

СОЦИОЛОГИЯ ГОРОДА / ЧЕЛОВЕК И СРЕДА ОБИТАНИЯ

DOI: 10.25990/socinstras.pss-28.hvdb-yn56

EDN: OTAGCJ

УДК 316.334.56



*НИКИТА РУБЕНОВИЧ КАРАПЕТЯН,
ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА ПЕТЧЕНКО*

*Московский государственный университет
имени М. В. Ломоносова, Москва, Россия*

ОСОБЕННОСТИ СОЦИАЛЬНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАССЕЛЕНИЯ В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ (НА ПРИМЕРЕ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)

Аннотация. Городское население остается важным предметом изучения исследователями на протяжении долгого времени. Городские районы неоднородны по своей социальной структуре. На это могут влиять разные факторы: от исторически сложившейся «специализации» территории (района) и его развития до стоимости жилья. Некоторые специалисты включают в систему оценивания социальной структуры также социальную инфраструктуру, которая может выражаться в качестве, количестве и доступности здравоохранения, образования, культурного и спортивного досуга и др. Достижение существенной диспропорции в доступности необходимой социальной инфраструктуры влияет на людей, чьи жизненные стратегии и ситуации непосредственно связаны с местом их обитания. Важным фактором остается и культура города. Более того, как отдельные культурные детерминанты каждого горожанина, так и общая культура, ассоциирующаяся с духом города, существенно влияют на тип расселения и районирования внутри городского пространства. Концепция вернакулярного города ставит культурные ощущения жителей города в основу исторического типа планирования. Целью исследования стало сопоставление районов двух городов России (Москвы и Санкт-Петербурга) для проведения сравнительного анализа и выявления причин сложившихся особенностей того социально-территориального расселения, которое присуще обоим городам. В настоящее время в Санкт-Петербурге и Москве различается социальная структура жителей аналогичных частей города, что актуализирует разработанное нами исследование и выдвинутые гипотезы.

Ключевые слова: городское пространство, социальная структура города, социальное расслоение, культурный код города, культурные детерминанты, жилье.

Ссылка для цитирования: Карапетян Н. Р., Петченко Е. А. Особенности социально-территориального расселения в российских городах (на примере Москвы и Санкт-Петербурга) // Петербургская социология сегодня. — 2025. — № 28. — С. 132–151. — DOI: 10.25990/socinstras.pss-28.hvdb-yn56; EDN: OTAGCJ

Введение

Городское население остается важным предметом изучения исследователями на протяжении долгого времени. Городские районы неоднородны по своей социальной структуре. На это могут влиять разные факторы: от исторически сложившейся «специализации» территории (района) и его развития до стоимости жилья. Историческая «специализация» районов — это один из основных факторов, который определяет характер населения и его социальные особенности. Например, районы с промышленной историей отличаются наличием рабочих классов, а более престижные исторические застройки сохраняют элитарный характер проживания. Некоторые специалисты включают в систему оценивания социальной структуры также социальную инфраструктуру, которая может выражаться в качестве, количестве и доступности здравоохранения, образования, культурного и спортивного досуга и др. Достижение существенной диспропорции в доступности необходимой социальной инфраструктуры влияет на людей, чьи жизненные стратегии и ситуации непосредственно связаны с местом их обитания (Дридзе 1996: 10). Важным остается и культура города. Более того, как отдельные культурные детерминанты каждого горожанина, так и общая культура, ассоциирующаяся с духом города, существенно влияет на тип расселения и районирования внутри городского пространства. Именно поэтому в рамках данной работы необходим был поиск главной причины данных различий. Теоретическая основа статьи базируется на теории Р. Парка с его территориальным зонированием, основанным на расселении по виду деятельности людей в районах. Так, им была выдвинута следующая система районирования городского пространства, которая также иногда именуется исследователями как «концентрическая модель городских зон». Модель предполагает деление города на четыре зоны, расходящиеся концентрическими кругами. В центре города находится деловая зона, где сосредоточены административные учреждения, офисы компаний и банков, дорогие гостиницы и продовольственные магазины. За пределами центра располагается транзитная (или

