

## Пример реализации концепции «доступная среда» в странах СНГ

*А. Ю. Демиденко<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

\* e-mail: demid\_72\_@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассматриваются примеры реализации объектов недвижимости с учетом фактора «доступная среда» в странах СНГ, дается пример ЖК с хорошо реализованным фактором и доступный для всех групп населения. Основной идеей являлась показать разнообразность применений безбарьерности объектов недвижимости в инфраструктуре городов, а также современную адаптацию объектов для людей с разными возможностями здоровья. При анализе различных источников были рассмотрены так же отрицательные стороны или трудности при реализации безбарьерной среды.

**Ключевые слова:** доступная среда объектов недвижимости, СНГ, безбарьерная инфраструктура, безопасный доступ, комплексный подход

## An example of the implementation of the concept of "accessible environment" in the CIS countries

*A. Yu. Demidenko<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: demid\_72\_@mail.ru

**Annotation.** The article discusses examples of the implementation of real estate objects, taking into account the "accessible environment" factor in the CIS countries, gives an example of a residential complex with a well-implemented factor and accessible to all population groups. The main idea was to show the diversity of applications of barrier-free real estate in the infrastructure of cities, as well as the modern adaptation of objects for people with different health abilities. When analyzing various sources, the negative aspects or difficulties in implementing a barrier-free environment were also considered.

**Keywords:** Accessible real estate environment, CIS, barrier-free infrastructure, secure access, integrated approach

### *Введение*

Согласно Гражданскому Кодексу к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Для систематизации недвижимого имущества, принято различать четыре концепции. А именно это [1-5]:

– географическое представление недвижимости отображает физические (технические) свойства недвижимости: строение и использование материала построек, масштаб, месторасположение, климат, плодородность почв, находящиеся вокруг среда, а также прочие характеристики. Все без исключения объекты недвижимости подвергаются влиянию техногенных процессов. В следствии, со временем меняются их потребительские свойства, а также функциональная годность и другие обстоятельства которых влияют на процесс совершения продажи/покупки недвижимости;

– экономическое представление анализирует недвижимое имущество равно как объект пользования, а также как продуктивный предмет инвестирования, материальный актив, а также прочный механизм заработка. Главные финансовые компоненты недвижимого имущества - цена, а также стоимость, первоначально появляются с его полезности, возможности исполнять разнообразные потребности и интересы населения. А доход государства растет за счет системы налогообложения за имущество;

– юридическое представление устанавливает недвижимое имущество равно как комплекс прав, констатируемых страной вместе с учетом отечественных отличительных черт, а также интернациональных общепризнанных мерок. В Российской Федерации, равно как и в иных индустриально цивилизованных государствах, законодательно гарантирует возможность приобретения, реализации, аренды и другие способы управления имуществом;

– социальное представление - общественная значимость недвижимости заключается в удовлетворение физиологических, эмоциональных, умственных, а также иных нужд населения. Владение недвижимостью авторитетно в социальном сознании и необходимо для развития культурного-общественного класса.

Как видно из характеристики представлений из каждого вида для осуществления доступности среды нужно что-то взять. Не бывает доступная среда без экономической подоплеки или технической составляющей [2].

Автором предлагается изучить примеры реализации объектов недвижимости с учетом фактора доступной среды в странах Содружества Независимых Государств (далее – СНГ), выявить положительные и отрицательные особенности с точки зрения безопасности и комфортности.

### ***Методы и материалы***

Основой исследований по анализу реализации концепции выступили данные с сайтов о продаже недвижимости стран СНГ, данные о реализованных проектах в электронно-информационных источниках.

### ***Результаты***

В 2016 году всероссийская общественная организация «союз добровольцев России» при поддержке центра информационных коммуникаций «рейтинг» провели исследование, посвященное доступности в регионах РФ объектов социаль-

ной инфраструктуры для лиц с ограниченными возможностями. В ходе исследования проверялось не только формальное наличие объекта «доступной среды», но и его функциональность. Поэтому оценка проводилась по десятибалльной системе по каждому из вышеуказанных параметров. Итоговый балл и место в Национальном Рейтинге «Доступная среда» присваивалось в соответствии со средним значением показателей, табл. 1.

