DOI 10.22337/2077-9038-2018-2-84-90

Разработка проектных заданий в российской архитектурной практике

К.В.Кияненко, ВоГУ, Вологда

Сегодня и международные, и отечественные документы, регламентирующие проектную деятельность, вменяют разработку «заданий на проектирование», или «технических заданий» в обязанности архитектора. В какой мере реальное положение дел в российской проектной организации соответствует этой установке? Насколько наши архитекторы связаны с «архитектурным программированием» (так эта деятельность обозначается за рубежом) и как эту работу оценивают? С целью ответить на поставленные вопросы автор предпринял пилотажный анкетный опрос российских архитекторов[1]. Его результаты обсуждаются в данной статье. Почти все респонденты, как оказалось, участвуют в разработке проектных заданий – либо корректируя исходные данные клиента, либо составляя программу «с нуля». Зачастую эта работа не оплачивается. В половине ситуаций заказчик не предоставляет архитектору даже черновых версий задания, а в остальных – доминирует формат одной-двух страниц текста. Методически «архитектурное программирование» очень скверно обеспечено, а имеющиеся по этой теме инструктивные материалы – самое последнее, к чему прибегают архитекторы. Каждый второй опрошенный согласен с тем, что «программирование» – функция архитектора и полагается в её осуществлении на свои контакты с клиентом и накопленный опыт разработки заданий. Данная процедура носит характер сложного «исследования», а не технического «составления» как часто принято писать и говорить.

Ключевые слова: задание на проектирование, архитектурное программирование, архитектурная практика, выборочный опрос.

Project Briefing in Russian Architectural Practice

Konstantin Kiyanenko, VoSU, Vologda

Today both international and national documents, regulating architectural design, impute the responsibility of the architect for the development of project briefs ("technical assignments" or "design assignments"). To what extent the status quo in Russian design institutions is in line with this prescription? How closely are our architects associated with "architectural programming", as this activity is called abroad, and how they estimate this job? In order to answer these questions, the author undertook a pilot questionnaire survey of Russian architects. Its' results are discussed in this paper. Almost all respondents are shown to participate in the development of project briefs – either by adjusting the initial data of the client, or by compiling a program "from scratch". Often this work is not paid. In half of situations, the customer does not submit even draft versions of the task to the architect, and in the rest – the format of one or two pages of text dominates. Methodically, "architectural programming" is very poorly supported, and the guidance materials available on this topic – are the latest, to which architects resort. Every second respondent agrees that "programming" is a duty of the architect and relies upon his contacts with the client and the accumulated experience in the development of project briefs. This procedure is a complex "study" rather than a technical "compilation" as it is used to be considered.

Keywords: project brief, architectural programming, architectural practice, sampling survey.

Единодушное признание международными регламентами разработки заданий на проектирование функцией архитектора – установка, не лишённая внутренней противоречивости. Ведь законодательно закреплено, что задание архитектору выдаёт заказчик, это положение действует повсеместно и за рубежом, и в России. Но, в то же время, мировое архитектурное сообщество настаивает на необходимости для архитектора владеть соответствующими предпроектными знаниями и умениями. Достаточно вспомнить «Соглашение МСА по рекомендуемым международным стандартам профессионализма в архитектурной практике», в котором к фундаментальным компетенциям архитектора отнесены следующие:

– «понимание профессии архитектора и роли архитектора в обществе, особенно при подготовке проектных заданий, которые отвечают за социальные факторы;

– понимание методов исследования и подготовки заданий на проектирование;

– <…> способность разрабатывать задание на проектирование через определение потребностей общества, пользователей и клиентов, а также определение контекстуальных и функциональных требований к различным типам искусственной среды» [1, p. 6, 8].

Насколько данные компетенции востребованы архитектурной практикой? Действительно ли архитектор занимается

[1] Исследование выполняется за счёт средств бюджетного финансирования в рамках Плана ФНИ РААСН Минстроя России на 2017 год по теме 2.1.2. «Предпроектные социальные обоснования и программирование архитектуры жилища и жилой среды: теоретические основания, методы и модели».

проектными заданиями и какова в этом случае роль заказчика? За рубежом эти вопросы не раз становились предметом специальных исследований [2; 4]. В России интерес к данному предмету ранее не проявлялся.

Во-первых, рассмотрим кратко, каковы отечественные правовые, законодательные предпосылки обременения архитектора разработкой проектных заданий.