переходная) зона, где сосредоточены промышленные предприятия. Далее идет зона рабочих кварталов, где сосредоточены многоквартирные дома и селятся промышленные рабочие. И наконец, внешнее кольцо образует зона фешенебельных кварталов и особняков. Сами зоны более или менее отчетливо ограничивались друг от друга по ряду критериев, главным из которых считалась цена на землю. Был рассмотрен и иной способ зонирования и развития городского пространства, предложенный А. А. Высоковским, а именно его «неравномерно-районированная модель города», которая строится на сочетании узловых районов и их ядер (Высоковский 1986: 12). Модель имеет несколько существенно важных для ее функционирования положений — это анализ распределения объектов разного инфраструктурного уровня, а также определение частных и публичных пространств города. Несколько позже А. А. Высоковским в контексте определения частных и публичных пространств была разработана теория вернакулярного города, учитывающая восприятие городского пространства и городского районирования жителями (Высоковский 2015: 31).

Анализируя исследования Т. М. Дридзе и И. В. Бестужева-Лады, становится ясно, что род деятельности определял образ жизни граждан, а также объем и состояние окружающей их инфраструктуры — это влияло на статус района в целом (Дридзе 1996: 27; Бестужев-Лада 1976: 79). По нашему мнению, во многом поэтому сложились устойчивые представления о том, какие социальные классы живут в конкретном районе или округе. В процессе анализа ряда исследований была также изучена работа Д. В. Голоуховой, которая описывает ряд существенных и достаточно новых для современных городов социальных трансформаций (Голоухова 2017: 3).

Целью нашего исследования стало сопоставление районов двух городов России (Москвы и Санкт-Петербурга) для проведения сравнительного анализа и выявления причин сложившихся особенностей того социально-территориального типа расселения, который присущ обоим городам. В настоящее время в Санкт-Петербурге и Москве различается социальная структура жителей аналогичных частей города, что актуализирует проведенное нами исследование. Именно поэтому основными задачами исследования были поставлены:

- 1) определить территориальное развитие двух городов РФ: Москвы и Санкт-Петербурга;
- 2) изучить статистические данные стоимости жилья в Москве и Санкт-Петербурге;

3) выявить потенциал городских районов (на примере городов Москвы и Санкт-Петербурга) для расселения студентов.

Исследование опирается на вторичные эмпирические данные. Были проанализированы цены на жилплощадь в Москве и Санкт-Петербурге, взятые из открытых источников: Росриэлт, IRN.RU, ЦИАН и др., а также исследование и опрос, проведенный ГК А101. Опора на открытые данные развития генеральных планов городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Влияние исторического контекста на современную социальную структуру городов Москвы и Санкт-Петербурга

Для дальнейшей работы было необходимо проанализировать специфику пространственного развития территорий городов, отобранных для рассмотрения. Москва долго формировалась «органически», однако с получением Москвой статуса столицы в начале XX в. встал вопрос о формировании масштабного не только архитектурного, но и пространственно-территориального образа социалистической столицы (Кузнецов 2021: 7). Так, перед рядом ответственных органов была поставлена задача: разработка Генерального плана развития территории г. Москвы. С 1935 г. были приняты 5 генпланов: 1935, 1971, 1999, 2010 и 2017 гг. Несмотря на то что каждый из последующих генеральных планов развивал планировочную структуру города, они, разумеется, в большей степени отражали проблемы времени их создания. Далее будет детальнее рассмотрен только Генеральный план 1935 г., однако также кратко опишем и основные положения четырех других документов.

