



УДК 711.424:728.3.03

**Н. С. САПРЫКИНА, д-р архитектуры, доц., зав. кафедрой градостроительства**

## **ТИПЫ И ОСОБЕННОСТИ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСЛЕВОЕННОГО ДЕСЯТИЛЕТИЯ В ГОРОДАХ СССР**

ООВО (ЧУ) Академия «МУБиНТ»

Россия, 150999, г. Ярославль, ул. Советская, д. 80.

Тел.: 8 800 700 1600, доб. 2510; эл. почта: saprykinans@edu.mubint.ru

*Ключевые слова:* градостроительство, архитектура, СССР, город, жилой квартал, планировка, малоэтажная застройка, послевоенное десятилетие, тип, специфика, дом.

---

*Анализируется специфика малоэтажной жилой застройки кварталов, появившаяся на территории городов СССР в послевоенное десятилетие. Выявляются отличия в подходах к проектированию и строительству такой застройки в регионах и крупнейших городах Москве и Ленинграде. Рассматриваются характерные типы и приемы застройки кварталов в городах СССР, выявляются особенности их композиции.*

---

Анализ тенденций архитектурно-планировочного развития городов в период СССР, а также оценка их историко-культурного наследия сегодня представляются актуальными ввиду малоизученности данных вопросов в региональном контексте, отличающимся природно-географическими, климатическими, историческими и культурными особенностями. Отсутствие исследований и обоснований по сохранению ценных фрагментов и элементов среды многих российских городов, спроектированных и построенных в советское время, может привести к утрате этого пласта историко-культурного наследия на этапе их радикального развития и преобразования. Одновременно изучение архитектурно-планировочного развития городов регионов, наряду со столичными, может сформировать более полную картину тенденций и закономерностей в архитектуре и градостроительстве России XX века, оценить специфику и их роль в этих процессах, способствовать выявлению и сохранению уникальных образцов советского градостроительного наследия в структуре разных городов.

Одно из особых направлений в градостроительстве советского времени связано с восстановлением и развитием городов в послевоенный период (вторая половина 1940-х – начало 1950-х гг.). Огромные затраты на восстановление народного хозяйства, перевод промышленности на мирные рельсы, отсутствие достаточных ресурсов на полноценное и комплексное развитие жилых территорий, при этом острая необходимость в жилом фонде, улучшении бытовых условий населения способствовали развитию малоэтажного каменного жилищного строительства по всей территории страны, что стало характерной тенденцией времени. В Москве дома строились в районе Измайлова, на Октябрьском поле, на Перовом поле, на Дмитровском шоссе, в Химках, в Люблино и др. Характерным примером законченного жилого комплекса из серии типовых малоэтажных домов является застройка Хорошевского шоссе (1946 г.) [1]. В Ленинграде строительство малоэтажных жилых зданий велось комплексно крупными массивами со всеми видами культурно-бытового



обслуживания. Среди них: жилые комплексы на Белевском поле, за Пролетарским заводом, на Большом Смоленском проспекте, на проспекте Стачек, на проспекте Энгельса, в Сосновой Поляне и другие. На конкурсе строек 1946 года, ежегодно проводимом Управлением по делам архитектуры при Совете Министров РСФСР и Министерством жилищного строительства, первая премия была присуждена «за проект, хорошее качество строительных и отделочных работ, а также работ по благоустройству комплекса малоэтажных зданий, выстроенных в Володарском районе Ленинграда» [2, с. 53]. Несмотря на явные достоинства, заключающиеся в комплексности и архитектурно-художественной целостности решений капитальной малоэтажной застройки, «слабой» стороной жилищного строительства г. Ленинграда считалась недостаточная разработанность вопроса типизации проектирования и организации строительства.

