

УДК 728

ХРУЩЕВКИ В ГОРОДЕ УФА

Иванова В.А., студентка гр. ЗУК-401, 4 курс

Научный руководитель: Булатов Б.Г., старший преподаватель кафедры
природообустройства, строительства и гидравлики
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»
г.Уфа

Во многих городах России часто можно встретить дома старого жилого фонда, в том числе в Уфе, столице Республики Башкортостан. Здания строились еще в XX веке и на сегодняшний день они сохранились в первозданном виде, отражающем архитектуру советского времени. Гуляя по городу можно заметить, как сильно отличается прошлое и нынешнее строительство домов.

Есть несколько отличительных особенностей, которые делают жилье того времени не похожим на новое. Архитектура – главное отличие таких домов, чаще всего на фасадах можно заметить год постройки, симметричные композиции, лепнину и другие декоративные элементы. Еще одна особенность обусловлена с тем, что строительство было связано с жизнью известных людей или важными событиями того периода. Встретить подобное жилье можно на центральных улицах города, такое расположение удобно тем, что все социальные и культурные объекты находятся в шаговой доступности.

Встречаются три основных типа зданий того времени.

Хрущевки – дома, строившиеся при правлении Н.С. Хрущева (1950 – начало 1960 годов). Это типичные пятиэтажные панельные или кирпичные дома с компактными квартирами, низкими потолками и небольшими кухнями [1].

Сталинские дома («сталинки») – капитальные многоэтажные строения, возводившиеся в годы правления И.В. Сталина (1930-е — 1950-е гг.). Отличаются высоким качеством строительства, просторностью квартир и богатым архитектурным оформлением фасадов.

Ленинградские дома («ленинки») – дома, появившиеся в Ленинграде (ныне Санкт-Петербург) и распространившиеся по всей стране. Характеризуются наличием удобных планировок, высокими потолками и широкими окнами.

Каждый из этих типов имеет свою специфику и привлекателен для разных категорий населения. Однако именно хрущёвки стали символом массового жилищного строительства в Советском Союзе и остаются распространённым типом жилого фонда до сих пор.

В статье мы подробнее остановимся на особенностях хрущевок, расположенных в столице Башкортостана — городе Уфа.

На сегодняшний день идет активное строительство новых домов во всех окрестностях города. Однако, несмотря на это, достаточно много районов, где преобладают дома старого фонда. Они до сих пор привлекают своим видом и остаются надежным жильем на долгие годы.

Дома, получившие название хрущевки, в честь руководителя государства Н.С. Хрущева, стали массово строиться благодаря программе жилищного строительства, принятой в XX веке руководством Советского Союза. Жилье должно было стать доступным и недорогим за счет конструктивных особенностей.

Строились многоквартирные здания в четыре или пять этажей из панелей, кирпичей или блоков. Конструкции выбирались простые, а материалы для строительства по низкой цене, это позволяло массово застроить районы и быстро удовлетворить потребность в жилье.

Хрущевки имеют ограничения по комфорту проживания, характеризуются маленькими размерами комнат, плохим уровнем шумоизоляции и проветриваемости.

Стандартная квартира включает одну-две комнаты, небольшую кухню размером примерно от 4,9 до 7,1 квадратных метров, совмещённый санитарный узел и скромную прихожую. Высота потолков варьируется от 2,45 до 2,6 метров, а иногда достигает 2,7 метров в отдельных моделях.

Стандарты проектирования предусматривали минимальный перечень коммунальных удобств: централизованное отопление, холодное водоснабжение, канализацию, газовую плиту и систему вентиляции. В ряде случаев горячее водоснабжение обеспечивалось индивидуально с помощью газовых колонок или нагревательных приборов. Балконы присутствовали практически повсеместно, кроме квартир первого этажа, а в некоторых вариантах торцевых квартир оборудовали лоджиями.

Срок эксплуатации, предусмотренный проектом, составлял порядка 50 лет, но реальные показатели зачастую превышают этот показатель. Средний срок службы хрущёвок согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» 1964 года определялся в 125—150 лет.

Несмотря на многочисленные преимущества и значение, которое играли «хрущёвки» в истории жилищного строительства, нельзя игнорировать присущие им достоинства и недостатки.