С момента вступление России в ВТО архитектурная деятельность получила, увы, официальный статус «услуги», архитектор – торговца услугами, а одним из базовых документов, регламентирующих деятельность архитектора, стало «Генеральное соглашение о торговле услугами (ГАТС) [5]. В соглашении имеется важная констатация – как отдельная такого рода «услуга» под шифром 8671100 упоминаются «предпроектные исследования и консультации»; она подразумевает «услуги по оказанию помощи, предоставлению консультаций и рекомендаций по архитектуре и связанным с нею вопросам», в том числе по концепции размещения объекта, плану застройки участка, климатическим и экологическим условиям, требованиям к земельному участку, финансовым ограничениям, другим факторам, влияющим на содержание проектных решений и строительства объекта. В пункте 8671200 «Архитектурное проектирование» ещё более ясно зафиксирована услуга «определения вместе с заказчиком основных параметров объекта, условий, пространственных требований, финансовых ограничений и графика работ», – очевидно, это и есть то, что нас интересует, хотя понятие «задание на проектирование» в документе не встречается.

В «Едином квалификационном справочнике должностей… – ЕКС» России имеются два важных положения, подтверждающих разработку проектных заданий как функцию архитектора и их социальное содержание. Применительно к должности «архитектор» сказано, что он «принимает участие в подготовке технических заданий на разработку градостроительных и архитектурных решений», что в связи с этим он «должен знать… экономические, экологические, социальные и другие требования, предъявляемые к архитектурным объектам; специфику

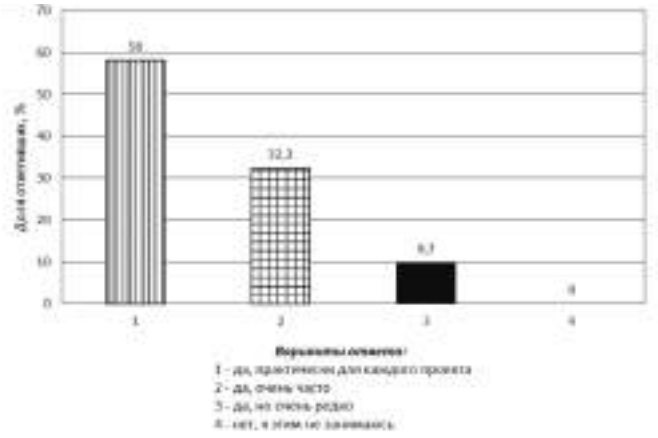

Рис. 1. Распределение ответов на вопрос: «Приходилось ли Вам, другим работникам Вашей организации участвовать в разработке заданий на проектирование?»

региональных и местных… экологических, социальных и других условий реализации градостроительных и архитектурных решений». Главный архитектор проекта, согласно положению ЕКС, также «участвует в… подготовке заданий на проектирование», «должен знать» экономические, экологические и социальные требования, предъявляемые к архитектурным объектам» [6].

Достаточно подробно интересующие нас вопросы рассматривает недавно утверждённый «Профессиональный стандарт "Архитектор"» [7]. В нём за архитектором закрепляется трудовая функция «подготовки исходных данных для проектирования», раскрываемая в «трудовых действиях» по «сбору, обработке и документальному оформлению данных для заданий на проектирование». В качестве задач архитектора подтверждаются «разработка заданий на проектирование», формулировка обоснований архитектурных и объёмно-планировочных решений. Уточняется и социальное содержание необходимых умений и знаний, включая сбор и анализ данных о культурных традициях, о социальном окружении и демографической ситуации, о социальных, эстетических, функционально-технологических, эргономических и экологических требованиях. Сформулированы как «необходимые» для архитектора знания методов сбора и анализа данных о социокультурных условиях, включая традиционные социологические методы наблюдения и опросов.

Отдельного внимания заслуживает обсуждаемая в настоящее время «Концепция проекта федерального закона "Об архитектуре"». В ней закрепляются «новые права и обязанности архитектора», в том числе – «право на оказание архитектурных услуг по проведению предпроектных исследований…, составлению архитектурных программ зданий и сооружений» [8, с. 6]. В этом документе не только впервые употребляется международно принятое понятие «архитектурная программа» – как более точное и полное по сравнению с «техническим заданием» или «заданием на проектирование», но также впервые декларируется как необходимость «установление стадий архитектурного программирования…, постфактумной оценки для зданий» [8, с. 6].

Очевидно, что названные отечественные регламенты в большей или меньшей степени отвечают требованиям Международного союза архитекторов (UIA) о содержании архитектурного профессионализма. Каково же положение дел в проектной сфере?

Выборочный пилотажный опрос практикующих архитекторов показал следующее[2].