В отличие от Москвы и Ленинграда, где в основе проектного процесса освоения значимых и крупных участков лежали архитектурные конкурсы, как на варианты застройки, так и на проекты типовых малоэтажных капитальных жилых домов для массового строительства, в провинциальных городах элементарно не хватало специалистов, времени и средств для проведения подобных действий. Часто застройка осуществлялась не каменными, а деревянными зданиями. Например, в г. Архангельске несколько новых кварталов по ул. Выучейского в первые послевоенные годы были комплексно застроены деревянными двухэтажными домами [3]. Анализ опыта строительства в регионах показал, что многие примеры кварталов с капитальными зданиями, осуществленные во второй половине 1940-х гг., отображают в основном типовые решения комплексной малоэтажной застройки довоенного периода, редко встречаются авторские индивидуальные подходы («авторский почерк») в поиске концепции при обязательном выполнении принципиальных установок в архитектуре и градостроительстве рассматриваемого отрезка времени [3]. Среди них главные требования сводились к тому, чтобы приемы планировки и характер застройки жилых кварталов отвечали задачам экономичности строительства, при этом учитывали условия участка, требования инсоляции и проветривания, пожарные разрывы, общее архитектурное решение комплекса, связь с придомовыми участками, комплексное благоустройство, стилистику и принципы неоклассицизма и др.

Проектирование малоэтажной жилой застройки в провинции в первые послевоенные годы велось преимущественно *небольшими комплексами-кварталами на месте разрушенных или сильно обветшавших зданий и сооружений*, иногда в виде *точечных домов*, реже и немного позже – для *свободных достаточно крупных территорий, расположенных на периферии городов*, недалеко от производственных объектов и, как правило, на основе типовых проектов малоэтажных жилых зданий.

Согласно публикациям начала 1940-х гг., в отечественной практике градостроительства довоенного времени выделялись три варианта застройки кварталов: *«периметральная застройка* – плотно облегает фронт улицы домами с минимальными разрывами и отступами. Внутреннее пространство здесь скрыто от улицы. Зелень – элемент односторонний внутренний. Форма домов – единая лента, состоящая из отрезков, переходящих от одного здания в другое. *Открытая застройка* предполагает отдельно стоящие дома. Воздух обтекает их не только по периметру, но и со стороны квартала. Внутреннее пространство входит в улицу.

Зелень – элемент многосторонний, внешний, охватывающий дом со всех сторон. Форма дома объемная. *Комбинированная застройка объединяет оба принципа»* [4, с. 5].

Характер застройки малоэтажных жилых кварталов послевоенного периода в разных городах был многообразнее, в большей мере определялся приемами присущими поселковому строительству (с небольшими перестановками приоритетов в их выборе), с *наличием периметрального закрепления* границ кварталов и преимущественным обобществлением внутриквартальной территории жилой застройки, его благоустройства и озеленения (в отличие от усадебной застройки). В зависимости от специфики организации территории и возможных вариантов размещения зданий *во внутреннем пространстве кварталов* можно выделить следующие типы городской застройки: однорядная или многорядная (вариант – с курдонерами, отступами), тупиковая, групповая, свободная, строчная и комбинированная [5].

Периметральная однорядная застройка, когда здания располагались исключительно по периметру в один ряд, отгораживая внутриквартальное пространство от улиц, применялась, как правило, для небольших по площади кварталов (до 4 га). В таком варианте часть внутриквартальной территории могла быть в непосредственном ведении жильцов квартир первых этажей, которые могли иметь дополнительные выходы на индивидуальные придомовые участки, примыкающие к их квартирам, являющиеся частью общего двора или сада. Характерным примером такого типа застройки является жилой квартал в Коломенском поселке автозавода им. Сталина, спроектированный в 1940-е гг. (рис. 1) [2]. В качестве примеров городской периметральной однорядной застройки малоэтажными зданиями можно привести кварталы между улицами Комсомольской и Ньюдовской, Железнодорожной и Комсомольским проездом в г. Мончегорске; кварталы между улицами Аксенова и Ургальской в г. Хабаровске, наб. реки Лазури и улицами 15 лет Октября, Лукина в г. Твери, кварталы между ул. Клюева, Николая Руднева, Циолковского и Шевченко в г. Туле и др.

Для более крупных городских кварталов с застройкой многоквартирными домами в два этажа и выше, первый вариант считался экономически невыгодным и неудобным. Чаще использовался прием многорядной застройки, характеризующийся расположением зданий в два и три ряда параллельно фронту улиц, обладающий повышенной компактностью, линейной плотностью, что давало возможность значительно повысить экономичность строительства. Примером такого решения может служить жилой квартал в Магнитогорске, спроектированный в 1940-х гг. и построенный между улицами Строителей, Уральская, Менделеева и площадью Горького (рис. 2) [2]. По периметру одно- и многорядной застройки кварталов часто устраивались курдонеры или небольшие отступы, которые пространственно разнообразили застройку улиц, не изменяя в целом внутриквартальную территорию и экономические показатели строительства. В качестве примеров можно привести кварталы г. Волгограда в районе улиц Салтыкова-Щедрина и Демьяна Бедного, Патриса Лумумбы и Рыкачева, квартал между улицами Солнечная, Утренняя, проспектом Труда и Партизанским переулком в г. Воронеже и др.