Основные плюсы «хрущёвок»:

1. Доступность жилья. Благодаря внедрению массовых стандартов строительства и промышленных методов производства, стоимость квартир сравнительно невысокая.

2. Простота устройства. Простота конструктивных решений способствовала быстрому строительству больших объемов жилья, удовлетворяя потребности тысяч семей в кратчайшие сроки.

3. Центральное расположение. Многие «хрущёвки» располагаются в центре городов, рядом с социальными объектами и развитой транспортной сетью, что облегчает жизнь жителям.

4. Устойчивость конструкции. Большинство «хрущёвок» сохранилось до наших дней, демонстрируя высокую степень надежности.

Основные минусы «хрущёвок»:

1. Маленькие размеры квартир. Компактные габариты жилой площади, тамбура на входе почти нет, в качестве мест для хранения придуманы антресоли под потолком. Под окном на кухне расположили нишу (холодильник), в которой хранят запасы.

2. Некачественное тепло- и шумоизоляция. Наружные стены плохо удерживают тепло зимой и прохладу летом, а отсутствие качественной звукоизоляции негативно сказывается на комфорте жильцов.

3. Неудобные планировки. Окна располагаются на одну сторону, ввиду этого коридоры остаются в темноте, а проветривание происходит дольше.

4. Нельзя сделать перепланировку. Большая часть стен в квартирах несущие [2].

Одной из ключевых территорий в Уфе, ассоциирующейся с массовой застройкой времен советской эпохи, является проспект Октября. Эта магистраль, протянувшаяся через город, играет важную роль в формировании городского облика и повседневной жизни горожан. Особое место занимают расположенные здесь многочисленные «хрущёвки», которые стали неотъемлемым элементом городской среды.

Проспект Октября зарекомендовал себя как одна из первых площадок для внедрения концепции массового жилищного строительства, предложенной правительством СССР в конце 1950-х годов.

Рассмотрев различные варианты хрущёвок, я остановила выбор на квартире, расположенной по адресу: Проспект Октября, дом 87.



Рис. 1. Хрущевка на Проспекте Октября 87 [3]

В рамках исследования кадастровых характеристик был проведен анализ данных из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Общая информация из ЕГРН:

Вид объекта недвижимости: Здание

Статус сведений об объекте недвижимости: Ранее учтенный

Кадастровый номер: 02:55:020211:399

Дата присвоения кадастрового номера: 01.06.2010

Характеристика объекта Адрес (местоположение): Республика Башкортостан, г.Уфа, проспект Октября, д. 87

Площадь, кв. м.: 6815,8

Назначение: Многоквартирный дом

Количество этажей: 6 (подземный 1)

Материал наружных стен: Кирпичные

Год завершения строительства: 1965

Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб.): 583 432 950,29 [4].

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости, объект относится к типовому советскому жилью, хрущевкам. Использование кирпича вместо панельных конструкций гарантирует зданию повышенную износостойкость и лучшие теплотехнические свойства.

Расположение объекта в географическом центре Уфы, в непосредственной близости от административных и культурных объектов, обеспечивает ему высокую ликвидность. При этом расчетная стоимость квадратного метра по кадастру (порядка 85,5 тыс. руб.) отражает статусность района, хотя и может быть ниже реальных рыночных показателей для данной части проспекта Октября.

Таким образом, объект остается востребованным, сочетающим в себе надежность советского кирпичного домостроения, преимущества центрального расположения, а также выгодным предложением для тех, кто ищет недорогое жилье в главных частях города.

Список литературы

1. Хрущёвка – Википедия [Электронный ресурс]: / Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Хрущёвка> (дата обращения 23.09.2025)
2. Хрущевка: что это за дома, планировки квартир [Электронный ресурс]: / Режим доступа: <https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/chto-takoe-khrushevka-plyusy-i-minusy-malogabaritnogo-zhilya> (дата обращения 23.09.2025)
3. Карта городов России [Электронный ресурс]: / Режим доступа: <https://2gis.ru/ufa/gallery/geo/2393172957204087/photoId/30258560067437176?m=56.028739%2C54.775482%2F16> (дата обращения 23.09.2025)
4. Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных [Электронный ресурс]: / Режим доступа: https://nspd.gov.ru/#top_section (дата обращения 23.09.2025)