Почти все опрошенные (90 % архитекторов) участвуют в разработке проектных заданий либо «практически для каждого проекта», либо «очень часто». «Очень редко» выполняют эту работу менее 10 % архитекторов, а вариант «я этим не занимаюсь» не выбрал ни один из охваченных анкетированием (рис. 1).

Ситуацию, когда заказчик обращается к архитектору с заданием на проектирование, которое не нуждается в уточнении

[2] Опрошено 64 архитектора в 12-ти городах страны методом случайной выборки.

или корректировке и по которому можно сразу приступать к проектированию, отмечают как «нормальную практику» лишь 4,8 % респондентов. Ещё для 19 % «так бывает, но далеко не всегда». В подавляющем же большинстве случаев (76,2 %) архитектор либо существенно дорабатывает/перерабатывает полученное от заказчика задание, либо разрабатывает его «с нуля» (рис. 2).

Счастливые для архитектора исключения бывают тогда, когда заказчиком выступает организация, выполняющая эти функции профессионально, – муниципалитет, управление архитектуры, крупная компания-девелопер. В остальном, а это большая часть ситуаций, проектное задание становится предметом профессиональной заботы архитектора. Эта «забота» распределяется между работниками проектных организаций по-разному. Почти в половине ответов (45,2 %) отмечается наличие специалистов, которые занимаются разработкой технических заданий (ТЗ) или заданий на проектирование (ЗНП) профессионально; некоторые респонеденты поясняют, что речь идёт в первую очередь о ГИПах и ГАПах. Но ещё чаще задания составляют все проектирующие архитекторы (53,2 %). На российском рынке архитектурных услуг, в отличие от Западной Европы и США, ещё не сложился слой специализированных архитектурных бюро, занятых исключительно проведением исследований, консультированием и разработкой заданий. Об этом свидетельствует отсутствие обращений за подобной услугой в другие организации (рис. 3).

Неожиданный для автора результат исследования – информация о том, что в большинстве случаев (72,4 %) предпроектные исследования, связанные с разработкой заданий, «никак не оплачиваются». В остальных случаях – «оплачиваются в числе прочих видов работ» или «по отдельному договору (рис. 4). Один из респондентов уточняет: «ТЗ не оплачивается никогда, если это не договор функций техзаказчика (ФТЗ) и ТЗ не является предметом договора». Другой архитектор описывает свою ситуацию таким образом: «Проектные задания, как правило, являются частью контрактной документации, то есть разрабатываются до начала проектирования, и затраты на их разработку учитываются в затратах на подготовку контрактов (менеджмент проекта)». В одной из московских проектных организаций разработку ТЗ включают в стоимость проектных работ и «иногда описывают в договоре отдельны пунктом». В общем, никаких единых правил на этот счёт не существует. Очевидно, что в большинстве случаев только кровная заинтересованность архитектора в качественном и правильном задании заставляет его заниматься этим тяжёлым и бесплатным «бизнесом».

Очевидно также, что по большей части неоплачиваемая разработка ТЗ/ЗНП всё-таки требует времени и сил. Мы поинтересовались, каков примерный порядок цифр, если оценивать её трудоёмкость в процентах от выполнения проектных работ в целом. Необходимо признать, что разброс оценок был огромным – от 0,001 % (один ответ) до 50 % (один ответ). Если же отбросить единичные нехарактерные отклонения, то наиболее часто встречающиеся оценки окажутся в диапазоне от одного до 30%

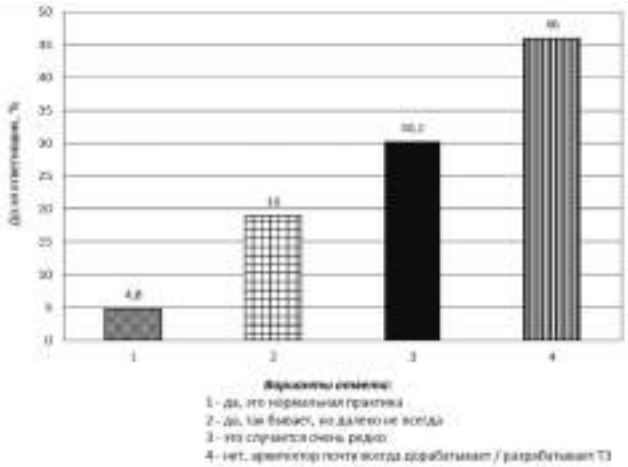

Рис. 2. Распределение ответов на вопрос: «Часто ли в Вашей проектной практике заказчик обращается с заданием на проектирование, которое не нуждается в корректировке?»