Тупиковая застройка, характеризующаяся размещением зданий на тупиковых внутриквартальных проездах, редко применялась в городах, так как более соответствовала усадебному типу застройки сельских поселков. Иногда она



использовалась и в городах, чтобы увеличить глубину квартала с однорядной застройкой по периметру, оживить его планировку, придать живописность среде, как например, в квартале между улицами Крылова, Салютная, Грибоедова и Артиллерийская в г. Челябинске (рис. 3). Также к данному типу застройки можно отнести варианты с вытянутыми узкими участками кварталов, когда посередине их дворового пространства устраивался один тупиковый проезд сразу ко всем домам. Примером необычного «тупикового варианта» решения застройки по сравнению с образцовыми кварталами является проект планировки и застройки жилого квартала для Урицка, выполненный ленинградским архитектором А. А. Олем в 1947 году. Просторные, четко ограниченные дворы-сады для отдыха, отделялись друг от друга внутренними тупиковыми проездами, куда обращались все входы домов. Проезды вели к хозяйственным дворикам (в тупике), примыкающим к торцам жилых домов и отгороженных глухими стенками и сараями, которые, в свою очередь, выходили на внутриквартальный проезд. Таким образом решалась проблема очистки территории вне жилых дворов-садов и парадных подъездов к домам. Все зоны квартала зрительно были обособлены друг от друга, но в то же время утилитарно связаны в единый комплекс, в том числе и с детскими учреждениями, вынесенными на специальный участок (рис. 4) [6].

Наиболее характерная застройка и чаще всего используемая в послевоенное время в городах – групповая застройка малоэтажными жилыми домами, характеризующаяся группировкой отдельных зданий по периметру и внутри квартала, образующая ряд полузамкнутых дворов. Она отличалась большим разнообразием пространств, способствовала укрупнению квартала, экономичности его решения (сокращала длину улиц-проездов, протяженность инженерных сетей). Главная задача архитектора сводилась к тому, чтобы композиционно связать в единый архитектурный комплекс группы зданий, чтобы они не превратились в однотипные изолированные объекты-пространства, механически нарезанные в структуре квартала (рис. 5) [5]. Варианты такой застройки реализованы в комплексе кварталов между улицами Артиллерийская и Горького, Салютная и Карпенко в г. Челябинске, жилым кварталом в г. Люблине (1946–1948 гг.) (рис. 6) [2].

Свободная застройка чаще всего применялась на территориях со сложным рельефом, максимально учитывая природные условия места. При этом расположение зданий и разрывы между ними могли не зависеть от направления улиц, застройка получала живописный вид по фронту улиц, увязывалась с существующими зелеными насаждениями. Характерным примером данного типа малоэтажной застройки является квартал по ул. Парковой в г. Кировске Мурманской области, определенный спецификой активного рельефа (рис. 7) [7]. На территории со спокойным рельефом кварталы также могли получить свободную застройку во внутреннем пространстве при достаточно крупных их размерах и сложных очертаниях (с острыми углами, с переломами границ, криволинейного очертания). При этом границы квартала закреплялись периметральной застройкой, как например, в квартале шинного завода г. Ярославля (проект 1949–1950 гг.) (рис. 8). Величина, форма и направление кварталов могли быть в этот период разнообразными, «осмысленными» через понятие «живая ткань города». Призывая к преодолению «боязни неправильной формы», специалисты-экспериментаторы указывали, что «обязательная типизация



формы квартала, равно как и упражнение в бессмысленном рисовании, приводят к безучастному построению плана, и созданию мертвой ткани города» [4, с. 4].