Основным направлением развития территорий города всегда оставался рост. По нашему мнению, уже в Генплане 1935 г. было заложено социально-территориальное неравенство, которое было связано с условиями и формой труда граждан. План предполагал создание как жилых районов, так и промышленных¹. Однако существующий на тот момент центр ждала всесторонняя (обозначим это громким словом «реорганизация») перестройка. Для всеобщей экологической безопасности Москвы производственные мощности в виде заводов было решено расположить на юге города, в то время как на западном направлении

¹ Схема планировки Москвы 1935 г. [Электронный ресурс] // RetroMap. — URL: <https://retromap.ru/forum/viewtopic.php?t=107&ysclid=m9rkdfw34t319280585> (дата обращения: 08.04.2025).

сложилась концентрация зеленых территорий. Именно это во многом повлияло на то, в каком районе было престижно получать квартиры от государства, а в дальнейшем где престижнее и финансово релевантнее приобретать жилье.

В Генплан 1971 г. входило строительство новых высокоскоростных дорог, позволяющих пересекать город, минуя центр². Зеленые клинья, глубоко входящие в городской массив от паркового пояса, становятся основой пространственного разъединения планировочных зон. Генплан 1999 г. (названный «Генеральным планом возможностей») основан на пересмотре ряда положений предыдущих наработок, так как появилась необходимость в дополнительном регулировании развития (Баевский 2019). Так, появился Градостроительный кодекс РФ и другие документы. Генплан 2010 г. стал «идейно преемственным документом, но при этом инструментально был направлен на текущую, моментную реализацию запросов как жителей, так и администрации города»³. Генеральный план 2017 г. наконец включал в себя ранее (в 2012 г.) новые присоединенные территории (ТиНАО и ЗеЛАО)⁴.

Несмотря на наличие в центре Москвы исторической застройки, масштабные изменения в плотности застройки, образе застройки, перемещении в него (центр) рабочих мест и администрации города сделали его более доступным для повседневного пользования людей из разных районов, однако не в качестве культурно-прогулочного пространства, а в рамках рабочих и деловых встреч, а также коммуникации (Вендина 2022: 36). По нашему мнению, особенность центра Москвы — это строительство во все времена передового жилья в рамках той или иной эпохи. Это означает, что при благоприятном раскладе у людей будет минимальный стимул в изменении места проживания в рамках одного города. Однако в том, что касается спальных районов, ситуация иная: здесь как качество жилой застройки, так и ее эксплуатация и предлагаемая инфраструктура сильно различаются от района к району, что порождает видимую стратификацию.

² Генеральный план развития Москвы 1971 г. // RetroMap. — URL: <https://retromap.ru/forum/viewtopic.php?p=568&ysclid=m9rkfvq94a413394873> (дата обращения: 08.04.2025).

³ Генеральный план города Москвы до 2035 года // Институт Генерального плана. — URL: https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_moskvy_do_2035_goda/ (дата обращения: 24.03.2025).

⁴ Генеральный план города Москвы до 2035 года // Институт Генерального плана. — URL: https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_moskvy_do_2035_goda/ (дата обращения: 24.03.2025).

Стоит также отметить, что Москва довольно передовой город с такими же гражданами. Здесь сильно развита культура прогулок и встреч (Копылов 2020: 26). Пешеходные зоны становятся центрами культурной жизни. Москвичи активно используют парки (например, городской парк «Зарядье», парк Горького) для отдыха, занятий спортом и встреч с друзьями — это создает атмосферу и пространство общения. По версии ТАСС, «количество посетителей парков Москвы выросло в 4 раза за последние 10 лет, в прошлом году оно превысило 180 млн»⁵. Сильно развит бизнес кафе и ресторанов. А также стал популярен культурный досуг: посещение выставок, театров, концертов и кино, что также влияет на перемещения по городу.