*Таблица 1*

Рейтинг субъектов РФ с доступной средой

№	Субъект РФ	Значение
1.	Город Федерального значения Москва	8,4
2.	Краснодарский край	7,2
3.	Республика Татарстан	6,8
4.	Чеченская Республика	6,2
5.	Белгородская область	6
6.	Тюменская область	5,8
7.	Свердловская область	5,8
8.	Город федерального значения Санкт-Петербург	5,8
9.	Кемеровская область	5,6
10.	Новосибирская область	5,6

Данные субъекты вышли на лидирующие позиции благодаря проведению Олимпийских игр в РФ 2014 года. Доступность к объектам социальной инфраструктуры было необходимо при организации такого мероприятия [5].

А какие города признает мировое сообщество и считает их самыми удобными для проживания и посещения людей с ограниченными возможностями. Представления о безбарьерном городе обычно сводят к формуле «пандус, чтобы преодолеть несколько ступеней, лифт, чтобы спуститься в метро, и откидная платформа в автобусах». Это очевидные и правильные решения, которые работают во многих странах уже не первый год. Опираясь на эти принципы, Япония добилась репутации идеальной для проживания людей с ограниченными возможностями страны. Но сами колясочники полагают, что этого недостаточно. По данным информационного журнала «The Village» были представлены небанальные проекты и инициативы, которые делают жизнь инвалидов в большом городе проще. Прекрасным примером служит столица Германии – Берлин. В 2008 году Германия подписала конвенцию ООН о правах инвалидов и сегодня пытается выполнить все предписанные ею требования. В начале 2013 года Берлину присвоили звание «Город без барьеров», но не за уже проделанную работу, а лишь за ту, что предстоит выполнить. Более 20 лет Берлин активно занимается проблемами доступности, но сегодня не входит даже в десятку самых удобных для инвалидов городов. Звание вручили за стремление изменить ситуацию – как стимул для городских властей и инициативных групп. Одной из отличных идей, было создание интерактивной карты, с постоянным обновлением «рисунок 1». Иници-

ативная группа взяла карту Берлина со всеми объектами недвижимости и начала их тестировать на доступность. Таким образом объекты были раскрашены в три цвета: зелёный – место полностью оборудовано для маломобильных (пандус, лифт, большие помещения, специальная уборная), жёлтый – частично адаптировано и может потребоваться посторонняя помощь и красный – в это место инвалиду не попасть.

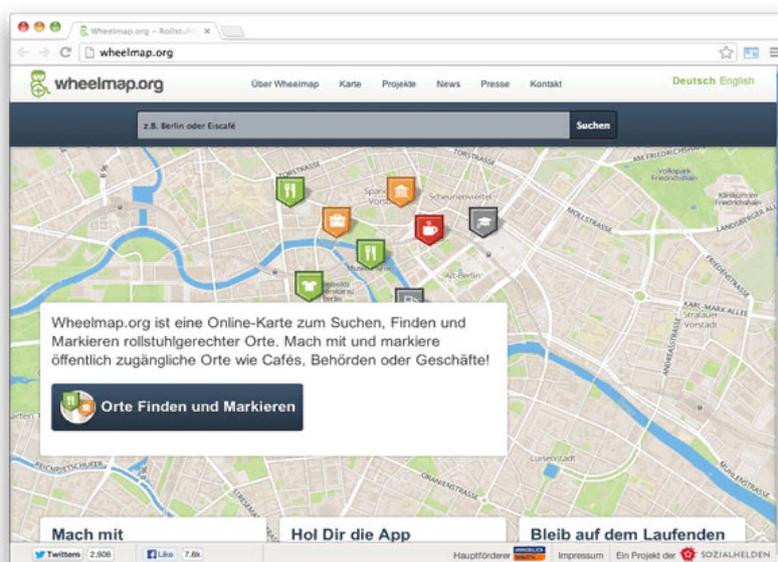


Рис. 1. Карта маршрутизатор города Берлина

Такая карта-маршрутизатор отлично упрощает жизнь многих людей и многие страны начали перенимать данный опыт и создавать свои карты, с открытым доступом. В Казахстане, России, Украине и Белоруссии были разработаны свои карты адаптивности городов. Благодаря ей любой человек может составить маршрут с комфортным передвижением.