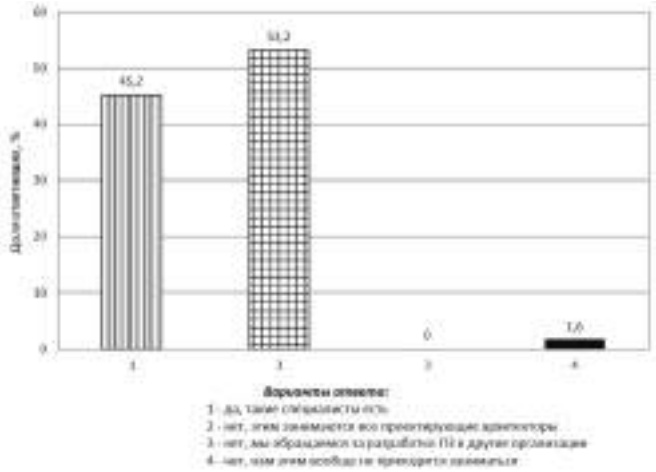

Рис. 3. Распределение ответа на вопрос: «Есть ли в Вашей проектной организации работники, специализирующиеся на составлении проектных заданий?»

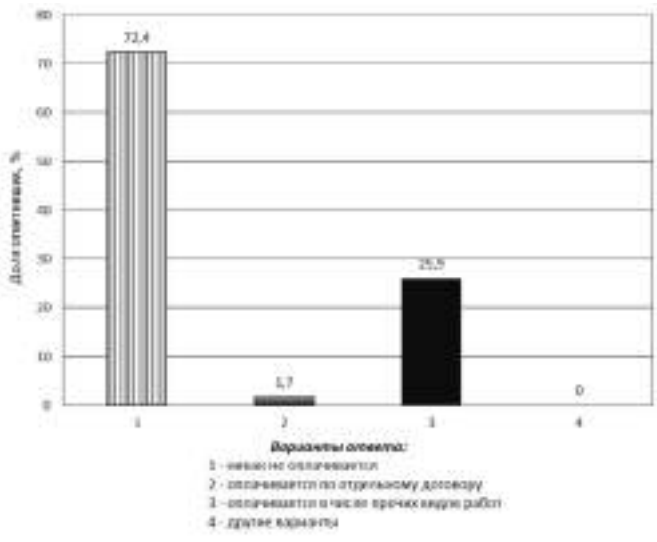

Рис. 4. Распределение ответов на вопрос: «Если Вам/Вашей организации приходится разрабатывать проектные задания, как эта работа оплачивается заказчиком?»

(рис. 5). А самые распространённые – 5, 10, 1, 2, 3 и 15 %. Можно предположить, что точных подсчётов никто не ведёт, что от случая к случаю трудоёмкость работы может очень серьёзно варьироваться, что свою роль играет психологически объяснимое пристрастие архитекторов, как и людей вообще, к «начальным» (1, 2, 3) и «круглым» (5, 10, 15) цифрам. Но и средние значения названного диапазона с учётом общих трудозатрат на проектирование могут означать не десятки даже, а сотни человеко-часов предпроектных исследований и разработок.

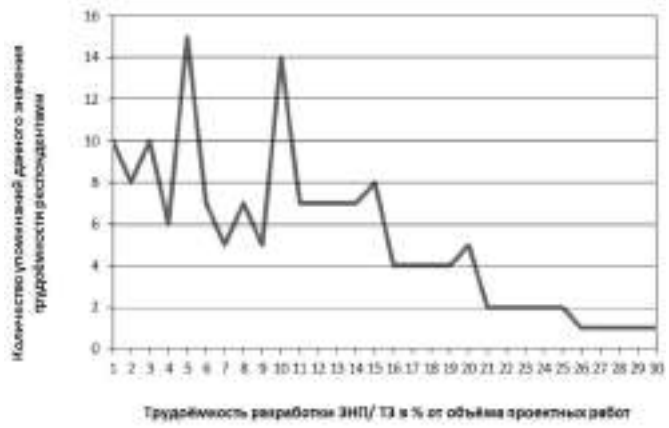

Рис. 5. Оценка трудоёмкости разработки ТЗ/ЗНП на фоне общих трудозатрат на проектирование

