

УДК 728.5

Е.Е. Рогожникова

АПАРТАМЕНТЫ – КАК НОВЫЙ ТИП ВРЕМЕННОГО ЖИЛЬЯ

В последнее десятилетие в архитектуре жилых зданий значительно увеличилось количество новых типов жилья. Традиционно жилые здания разделяют на типы по характеру застройки (малоэтажные, многоэтажные), по планировочной структуре (секционные, односекционные, коридорные, галерейные), по степени комфортности (социальное жильё с минимально допустимым уровнем комфортности, коммерческое жильё со средним и высоким уровнем). Весьма актуальным стало разделение жилого фонда в соответствии с формами собственности. Тут может быть выделено два типа, а именно:

- Постоянное жильё, которое приобретается в собственность жильцами;
- Временное жильё, которое передаётся жильцам в краткосрочную или долгосрочную аренду. Это жильё гостиничного типа.

Жильё гостиничного типа весьма разнообразно. Оно может рассматриваться по времени и цели проживания постояльцев как жильё для деловых людей, рекреационное жильё для туристов и отдыхающих, индивидуальное усадебное жильё для городских жителей – дачные дома.

Как временное жильё следует рассматривать относительно новый тип – апартаменты.

Большая советская энциклопедия даёт следующую трактовку: апартаменты – большое роскошное помещение. С французского языка же слово апартаменты (от франц. appartement) переводится весьма обычным словом «квартира». И этот перевод, пожалуй, более точно отражает смысл рассматриваемого понятия. Структура апартаментов формируется по функциональной схеме жилой ячейки постоянного жилья. Функцию апартаменты выполняют жилую, только жильё это временное, в большинстве случаев не являющееся собственностью жильцов и такое, возможность прописки в котором исключена.

В зависимости от площади апартаменты делятся на следующие виды (по примеру гостиниц сети MARRIOTT):

- Студия: однокомнатная квартира от 35 до 40 кв.м с кухонным боксом вместо кухни. Кухонный бокс – оборудованная ниша площадью 4-6 кв.м.

- Односпальная квартира: квартира с одной спальней, кухней гостиной и возможно террасой. Площадь, как правило, составляет от 45 до 60 кв.м
- Двухспальная квартира: включает в себя две спальни, гостиную – кухню, возможно одну или две террасы. Площадь такой квартиры составляет от 60 до 100 кв.м.
- Трехспальная квартира: квартира с тремя спальнями, гостиной – кухней и возможно двумя террасами. Площадь – от 85 до 200 кв. м
- Мезонет: многоуровневая квартира на двух (иногда трёх) этажах здания, занимающая площадь не менее 120 кв. м, чаще от 200 до 250 кв.м. Отличается большими верандами, террасами, панорамными окнами и прочими элементами «жизни под крышей».

Апартаменты в зависимости от их назначения могут рассматриваться как временное жильё для туризма и отдыха – курортное; временное жильё для проведения выходных и праздничных дней; временное квартирное жильё; жильё в офисном комплексе – бизнес-жильё.

В туристическом бизнесе на оздоровительных, приморских и горнолыжных курортах одной из самых востребованных является услуга размещения в апартаментах. Туристы, выезжающие хотя бы два раза в год на отдых предпочитают отелям, с их строгими правилами и, зачастую, высокими тарифами проживание в апартаментах.

На курортах апартаменты входят в здание или комплекс зданий. Такие комплексы предоставляются в аренду своим клиентам полностью оборудованные одно-, двух-, трёх- и более комнатные квартиры, которые на языке апартаментов подразделяются на Студио (Studio), T1, T2, T3 (или по алфавиту А – Studio, В – односпальный, С – двухспальный, и т.д.), где цифра обозначает количество спален в номере.

К курортным комплексам относятся так называемые «Апартотели» и «Апартаментные комплексы»

«Апартотель» - жилой комплекс, построенный по типу отеля с количеством квартир 100 и выше, с собственными кафе, барами, ресторанами, магазинами, бассейнами, службой сервиса, охраной, автостоянкой. Обычно один или несколько корпусов комплекса работают как отель, остальные продаются в собственность. Вся инфраструктура в «Апартотелях», как правило, работает в течение сезона. Зимой (если это не горнолыжный курорт) большая часть инфраструктуры не работает.

«Апартаментный комплекс» - комплекс, построенный по принципу жилого квартала. Может состоять из одного или более домов, количество

квартир в одном доме от 10 и выше. Такие комплексы обычно имеют бассейн, ресторан, магазины, охрану, службу сервиса, автостоянку.

Жилая ячейка – собственно апартаменты – всегда располагает кухней или кухонной зоной, ванной или душем, туалетной комнатой. Рецепция в апаротелях и апартаментных комплексах может работать как круглосуточно, так и почасово, с перерывами на обед и ночное время. Сервисные услуги предоставляются такие же как в отелях: услуги няни, услуги интернет, уборка, сервировка питания в номере, кондиционер, факс, стиральная машина и др. Апартаменты не имеют подразделения на категории звездности, однако в туристической практике принимается возможным их условное подразделение на 2*,3*,4*,5*, что практически в полной мере соответствует такому же делению у отелей.