Санкт-Петербург был основан Петром I в 1703 г. Началом Петербурга стал Заячий остров, где была заложена Петропавловская крепость (Индеева, Трушина 2022: 3). Уже в первые годы рядом, на Березовом (Петроградском) острове, сформировался первоначальный центр с Троицкой площадью, Гостиным двором и жилыми кварталами. Параллельно на левом берегу Невы началось строительство Адмиралтейской верфи, вокруг которой позже вырос имперский ансамбль Дворцовой площади и Невского проспекта⁶. Архитектор Д. Трезини сыграл ключевую роль в формировании облика раннего Петербурга. Он перестроил Петропавловскую крепость в камне, создал первый каменный собор города — Петропавловский, который стал доминантой облика города. По замыслу Петра I, административным сердцем столицы должен был стать Васильевский остров. Д. Трезини разработал для него проект с сетью параллельных линий-улиц и ансамблем Стрелки, где позже возникли здание Двенадцати коллегий и Кунсткамера. Однако болотистая почва и сложности с транспортом заставили перенести центр на левый берег Невы, где к 1720-м гг. сформировался новый городской узел вокруг Адмиралтейства. В 1716 г. в Петербург прибыл французский архитектор Жан-Батист Леблон, предложивший альтернативный план, вдохновленный Версалем и Амстердамом. Его проект предполагал овальную форму города, окруженного крепостным валом, с центром на Васильевском острове. Он мечтал превратить Петербург в «Северную Венецию», ис-

⁵ Число посетителей московских парков выросло в 4 раза за 10 лет. [Электронный ресурс] // ТАСС. — URL: <https://tass.ru/moskva/20078443?ysclid=mbizok6z1o231798351> (дата обращения: 08.04.2025).

⁶ Первые генеральные планы застройки Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс] // АПС. — URL: https://www.azproektstroy.ru/proektirovanie/generalnie-plani/pervye_generalnie_plani_peterburga/ (дата обращения: 11.04.2025).

пользуя водные артерии для осушения болот и транспортировки грузов. Однако суровый климат и прагматизм Петра I заставили отказаться от непрактичных элементов. Тем не менее Леблон оставил след в истории города. Он участвовал в создании Летнего сада с его регулярной планировкой и фонтанами, а также в проектировании Петергофа. Предварительное проектирование спасало город от хаоса, характерного для быстрорастущих столиц. Например, указы Петра о «красных линиях» (обязательных отступах при строительстве) и единой высоте домов вдоль набережных исключали беспорядочную застройку. В городе появились прямые улицы, а позже — дуговые магистрали, образовавшие радиально-кольцевую структуру. Все это позволяло городу, несмотря на расширение, сохранять целостность. К середине XVIII в. центр Петербурга окончательно сместился к Зимнему дворцу и Невскому проспекту, где развернулось строительство в стиле елизаветинского барокко под руководством Франческо Растрелли. Архитектурный облик города стал сочетать строгость петровского барокко, с его симметрией и сдержанным декором, с пышностью дворцов вроде Смольного монастыря. Гидрографическая сеть, изначально включавшая 101 остров, постепенно упрощалась: каналы засыпали, сократив число островов до 42 к XIX в.

Современный Санкт-Петербург сохранил историческую радиально-дуговую планировку, но значительно расширил границы, включив пригороды и новые районы. С 1935 г. в Ленинграде также разрабатывались Генеральные планы города: в 1948, 1966, 1987, 2005 и 2023 гг. Первый послевоенный Генплан был направлен на восстановление Ленинграда после блокады⁷. Генпланы 1966 и 1987 гг. посвящены развитию Ленинградской области⁸. Современный Генплан прогнозирует развитие города и его агломерации до 2040 г.⁹

Историческое ядро сейчас соседствует с советскими микрорайонами и современными жилыми комплексами (Лавров 2018: 29).

⁷ Исторический план Петербурга — Ленинграда 1948 года... [Электронный ресурс] // RetroMap. — URL: <https://retromap.ru/forum/viewtopic.php?p=19711&ysclid=mbvcbbp5hyt421089352> (дата обращения: 11.04.2025).