Строчная застройка зданий с параллельными рядами в одном направлении, обеспечивающая максимально выгодные условия домам по солнечному освещению квартир при ограниченности их номенклатуры, была более характерна для 1920-х – начала 1930-х гг. В 1940-е гг. она редко имела место в чистом виде и была обусловлена некими факторами. Например, такой вариант предлагался для застройки кварталов поселка завода 50 в Заволжском жилом районе г. Ярославля, когда в структуру строчной застройки деревянными двухэтажными домами-бараками встраивался комплекс новых 2-этажных 8-квартирных жилых домов (рис. 9) [8]. Строчная застройка не давала той приватности и уюта внутреннему пространству, оставаясь открытой и сквозной, сливаясь с улицей, растворяя границы квартала, приобретая черты монотонности, однообразия, упрощенности решения. Считалось, что несмотря на многие экономические приоритеты, она не позволяла застройку превратить в единый комплекс с целостным архитектурным восприятием квартала, что было неприемлемо в период доминирования принципов неоклассицизма в градостроительстве. Поэтому в послевоенное десятилетие она использовалась в виде периметрально-строчного типа, также распространенного в 1930-х гг., когда границы квартала закреплялись однорядной застройкой, а его внутреннее пространство застраивалось строчной застройкой (рис. 10). Иногда она комбинировалась и с другими типами застройки (групповой, многорядной, с курдонерами) (рис. 11–12) [2, с. 149, 155]. Большое разнообразие вариантов комбинированной малоэтажной застройки сегодня можно увидеть в структуре г. Магнитогорска, которая сохранилась в виде комплекса кварталов между Московской и Ленинградской улицами, набережной р. Урал и проспектом Ленина.

В случае включения нового жилого комплекса в существующую канву города он, как правило, подчинялся общему характеру архитектурно-градостроительного решения квартала. Общее композиционное построение квартала увязывалось с построением соседних кварталов, застройкой противоположных сторон улиц, с характером исторической архитектуры, размещением общественных обслуживающих зданий, что способствовало целостности организации среды и композиции.

Анализируя типы и особенности организации капитальной малоэтажной застройки в структуре кварталов и ее развития в городах СССР в послевоенное десятилетие можно утверждать, что:

– она получила распространение по всей территории СССР: в исторических городах в основном в виде дисперсных локальных образований (одного-нескольких кварталов), часто в непосредственной близости от производственных объектов; в новых индустриальных городах данная застройка была осуществлена более масштабно и комплексно;

– характер малоэтажной застройки определялся в основном спецификой построения внутреннего пространства кварталов при наличии периметрального укрепления границ квартала, многообразием вариантов по сравнению с довоенным периодом. Преимущественное распространение получили групповая и комбинированная застройка, что было обусловлено крупными габаритами кварталов, их конфигурацией и ориентацией, окружением, экономической эффективностью решений;





– основными принципами композиции застройки кварталов была их осевая симметрия (допускалась симметрия кварталов относительно оси зеленого бульвара-сквера между ними и др.), ритмометрические чередования элементов застройки и пространств, их артикуляция;

– отсутствие возможности использования широкого разнообразия проектов жилых зданий, одновременно требование формирования образного характера застройки вынуждало архитекторов использовать приемы чередования двух-трех типов зданий, экспериментировать с фрагментарным повышением их этажности, отдельными архитектурными элементами и фактурными приемами обработки стен.

Варианты малоэтажных застроек приведены на рис. 1–12.

1. Варианты периметральной одно- и многорядной малоэтажной застройки кварталов (с отступами и курдонерами)

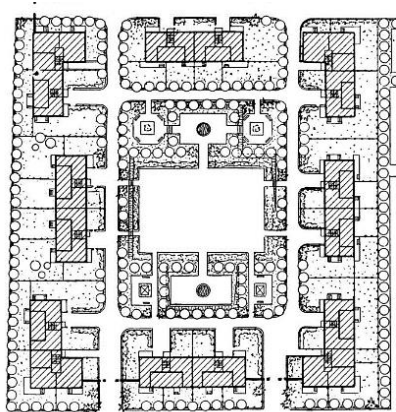


Рис. 1. Жилой квартал в Коломенском поселке автозавода Сталина, 1940-е гг.

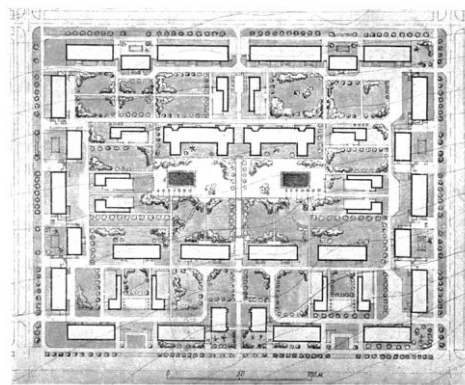


Рис. 2. Проект жилого квартала в Магнитогорске, 1940-е гг.