Существует большая проблема с старыми постройками, которые не приспособлены для всех групп населения, а их реконструкция может повлиять на исторический облик зданий. Поэтому архитекторы находят выходы в минималистических, но пригодных решениях. Например, музей Бодэ знаменит не только обширным собранием византийского искусства и нумизматическим залом, но и современной безбарьерной системой (рисунок 2). В ходе шестилетней реконструкции установили несколько лифтов и подъёмных конструкций, позволяющих добираться почти в любую часть музея, обходя лестницы. Но наибольший интерес представляет устройство у главного входа.

Понимая, то что сооружение музея считается значимым примером зодчества необарокко, администрация мегаполиса приняла решение никак не надстраивать площадку, а скрыть её вовнутрь основной лестницы. Под гранитовым покрытием, а также ступенями определены 2 сокрытых приспособления, на поверхности остаётся только незначительная панель управления. При запуске конструк-

ций поднимается страхующая защита, ступени при этом преобразуются в прямую площадку-мост. Еще одно нажатие –и участок платформы снова преобразуется в обычную гранитовую лестницу. 2-ая подобная система определена за воротами музея, пред основным входом.



Рис. 2. Безбарьерная среда музея Боде

Метрополитен в Токио считается удобным предметом с целью жизнедеятельности инвалидов. Там работают эскалаторы, которые имеют все шансы транспортировать пассажиров различной уровня мобильности. В конструкции эскалатора предусмотрен особый режим– ряд ступенек соединяются в 1 платформу, а также перемещаются одновременно вплоть до приостановки «рисунок 3». В этот период другая доля эскалатора функционирует в прежнем порядке. Чтобы пассажир на колёсах случайно не скатился, у края временной площадки автоматически выдвигаются препятствующие упоры. С целью этого. Если необходимо перевести эскалатор в такой режим, то нужна помощь работника метрополитена, а само лестничное полотно следует приостановить. Вероятно, по этой причине большинство маломобильных токийцев выбирают опускаться в метрополитен вместе с поддержкой лифта. В Российской федерации подобные технологические процессы еще не встречаются.



Рис. 3. Спуск в метро Токио

В основном к объектам была создана стопроцентная доступность как к объектам недвижимости, так и к объектам отдыха. Но существует также объекты с частичной доступностью, так на примере Казахстана в соответствии с «Национальным планом по обеспечению прав и улучшению качества жизни лиц с инвалидностью в Республике Казахстан до 2025 года» на законодательном уровне было закреплено понятие «разумное приспособление» [1].

«Разумное приспособление» означает внесение, когда это нужно в конкретном случае, необходимых и подходящих модификаций и коррективов, не становящихся несоразмерным или неоправданным бременем, в целях обеспечения реализации или осуществления инвалидами наравне с другими всех прав человека и основных свобод».

В Европе социальная политика в области доступности объектов недвижимости более развита, чем в странах СНГ. Это связано с тем что данными вопросами там начали заниматься намного раньше и у людей сформировалось другое мышление, а совместно и социальная ответственность.

Рассмотрим безбарьерную инфраструктуру Берлина. В городе для создания комфортных условий передвижения типична структура тротуаров с центральной пешеходной частью, выполненной из гладких тротуарных плит, по которым удобно передвигаться людям на кресле-коляске и всем пешеходам. По краям тротуара размещаются полосы из брусчатки, выполняющие одновременно функцию тактильной направляющей для слепых, водоотведения и упрощения доступа к подземным коммуникациям. Плитки центральной части уложены ровно и подогнаны очень плотно, практически без швов. По нормативам Берлина швы между плитками должны быть не более 8 мм. Центральная часть тротуара имеет ширину не менее 180 см, что достаточно для встречного движения людей на креслах-колясках. Узкий тротуар шириной 150 см допустим на длину не более 18 м (у нас не более 25 м). Для безопасности пешеходов велодорожки, проходящие вдоль тротуара, отчетливо разграничены с пешеходными путями: бордюрами, окрашенными белым цветом, дорожкой из брусчатки, холодного пластика, разной фактурой асфальта, полученной путем тиснения [3].

