor & Francis Group.-1st Edition, London, UK, 2021.- P. 447-449.
13. **Ոսկանյան Վ.** Երևան քաղաքի բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կարգադասիչի ձևավորման փուլերը// ԾՇՀԱՀ Գիտական Աշխատություններ. - 2023. - Հ. 3 (87).-էջ 68-79:
14. **Ղամբարյան Ս., Խաչատրյան Ա., Ոսկանյան Վ.** Բարակապատ կողավոր սալի հիմքի վրա կախովի պատի կոնստրուկտիվ լուծման առաջարկ // ԾՇՀԱՀ Գիտական Աշխատություններ.-2024. - Հ. 1 (88).-էջ 54-61:

**ՎԻԿՏՈՐԻԱ ՊԱՏՎԱԿԱՆԻ ՈՍԿԱՆՅԱՆ
ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՇԵՆՔԵՐԻ ԴԱՍԱԿԱՐԳԶԻ ԶԵՎԱՎՈՐՄԱՆ
ԶԱՓԱՆԻՇՆԵՐԸ ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔՈՒՄ**

ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ

Թեմայի արդիականությունը: Անցյալ հարյուրամյակի 90-ական թվականների սահմանագծում խորհրդային տարիներին ձևավորված պետական կենտրոնացված բնակելի շինարարության համակարգը արմատական փոփոխությունների ենթարկվեց, քանի որ շինարարությունը և մասնավորապես բնակարանային շինարարությունը հանձնվեց նորից վերածնվող մասնավոր ձեռնարկատիրության անվերահսկելի վաճառքը: Հայաստանի զարգացման նշված ժամանակաշրջանը նշանավորվում է քաղաքաշինության ոլորտում շուկայական հարաբերությունների արմատավորմամբ, որտեղ բնակարանը սկսեց դիտարկվել որպես առուժախի առարկա: Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի առևտրայնացումը հանգեցրեց բազմաբնակարան բնակելի շենքերի նոր ծավալատարածական և հատակագծային բնույթի որոշումների: Նման պահանջարկը ուղղակիորեն կապված էր այդ ոլորտում նոր տեխնոլոգիաների ներդրման հետ, որոնք, վերջին հաշվով, նպաստում էին բնակարանների հատակագծային լուծումների լավացմանը, ինչն իր հերթին հանգեցնում էր կացարանի հարմարավետության բարձրացմանը և սակայն՝ դրա թանկացմանը:

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի նախագծման պրակտիկայի վերլուծությունը ցույց է տվել, որ ժամանակակից հասարակությունում առկա սոցիալական տարբերակման և բնակարանային շուկայի ժամանակակից առևտրայնացման պարագայում շատ պահանջարկված են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի դասակարգչի մշակման հետազոտական աշխատանքները: Դասակարգիչ (ուղեցույց-սխեմա) ասելով պետք է հասկանալ բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տարբերակումը ըստ հարմարավետության տարակարգի: Ըստ տարակարգերի բաժանումը տեղի է ունենում՝ համաձայն քաղաքաշինական և ծավալահատակագծային լուծումների, բնակելի միջավայրի տարածական բնութագրերի, բնակլիմայական պայմանների, բնակելի ֆոնդի ժողովորդագրության և կառուցվածքի, ինչպես նաև շենքի ինժեներական սարքավորումների ու շիննյութերի:

Քաղաքում բնակարանային շինարարության կարգավորմանը նշված մոտեցումը հնարավորություն կտա համահարթել ստեղծված իրավիճակը և այդպիսով ապահովել բազմաբնակարան բնակելի շենքերի շուկայի զարգացման պատշաճ մակարդակ: Երևան քաղաքի համար բազմաբնակարան բնակելի շենքերի դասակարգչի մշակումը և գործնականում դրա ներդնումը գնորդին կընձեռեն անշարժ գույքի՝ իրեն հետաքրքրող և հասանելի անշարժ գույքի ընտրության իրավունքի հնարավորություն: Դասակարգումը պետք է պարտադիր բնույթ կրի և ունենա իրավական ուժ՝ չկատարման դեպքում համապատասխան պատժամիջոցների կիրառմամբ:

Ատենախոսությունը բաղկացած է ներածությունից, երեք գլխից,

եզրակացությունից, օգտագործված 130 անուն գրականության ցանկից, հավելվածից, որը ներառում է գրաֆիկական մաս՝ գծագրերով, լուսանկարներով և սխեմաներով: Ուսումնասիրության ներածական բաժնում արծարծվել են թեմայի արդիականությունը, նպատակը, խնդիրները, ուսումնասիրման սահմանները, գիտական նորույթը, մեթոդակարգն ու հիմնական դրույթները:

Առաջին գլխում՝ («Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ծավալատարածական լուծումների ձևավորման փորձի վերլուծություն») ուսումնասիրվել են 1920-1991 թթ. ԽՍՀՄ-ում բազմաբնակարան բնակարանների զարգացման փուլերի հիմնական բնութագրերը, վերլուծվել են բնակելի շենքերի ձևավորման առանձնահատկությունները, ամփոփվել է խորհրդային շրջանի նորմատիվ բազան: Ուսումնասիրության արդյունքում բացահայտվել են հետխորհրդային մի շարք երկրների (ՌԴ, Ուկրաինա, Ղազախստան և Բելառուս) բազմաբնակարան բնակելի շենքերի դասակարգչի էվոլյուցիայի փորձը, վերլուծվել է այդ երկրների դասակարգիչների ձևավորման, զարգացման և ներդրման ընթացքը՝ 1991 թվականից մինչև 2020: Դիտարկվել է արտասահմանյան փորձը (Իտալիա, Գերմանիա, Ֆրանսիա, Մեծ Բրիտանիա, ԱՄՆ, Չինաստան, Հնդկաստան) բնակելի անշարժ գույքի շուկան և տվյալ երկրների բնակելի շինարարության առանձնահատկությունները:

Երկրորդ գլխում՝ («Երևան քաղաքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տիպաբանության վրա ազդող հիմնական գործոնների ուսումնասիրություն 1991 - 2020 թթ.») վերլուծվել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի զարգացման փուլերը: Բացահայտվել են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի հարմարավետության կարգերի վրա ազդող հիմնական նախադրյալները և գործոնները՝ ֆունկցիոնալ - հատակագծային, սոցիալական, էկոլոգիական, ինժեքենատեխնիկական, արտահայտչական և տնտեսական:

Երրորդ գլխում՝ «Երևան քաղաքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի դասակարգչի մշակում», ներկայացվել է բազմաբնակարան բնակելի շենքերի դասակարգման մեթոդաբանությունը, մշակվել է դասակարգչի մոդելի ձևավորման եղանակը, որն իր մեջ ներառում է երեք փուլ՝ դասակարգչի հատկանիշների ընտրություն, տարբերակային դասակարգման համակարգում և դասակարգող օբյեկտների բազմաչափության օպտիմալացում, ինչպես նաև մշակվել է բազմաբնակարան բնակելի շենքերի դասակարգչի մոդել՝ բաղկացած 3 կարգից: Սահմանվել են տարբեր կարգի բնակելի շենքերի հարմարավետության մակարդակի չափորոշիչները, հիմնավորվել է դրանց տարբերակումն ըստ կարգերի՝ 1-ին կարգ –բազմաբնակարան բնակելի շենքեր՝ հարմարավետության բարձր մակարդակով; 2-րդ կարգ – բազմաբնակարան բնակելի շենքեր՝ հարմարավետության միջին մակարդակով; 3-րդ կարգ –բազմաբնակարան բնակելի շենքեր՝ հարմարավետության ցածր մակարդակով:

Հիմնական եզրակացություններում ամփոփվել են ուսումնասիրության արդյունքները՝ ուղղված Երևանում բնակարանային ոլորտում դասակարգչի մոդելի չափանիշների բացահայտմանը և դրանց ներդրմանը ներկա փուլում և ապագայում:

VIKTORIA PATVAKAN VOSKANYAN
DEVELOPMENT OF CLASSIFICATION CRITERIA FOR MULTI-APARTMENT
RESIDENTIAL BUILDINGS IN YEREVAN

SUMMARY

At the turn of the 90s, following the collapse of the Soviet Union, Armenia underwent a significant transformation in its housing construction system, which had been state-centered during the Soviet era. This period marked the consolidation of market relations in urban planning, where housing began to be viewed as a commodity.

The commercialization of multi-apartment buildings led to new volumetric and spatial planning decisions. This demand was directly connected to the introduction of new technologies in the field, which, in turn, improved the spatial solutions of apartments, increasing their comfort but also their cost.

An analysis of the practice of designing multi-apartment residential buildings has shown that in modern society, with the existing social differentiation and the commercialization of the housing market, the development of classification systems for multi-apartment residential buildings is highly demanded. By classification (guide-scheme), we mean the differentiation of commercial multi-apartment buildings according to their comfort levels. The classification is based on urban planning and volumetric-spatial solutions, the spatial characteristics of the residential environment, climatic conditions, the demographics and structure of the housing stock, as well as the building's engineering systems and construction materials.

This approach to regulating housing construction in the city will allow for the stabilization of the current situation and ensure the appropriate development of the market for commercial multi-apartment buildings. The development and practical implementation of the classification for Yerevan will grant buyers the right to select real estate that meets their interests and is within their financial means. The classification should be mandatory and legally enforceable, with penalties applied for non-compliance.

The thesis consists of an introduction, three chapters, a conclusion, a list of 130 references, and an appendix that includes graphical materials such as diagrams, photographs, and schemes.

In the introductory section, the relevance of the topic, the purpose, tasks, scope of the study, scientific novelty, methodology, and key propositions are discussed.

The first chapter, titled "Analysis of the Experience in Shaping the Volumetric-Spatial Solutions of Multi-Apartment Residential Buildings", explores the key characteristics of the development phases of multi-apartment housing in the Soviet Union from 1920 to 1991. It analyzes the features of the design of residential buildings and summarizes the state of the normative framework during the Soviet period. The study also reveals the experience of post-Soviet countries (Russia, Ukraine, Kazakhstan, and Belarus) in the evolution of the classification of multi-apartment buildings and analyzes the development and implementation of these classification systems from 1991 to 2020. Furthermore, the foreign experience in the residential real estate market and the peculiarities of housing construction in countries such as Italy, Germany, France, the United Kingdom, the USA, China, and India are examined.

The second chapter, "Study of the Main Factors Affecting the Typology of Multi-Apartment Residential Buildings in Yerevan from 1991 to 2020", analyzes the development phases of multi-apartment residential buildings. The chapter reveals the main prerequisites and factors affecting the comfort levels of multi-apartment buildings, including functional-volumetric, social, ecological, engineering-technical, expressive, and economic factors.

The third chapter, "Development of a Classification for Multi-Apartment Residential Buildings in Yerevan", presents the methodology for the classification of multi-apartment residential buildings. It develops a model for the classification system, which consists of three stages: selecting the characteristics of the classification, creating a differential classification system, and optimizing the multidimensionality of the classified objects. Additionally, a classification model is created, consisting of three categories:

- Category 1 – Multi-apartment buildings with a high level of comfort.
- Category 2 – Multi-apartment buildings with an average level of comfort.
- Category 3 – Multi-apartment buildings with a low level of comfort.

The criteria for the comfort levels of buildings in each category are defined, and the rationale for their differentiation based on the levels of comfort is provided.

In the main conclusions, the results of the study are summarized, focusing on the identification of the criteria for the classification model of residential buildings in Yerevan and its implementation both in the present and in the future.