2. Варианты периметральной тупиковой малоэтажной застройки кварталов

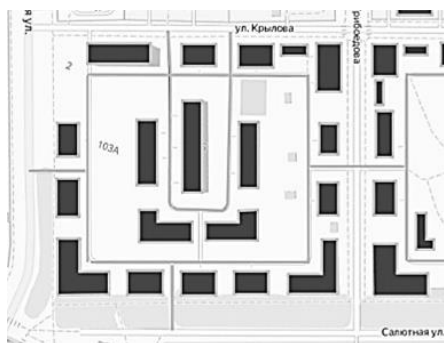


Рис. 3. Жилой квартал в г. Челябинске, 1940–1950-е гг.

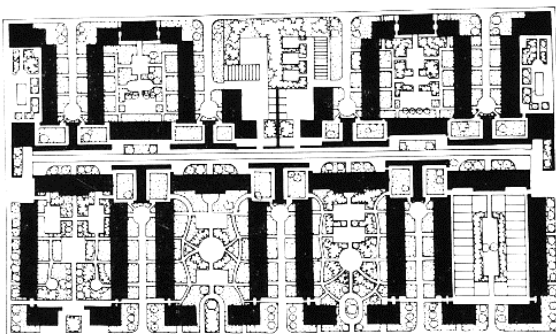


Рис. 4. Жилой квартал в г. Урицке, проект 1947 г.

### 3. Варианты периметральной групповой малоэтажной застройки кварталов

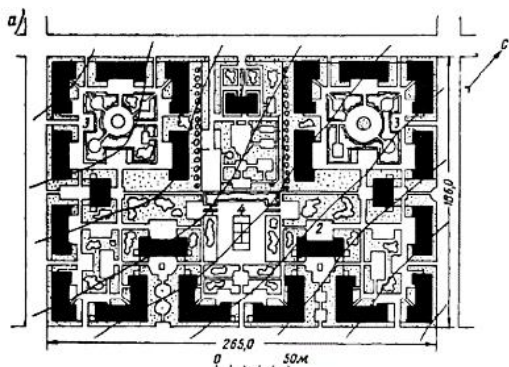


Рис. 5. Образцовый квартал, 1940-е гг.

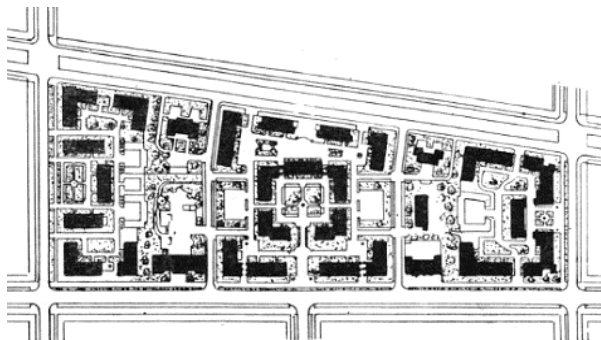


Рис. 6. Жилой квартал в г. Люблине (1946–1948 гг.)

### 4. Варианты периметральной свободной малоэтажной застройки кварталов



Рис. 7. Застройка по ул. Парковой в г. Кировске Мурманской области

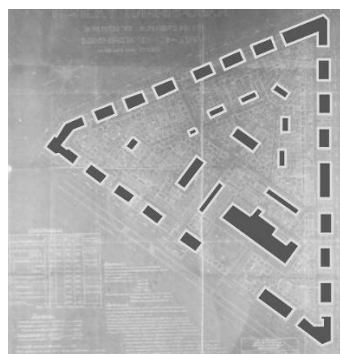


Рис. 8. Жилой квартал шинного завода в г. Ярославле (1940-е – нач. 1950-х гг.)