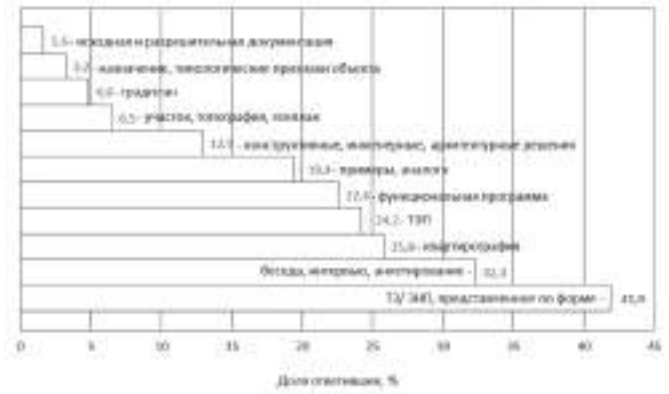

Рис. 6. Распределение ответов на вопрос: «В каком виде Вы/ Ваша организация получаете обычно от заказчика задание на проектирование?»

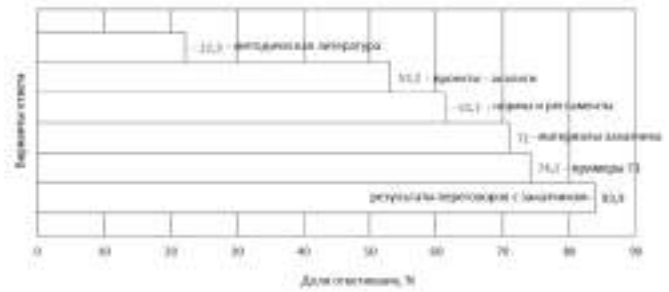

Рис. 7. Распределение ответов на вопрос: «Если Вам приходится разрабатывать проектную программу, какими материалами Вы пользуетесь?»

Половина опрошенных «обычно» и «часто» не получает от заказчика никаких документов, помогающих разрабатывать задание. А что представляет собой ТЗ/ЗНП, выдаваемое заказчиком во второй половине случаев, по объёму и по содержанию? Доминирующий формат – это «одна-две страницы текста» (37,1 + 29,0 + 17,7 = 83,8 %). «Подробный документ с десяток страниц» становится уже определённой редкостью, половина опрошенных встречается с таким вариантом лишь «иногда» (таблица 1).

Почти 40 % опрошенных с ситуацией передачи разработки ТЗ/ЗНП на аутсорсинг не сталкивались никогда, а ещё четверть – лишь иногда.

Содержательно получаемая от заказчика информация варьируется в широких пределах. Предоставление документа, отвечающего формальным требованиям и рекомендациям по составу ТЗ/ЗНП, отмечают 41,9 % респондентов (рис. 6). На втором месте по распространённости – беседа архитектора с заказчиком, выслушивание пожеланий, иногда – анкетирование. «Квартирография», ТЭПы и «функциональная программа» в виде перечня помещений с технологическими связями (или без оных), с указанием размеров (или без) стоят на четвёртой-шестой позициях и упоминаются примерно четвертью опрошенных. Заметна роль проектных примеров-аналогов, с помощью которых заказчик объясняет свои предпочтения, а архитектор – свои (19,4 % ответов). Достаточно представлены случаи, когда архитектор получает от заказчика уже сформированные конструктивные, инженерные и даже архитектурные, в том числе стилевые, указания (12,9 %). Последние могут быть транслированы в виде «архитектурной концепции» или «дизайн-кода», разработанных для заказчика кем-то другим. Остальные информационные материалы (данные об участке, градплан, исходно-разрешительная документация) используются клиентом для изложения своих требований относительно редко.

Какими материалами пользуется архитектор, разрабатывая проектные задания? Не удивительно, что на первом месте по актуальности находятся «результаты переговоров с заказчиком» (83,9 %) (рис. 7). Предсказуемо востребованы примеры ранее разработанных архитектором ТЗ (74,2 %), они упоминаются даже чаще, чем представленные заказчиком материалы (71 %). Нормы и регламенты как основание для разработки ТЗ называют более половины архитекторов (61,3 %),

Таблица 1. В каком объёме архитектор получает от заказчика ТЗ/ЗНП

доля ответивших от общего числа опрошенных, %

Варианты ответа	Степень типичности ситуации			
	никогда	иногда	часто	обычно
«ничего не получаем, разрабатываем сами»	1,6	25,8	12,9	37,1
«одна-две страницы текста»	1,6	37,1	29,0	17,7
«подробный документ с десяток страниц»	11,3	51,6	3,2	6,5
«результат исследований специально нанятого исполнителя»	38,7	25,8	–	–

а проекты-аналоги как источник полезной предпроектной информации – 53,2 %. Требует осмысления то обстоятельство, что методическая литература – по природе своей предназначенная именно для разработки ТЗ/ЗНП – замыкает список источников по востребованности. Архитекторы также упоминают среди важных ресурсов моделирования заданий собственные научно-проектные исследования, практический опыт подобного рода деятельности, предпроектные проработки, консультации со специалистами-смежниками. Один из респондентов ссылается на свой метод «опроса коллег и партнёров, разработки предложений на основе собственного социального видения объекта и контекста». Очевидно, практика демонстрирует исследовательскую природу работы с заданиями и готовность профессии реагировать на этот факт.