Еще для одного яркого примера представления реализации концепции доступной среды можно предложить город Саки на западе побережье Автономной Республики Крым. Саки известны благодаря своим высокоминерализованным иловым приморским грязям и рапе. В Саках девять санаториев. Исходя из специфики города, это город считается лучшим местом по доступности объектов. У города Саки – неофициальный статус «города инвалидов». Если взять статистику, то на 20-22 тысяч населения тысяч пять инвалидов-колясочников здесь живет. Все больше и больше с каждым годом люди-колясочники переезжают в этот город. Почему переезжают Саки? Первое – это свобода передвижения. Город на 80 процентов приспособлен для проживания инвалидов. Возможно, приспособления выполнены не по ГОСТу, но те же пандусы в городе есть, есть оборудованные пляжи, есть микроавтобусы с подъемником, есть свободные входы и выходы из здания без препятствий, а также есть свободный доступ на любые этажи кроме первого. Инфраструктура города во многом предусматривает мак-

симальные удобства для людей в инвалидных колясках. Здесь инвалиды могут чувствовать себя на самом деле комфортно. Практически ко всем магазинам, ресторанам и кафе, почтовым учреждениям и банковским отделениям, а также храмам подведены специальные пандусы, обеспечивающие удобный и безопасный доступ к помещениям. Отношение к людям в колясках сбалансированное: здесь не принято проявлять чрезмерную жалость и оказывать навязчивое внимание, но в то же время местные жители и туристы, как правило, чувствительны к нуждам инвалидов и готовы прийти на помощь в нужный момент - помочь преодолеть крутой подъем, открыть дверь и т.д. Раньше сюда в основном приезжали с Украины – из года в год одни и те же лица, которые по 15-20 лет уже в коляске и им особо, кроме общения, ничего не было нужно. Сейчас же едут разные люди – со свежими травмами, со своими интересами, увлечениями и планами. И город развивается. Появился центр самореабилитации. Открылся сервис-центр для колясок.

### *Обсуждение*

Примеры реализации концепции «доступной среды» разнообразны, но целью у всех объектов является одно – комфортность. Главным критерием в создании безбарьерной среды является комплексный подход в формировании безбарьерной инфраструктуры. Чтобы человек смог проделать легкий путь из точки А в точку Б и при этом при этом ущемлял себя в потребностях и желаниях, что-то посетить по пути. Создание зон с комфортной средой жизнедеятельности облегчит и изменит наше представление на уровень жизни и социальной политики. Но для такого результата должны работать все группы, кто занимается благоустройством городов. От строителей и архитекторов, до проверяющих и закона утверждающих государственных органах. И такие проблемы как, отсутствие системы работы со стороны госорганов, недостаточно развитое чувство социальной ответственности у предпринимателей, некомпетентностью строительных компаний и проектных бюро и т.д. являются открытыми и актуальными.

### *Заключение*

В заключение следует сказать, что анализ зарубежного опыта благоприятно сказывается на внутренней политике в области доступности среды, исключает совершение ошибок и сокращает время для достижения результата.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Демиденко, А.Ю. Концепция «доступная среда» - эффективный механизм территориального планирования [Текст] / А.Ю. Демиденко А.В. Дубровский, Е.В. Баранова. – Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2019. XV Междунар. науч. конгр., 22-25 апреля 2019 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономика природопользования, землеустройство, лесостроительство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 1 т. Т. 1. - Новосибирск : СГГА, 2019. – С. 56-59. – Текст : непосредственный.
2. Дубровский, А.В. Разработка подхода к зонированию городской территории на основе показателя социальной комфортности населения [Текст] / А. В. Дубровский, В. Н. Никитин, Е. Д. Подрядчикова, А. Е. Певнева - Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр.,

8-18 апреля 2014 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. - Новосибирск : СГГА, 2014. – С. 73-79. – Текст : непосредственный.

3. Мещерякова О.К. Зарубежный и отечественный опыт комплексной адаптации доступной среды для маломобильных групп населения [Текст] / О. К. Мещерякова, О. В. Перова. – Сборник научных статей по материалам научно-практической конференции «Новые принципы градостроительства в формировании доступной среды и защиты прав граждан с ограниченными возможностями здоровья», Воронеж, 02 декабря 2016 г. – Воронеж: ВГТУ, 2017. – С. 61-64. – Текст : непосредственный.

4. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011–2020 годы// Постановление Правительства РФ от 1 декабря 2015 года № 1297. – URL: <https://base.garant.ru/77673671/>. – Текст : электронный.

5. Руководство по доступности. Инклюзивный подход к Олимпийским и Паралимпийским играм. - Международный Параолимпийский комитет, 2009. – 232 с. – Текст : непосредственный.

© А. Ю. Демиденко, 2022