В частности, в курортных комплексах в Швейцарии категории апартаментов бывают от 2 до 4 звезд. В трех- и четырехзвездочных помимо мебели на кухне есть бытовая техника: холодильник, плита, кофеварка, посудомоечная машина, микроволновая печь и посуда. В самых простых апартаментах кроме кровати и шкафа, дивана в гостиной, стола и стульев на кухне мебели нет. Телефон и телевизор тоже не предусмотрены.

Стоимость жилья зависит от престижности курорта, площади квартиры, стоимости мебели и даже кухонной утвари.

Следующий тип апартаментов – это временное жильё для проведения выходных или праздничных дней. Этот тип получил развитие на базе поселков для отдыха. На содержание частного коттеджа требуются силы и время. Проживание в загородных апартаментах более практично: желающие получают в распоряжение загородное жильё без хлопот по уходу и содержанию дома.

По такому типу запроектован «Фристайл парк» в Подмоскowie в районе Киевского шоссе. Крытый парк развлечений является многофункциональным комплексом, который кроме апартаментов включает развитую спортивную и социальную инфраструктуру. Апартаменты продаются в собственность с условием невозможности прописки. Их можно использовать для жилья или сдавать в аренду. Предоставляемые услуги – уборка, услуги прачечной, служба доставки, службы безопасности, паркинг и др. Комплекс рассчитан на людей с высоким уровнем доходов, умеющих квартиру в Москве или Подмоскowie и желающих приобрести апартаменты «для уикенда». Общая площадь комплекса – 180 тыс.кв.м., площадь апартаментов – 14 тыс. кв.м.

Проект развлекательного комплекса под названием Litvinovka Entertainment разработан для Киева и является комплексом для проведения выходных и праздничных дней. Он планируется для размещения неподалёку от села Литвиновка Вышгородского района на площади 19 га. Комплекс включает пятизвездочный отель с апартаментами, коттеджный городок на 6 двухэтажных бунгало семейного типа, аквапарк, SPA-центр, классические бани с бассейнами, ресторанный комплекс, дельфинарий, супермаркет, паркинг на 1500 автомобилей и др. Предусмотрено сооружение многофункциональной арены на 5000 мест, футбольного поля, бассейна олимпийского образца. Строительство планируется закончить к 2011 году – к финалу Евро 2012.

Третий тип апартаментов – непосредственно городское жильё. Главное отличие жилых апартаментов от просто квартиры заключается в том, что в них невозможно прописаться. Можно только временно зарегистрироваться. Ещё одно отличие от квартиры в обычном жилом доме: жильцы на постоянной основе получают полный гостиничный сервис и весь спектр коммунальных услуг, которые осуществляются управляющей компанией. В зарубежной практике подобные квартиры – апартаменты пользуются спросом у топ – менеджеров крупных компаний, которым приходится часто бывать в командировках. Класс таких апартаментов зависит от классности здания, в котором они размещены и от удаленности от центра города. Так в Санкт – Петербурге апартаменты расположенные на Невском проспекте и прилегающих к нему улицах, как правило, являются апартаментами элит-класса.

Кроме жилых апартаментов активно развивается тип офисно-апартаментных комплексов. Это может быть либо офисное здание, в котором часть этажей (как правило верхние) занимают апартаменты, либо комплекс, в котором расположены офисные и жилые здания, а также здания сервисных служб – кафе, ресторан, торговля, паркинги и пр. В Европе корпорации нередко арендуют для своих сотрудников, в особенности для приезжих, меблированные квартиры – апартаменты в том же здании, где находится офис. При этом с офисами класса «А» необязательно соседствует жильё класса люкс, нередко это жильё бизнес-класса. Так устроен комплекс, построенный в Вене на улице Шлахтхаусгассе известным архитектурным бюро Соор Himmelblau.

Близость квартиры к офису прежде всего сокращает время, которое человек тратит на дорогу на работу и обратно.

Рассмотренные типы апартаментов только небольшая часть временного жилья, появившегося в последние годы на Украине и давно известного за рубежом. Это, к примеру, жилые дома доходного типа, относящиеся к жилью эконом – класса, так называемые «лофты» - квартиры мастерские в реконструируемых нежилых зданиях и многое другое.

Литература

1. Король В.П. Типологічні аспекти тимчасового житла – Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Випуск 19.2008. – КНУБА, 2008
2. Дикусар Я.П. Возможность вариантной планировки квартир в современных жилых домах –Региональные проблемы архитектуры и градостроительства. Выход 9 – 10 - Одесса, «Астропринт», 2007
3. Куцевич В.В. Нормативне забезпечення проектування сучасного житла – Будівництво України, 2006, №7
4. Москва переселится в апартаменты.02/12/2007 Fingames.com.ua www.smarthotel.ru/apartment
5. Секрет апартаментов Швейцарии. Сайт компании ВсеСвіт (Киев) vsesvit@vse-svit.com.ua
6. Дверь в дверь. – «Пятница»,09.07.2007, Москва

Аннотація

Стаття посвящена одному из новых типов временного жилья – апартаментам. Рассматриваются типы апартаментов в зависимости от их назначения: курортные, для проведения выходных и праздничных дней, временное квартирное жильё, бизнес – жильё. Освещены особенности рассмотренных типов апартаментов.

Анотація

Стаття присвячена одному з нових типів тимчасового житла. Розглядаються типи апартаментів у залежності від їх призначення: курортні, для проведення вихідних та святкових днів, тимчасове квартирне житло, бізнес – житло. Висвітлені особливості типів апартаментів, що розглядаються.