### 5. Варианты строчной и периметральной строчной малоэтажной застройки кварталов

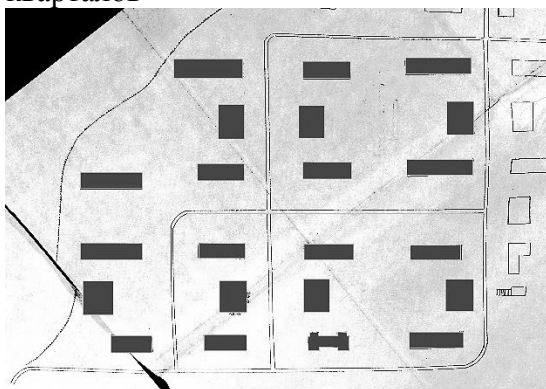


Рис. 9. Проект застройки поселка завода 50 в г. Ярославле, 1950-е гг.

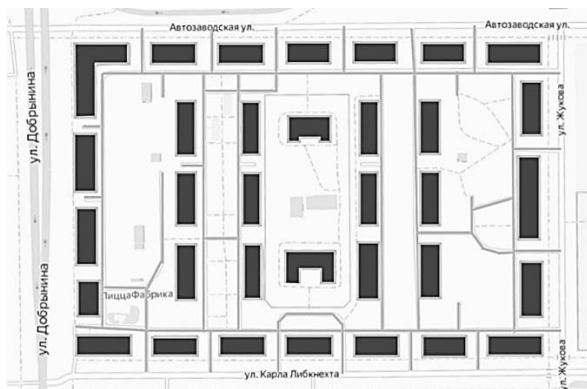


Рис. 10. Жилой квартал автозавода в г. Ярославле (1940-е – нач. 1950-х гг.)



## 6. Варианты комбинированной малоэтажной застройки кварталов

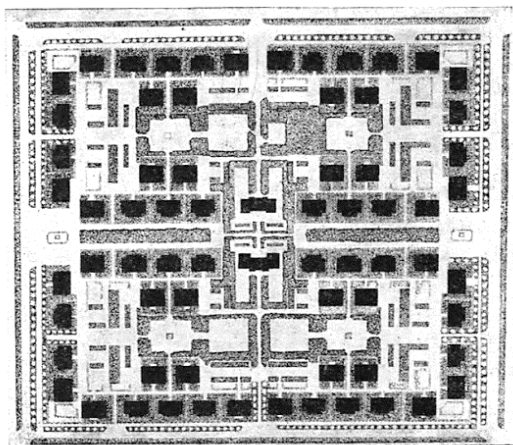
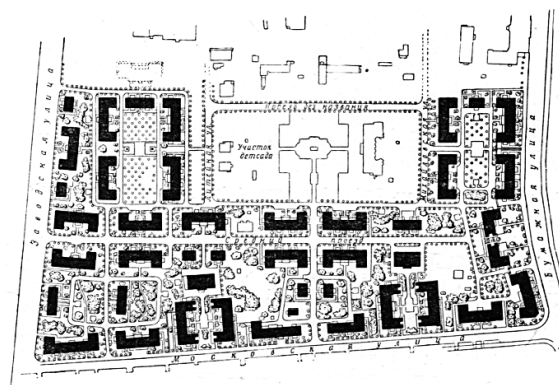


Рис. 11. Поселок Горьковского автозавода им. В. М. Молотова. 1948 г.



Генеральный план квартала

Рис. 12. Жилой квартал на Московской ул. в Ленинграде, 1947–1948 гг.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Сапрыкина, Н. С. Эволюция архитектуры жилища в советский период : учебное пособие / Н. С. Сапрыкина ; Ивановский государственный архитектурно-строительный университет. – Иваново : ИГАСУ, 2011. – 160 с. – Текст : непосредственный.
2. Шасс, Ю. Е. Архитектура жилого дома. Том 1. Поселковое строительство 1918-1948 годов / Ю. Е. Шасс. – Москва : Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре, 1951. – 200 с. – Текст : непосредственный.
3. Барашков, Ю. А. Архангельск : архитектурная биография / А. Ю. Барашков. – 2-е изд., испр. и доп. – Архангельск : Северо-Западное книжное издательство, 1984. – 160 с. – Текст : непосредственный.
4. Мостаков, А. Квартал в системе города / А. Мостаков. – Текст : непосредственный // Архитектура СССР. – 1940. – № 9. – С. 4-6.
5. Куренной, М. И. Планировка и застройка рабочих поселков / М. И. Куренной ; под общей редакцией В. В. Кратюка. – Москва : Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре, 1956. – 112 с. – Текст : непосредственный.
6. Быкова, Г. Д. Андрей Оль / Г. Д. Быкова. – Ленинград : Стройиздат, Ленинградское отделение, 1976. – 136 с. – (Мастера архитектуры). – Текст : непосредственный.
7. Иголкин, Н. В. Этапы развития и ценностные характеристики архитектурно-планировочной структуры городов Кольского Севера 1920-х-1959-х гг. : на примере Мурманска, Кировска и Мончегорска : специальность 2.1.11 : диссертация на соискание ученой степени кандидата архитектуры / Иголкин Никита Владимирович ; Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. – Санкт-Петербург, 2022. – Том 1-2. – 534 с. – Текст : непосредственный.
8. Государственный архив Ярославской области (ГАЯО). Фонд Р-851. Описание 1. Дело 143. Лист 4. – Текст : непосредственный.