Архитекторы в большинстве своём (59,3 %) разделяют уверенность в том, что качество проектных заданий оказывает существенное влияние на качество архитектурных решений, а некоторые (15,6 %) оценивают это влияние как решающее (рис. 8). 3,2 % опрошенных сочли, что между заданием и проектными решениями связи нет, что автору трудно объяснить логически.

Среди опрошенных заметно преобладают архитекторы, согласные с тем, что разработка заданий на проектирование – это их профессиональная задача (46,8 %). Те, чей опыт работы с муниципальными и крупными профессиональными заказчиками позволяет рассчитывать на качественное задание от клиента составляют 11,3 % опрошенных (рис. 9). Ещё почти четверть архитекторов (22,6 %), имеющих дело со сложными для программирования объектами, полагает это делом специально подготовленных профессионалов. Наконец, есть заметная группа (15,6 %), подчёркивающая совместный, кооперативный характер деятельности по разработке заданий (таблица 2). В её составе можно выделить три позиции. Одни полагают, что сотрудничать должны архитектор и заказчик (14,5 %). Другие – добавляют смежников (9,7 %). А третьи – исключают из состава «программной команды» заказчика, считая разработку заданий уделом исключительно профессионалов – архитектора и других специалистов, таких 6,5 %.

В заключение – об участниках опроса. Ответившие на вопросы анкеты архитекторы, несмотря на свою немногочисленность, представляют ведущие архитектурные фирмы, персональные творческие мастерские страны – Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Нижнего Новгорода, Самары, Ростова-на-Дону, Иркутска, Владивостока, Тюмени, Пензы, Вологды, Череповца. В основном (88,5 %) – это опытные практики со стажем архитектурной работы более десяти лет (рис. 10).

Таблица 2. Мнение опрошенных о том, кто должен разрабатывать задания на проектирование

Варианты ответа	Доля ответивших, %
«это совместная работа архитектора и заказчика»	14,5
«это совместная работа архитектора, заказчика и других специалистов»	9,7
«это совместная работа архитектора и других специалистов»	6,5

Имея в виду, что характер разработки проектных заданий зависит от профиля решаемых архитектурных задач, в ходе анкетирования уточнялся также вопрос о том, какие объекты проектируют опрашиваемые архитекторы. Обследованием оказались охвачены практически все направления работы (рис. 11). В портфелях фирм доминируют проекты жилых и общественных зданий (соответственно 91,1 % и 89,2 %), заметно представлены градостроительное проектирование жилых территорий и городских пространств (62,5 %), всё более привычной темой становятся многофункциональные общественно-жилые комплексы (57,1 %). Интерьеры и перепланировки, производственные объекты также составляют существенную часть проектной тематики архитектурных бюро. Отдельные респонденты в числе прочего отметили малые архитектурные формы, планировочные задачи верхнего территориального уровня, инженерные сети и сооружения,

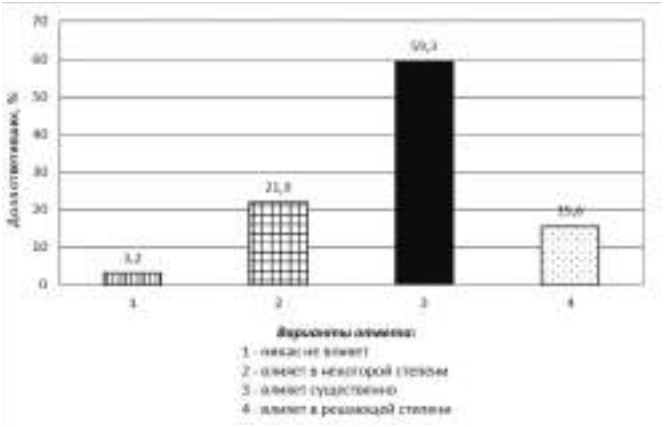

Рис. 8. Распределение ответов на вопрос: «Насколько, по Вашему опыту и мнению, качество проектного задания влияет на качество проектного решения?»

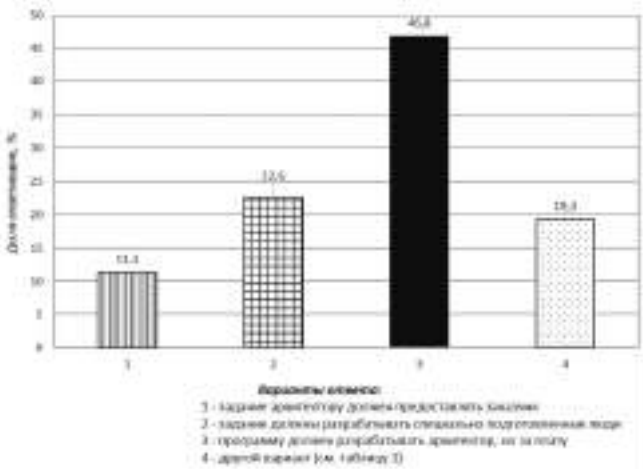

Рис. 9. Распределение ответов на вопрос: «Согласны ли Вы с тем, что разработка задания на проектирование (ТЗ) должна быть задачей архитектора?»

проектирование храмов, мебели. Таким образом, обследование достаточно представительно и с точки зрения охвата разнообразных профессиональных тем.

В целом можно утверждать, что в полном соответствии с международными и отечественными ориентирами и регламентами разработка проектных заданий является повсеместно распространённой и весьма существенной деятельностью в профессиональной практике российских архитекторов. Деятельность эта интеллектуально сложна, требует большого опыта и обширных знаний, и используемое для её описания техническое словечко «подготовка» (заданий на проектирование) искажает её сущностное содержание; понятие «исследование» – гораздо точнее по смыслу. Данная область профессиональной практики обременена проблемами, в частности, она слабо обеспечена методически и ещё хуже – финансово. Мы не затрагивали здесь проблему недостаточности социального содержания отечественных проектных заданий на фоне зарубежных «архитектурных программ» – как самостоятельную и требующую отдельного разговора. А есть

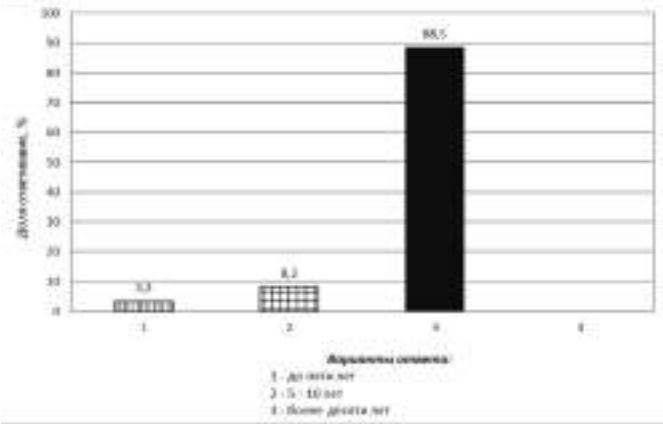

Рис. 10. Распределение опрошенных по опыту проектной работы

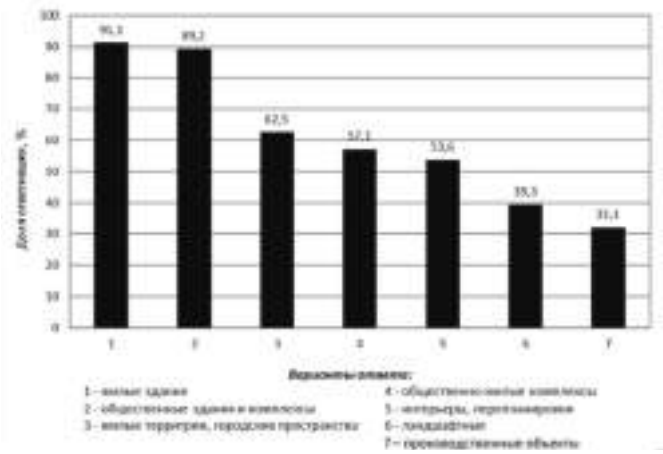

Рис. 11. Распределение опрошенных по тематике выполняемой проектной работы

у рассматриваемой сферы и другие трудности и ожидающие своего решения вопросы. Иными словами, проектный процесс и, в частности его предпроектная стадия, нуждаются во внимании учёных и глубоких исследованиях.

Литература

1. UIA Accord on Recommended International Standards of Professionalism in Architectural Practice. Ammended August 2014 at the XXVI General Assembly, 2014. – UIA: Paris, 2014. – 19 p.