**SAPRYKINA Natalya Sergeevna, doctor of architecture, associate professor,  
holder of the chair of urban development**

## **TYPES AND CHARACTERISTICS OF LOW-RISE HOUSING IN SOVIET CITIES IN THE POST-WAR DECADE**

Academy "MUBiNT"

80, Sovetskaya St., Yaroslavl, 150999, Russia. Tel.: 8 800 700 1600, ext. 2510;

e-mail: saprykinans@edu.mubint.ru

*Key words:* urban planning, architecture, USSR, city, residential area, planning, low-rise development, post-war decade, type, specificity, house.

---

*The article analyses the specifics of low-rise residential development of neighbourhoods which appeared on the territory of Soviet cities in the post-war decade. Differences in approaches to the design and construction of such development in the regions and in Moscow and Leningrad are revealed. The characteristic types and methods of development of neighbourhoods in cities of the USSR are examined, and the peculiarities of their composition are revealed.*

---

### REFERENCES

1. Saprykina N. S. Evolyutsiya arkhitektury zhilishcha v sovetskiy period [Evolution of housing architecture in the Soviet period]: ucheb. posobie. Ivanov. gos. arkhitektur.-stroit. un-t. Ivanovo: IGASU, 2011. 160 p.
2. Shass Yu. E. Arkhitektura zhilogo doma. T. 1. Poselkovoe stroitelstvo 1918-1948 godov [Architecture of the dwelling house. Vol. 1. The Settlement Construction of 1918–1948]. Moscow: Gos. izd-vo literatury po stroitelstvu i arkhitekture, 1951. 200 p.
3. Barashkov Yu. A. Arkhangel'sk. Arkhitekturnaya biografiya [Arkhangel'sk. Architectural Biography]. Arkhangel'sk : Severo-Zapadnoe knizhnoe izdatel'stvo, 1984. 160 p.
4. Mostakov A. Kvartal v sisteme goroda [The block in the city system]. Arkhitektura SSSR [Architecture of the USSR]. 1940. № 9. P. 4-6.
5. Kurenoy M. I. Planirovka i zastroyka rabochikh posyolkov [Planning and Development of Workers' Villages]. Pod obshchey red. V.V. Kratyuka. Moscow : Gos. izd-vo literatury po stroitelstvu i arkhitekture, 1956. 112 p.
6. Bykova G. D. Andrey Ol [Andrey Ol]. Leningrad : Stroyizdat, Leningradskoe otdel., 1976. 136 p. – (Mastera arkhitektury).
7. Igolkin N. V. Etapy razvitiya i tsennostnye kharakteristiki arkhitekturno-planirovochnoy struktury gorodov Kolskogo Severa 1920-kh-1959-kh gg. (na primere Murmanska, Kirovska i Monchegorska) [Stages of development and value characteristics of architectural and planning structure of towns of the Kola North in 1920-1959 (by the example of Murmansk, Kirovsk and Monchegorsk)] : spetsialnost 2.1.11 : diss. ... cand. arkhitektury ; Sankt-Peterbur. gos. arkhitektur.-stroit. un-t. Saint-Petersburg, 2022. Vol. 1-2. – 534 p.
8. Gosudarstvennyy arkhiv Yaroslavskoy oblasti [State Archive of the Yaroslavl Region]. F. R-851. Op. 1. D. 143. P. 4.

© Н. С. Сапрыкина, 2024

Получено 25.12.2023 г.