2. *Lawson, B.* How Designers Think. The Design Profession Demystified/ B.Lawson. – 4-th edition. – Architectural Press – Elsevier. – 2005. – 321 p.

3. *Preiser, W.* Assessing Building Performance/ W.F.E. Preiser, J.C.Vischer (eds). – Oxford: Elsevier, 2005. – 243 p.

4. *Cuff, D.* Architecture: the story of practice / D. Cuff. – The MIT Press, 1991. – 306 p.

5. Генеральное соглашение о торговле услугами (ГАТС) [Электронный ресурс] // Сайт «Архитектурный Петербург». Услуги в области архитектуры. – Режим доступа: http://archpeter.ru/arkhiv/2013/04/uslugi-v-oblasti-arkhitektury/ (дата обращения: 25.11.2017).

6. Единый квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих (ЕКС), 2017. Раздел «Квалификационные характеристики должностей руководителей и специалистов архитектуры и градостроительной деятельности» [Электронный ресурс] Утв. Пр. Минздравсоцразвития РФ от 23.04.2008 № 188 // Информационный портал «Гарант». – Режим доступа: http://base.garant.ru/180422/ (дата обращения: 25.11.2017).

7. Профессиональный стандарт 10.008 «Архитектор» [Электронный ресурс]. Утверждён Пр. Минтруда РФ от 04.08.2017 №616н // Справочник кодов общероссийских классификаторов «Класс/Информ.Ру. – Режим доступа: http://classinform.ru/profstandarty/10.008-arhitektor.html (дата обращения: 25.11.2017).

8. Концепция проекта федерального закона «Об архитектуре» («Об архитектурной деятельности») [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://sro-sep.ru/img/proekti/ppFZObArhitekrure.pdf (дата обращения: 25.11.2017).

Literatura

5. General'noe soglashenie o torgovle uslugami (GATS) [Elektronnyj resurs] // Sajt «Arhitekturnyj Peterburg». Uslugi v oblasti arhitektury. – Rezhim dostupa: http://archpeter.ru/arkhiv/2013/04/uslugi-v-oblasti-arkhitektury/ (data obrashheniya: 25.11.2017).

6. Edinyj kvalifikatsionnyj spravochnik dolzhnostej rukovoditelej, spetsialistov i drugih sluzhashhih (EKS), 2017. Razdel «Kvalifikatsionnye harakteristiki dolzhnostej rukovoditelej i spetsialistov arhitektury i gradostroitel'noj deyatel'nosti» [Elektronnyj resurs]. Utv. Pr. Minzdravsotsrazvitiya RF ot 23.04.2008 № 188 // Informatsionnyj portal «Garant». – Rezhim dostupa: http://base.garant.ru/180422/ (data obrashheniya: 25.11.2017).

7. Professional'nyj standart 10.008 «Arhitektor» [Elektronnyj resurs] Utverzhden Pr. Mintruda RF ot 04.08.2017 №616n // Spravochnik kodov obshherossijskih klassifikatorov «Kllass/Inform.Ru. – Rezhim dostupa: http://classinform.ru/profstandarty/10.008-arhitektor.html (data obrashheniya: 25.11.2017).

8. Kontseptsiya proekta federal'nogo zakona «Ob arhitekture» («Ob arhitekturnoj deyatel'nosti»). [Elektronnyj resurs]. – M., 2017. – Rezhim dostupa: http://sro-sep.ru/img/proekti/ppFZObArhitekrure.pdf (data obrashheniya: 25.11.2017).

Кияненко Константин Васильевич, 1955 г.р. (Вологда). Доктор архитектуры, профессор, советник РААСН. Профессор кафедры архитектуры и градостроительства ФГБУ ВПО «Вологодский государственный университет» (160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленина, 15). Сфера научных интересов: социальная теория архитектуры, теория и методология архитектурного процесса и образования, теория архитектуры жилища, жилищная политика. Автор 150 публикаций. Тел.: +7 (981) 447-32-03. E-mail: kiyanenko_k@yahoo.com.

Kiyanenko Konstantin Vasilyevich, born in 1955 (Vologda). Doctor of architecture, professor, adviser of the Russian Academy of Agricultural Sciences. Professor of the Department of architecture and urban planning at the Vologda State University (160000, Vologda Region, Vologda, Lenin Str, 15). Sphere of scientific interests: the social theory of architecture, theory and methodology of the architectural process and education, the theory of architecture of a dwelling, housing policy. The author of 150 publications. E-mail: kiyanenko_k@yahoo.com.