⁸ История градостроительства и генпланы С.-Петербурга — Ленинграда [Электронный ресурс] // СПб-проджектс. — URL: <https://www.spb-projects.ru/forum/viewtopic.php?t=1025&start=120&ysclid=mbvxibnsce476435296> (дата обращения: 11.04.2025).

⁹ Генеральный План Санкт-Петербург [Электронный ресурс] // Правительство Санкт-Петербурга. — URL: <https://kgainfo.spb.ru/genplan2023/?ysclid=mbvxn3q6mjp966237876> (дата обращения: 11.04.2025).

Территориальная структура города по-прежнему определяется Невой и ее рукавами, а также наследием петровских реформ: Васильевский остров остается научным и образовательным центром, а Адмиралтейская сторона — символом имперского величия. Санкт-Петербург, сохраняя наследие радиально-дуговой планировки, представляет собой город со сложной системой расселения, сформированной историческими, экономическими и социальными факторами. Городская структура делится на историческое ядро, спальные районы советской застройки и современные периферийные зоны, каждая из которых определяет специфику жизни горожан.

Исторический контекст навсегда отражается в социальной ткани города, определяя его расслоение. Органичное развитие Москвы резко трансформировалось с получением статуса социалистической столицы. Вынос промышленности на юг столицы, консервация ООПТ на западе — эти решения диктовались экологией и логикой развития, но при этом породили векторы современного престижа городских районов. Запад стал желанным адресом сначала для государственных квартир, позже — для дорогих покупок. Центр, перестроенный под нужды администрации и деловую активность, превратился в общегородскую рабочую площадку, доступную, но лишенную для многих функции повседневного отдыха¹⁰. Его историческая застройка соседствует с передовым, но малодоступным жильем, закрепляя статус. Напротив, спальные районы демонстрируют резкую стратификацию — качество среды и инфраструктуры здесь колеблется от района к району, создавая видимые социальные границы. При этом сама московская культура — прогулки, парки как центры общения, развитая сеть кафе и запрос на культурный досуг — формирует новые точки притяжения, смягчая, но не отменяя заложенное историей неравенство.

Изначальная структура Петербурга — прямая проекция имперских решений. Замысел сделать административным сердцем Васильевский остров столкнулся с особенностями застраиваемых земель. Центр сместился к Адмиралтейству, а радиально-дуговая структура, рожденная петровскими указами о «красных линиях» и высоте домов, стала каркасом, сдерживающим сложно контролируемый рост. Эта изначально планировка, отвергнувшая фантазии Леблона о «Северной Венеции» в пользу практичности, предопределила иерархию пространств. Историческое

¹⁰ Петербург — город противоречий, и в этом его исследовательская ценность. [Электронный ресурс] // НИУ ВШЭ. — URL: <https://spb.hse.ru/news/1056009031.html> (дата обращения: 14.04.2025).

ядро вокруг Дворцовой и Невского стало символом имперского величия, а Васильевский остров, даже утратив административную роль, сохранил статус научно-образовательного центра. Расширение города в советское и постсоветское время наложило микрорайоны и новые комплексы на эту жесткую основу. Историческая радиально-дуговая планировка не просто сохранилась — она продолжает диктовать логику развития и четко сегментирует городскую жизнь: статусное ядро, советские спальные районы, периферийные зоны. Каждый пласт застройки — это пласт социальной реальности, где петровские решения о расположении верфи или прокладке проспекта до сих пор влияют на то, где живут, работают и как перемещаются горожане.

Влияние ценообразования на социальную структуру городов

Нам было крайне важно рассмотреть и в дальнейшем учитывать исторически сложившиеся особенности развития обоих городов, потому как поиск ответа на поставленные задачи, как нам казалось, должен быть частично заложен в прошлом каждого из городов. Однако понимая, что существенную роль в системе расселения населения играет экономический фактор, мы приступили к детальному рассмотрению ценообразования районов Москвы и Санкт-Петербурга. Помимо этого, на описанных выше теориях районирования и зонирования территорий мы вывели собственное, довольно общее, разделение районов. Оно делит изучаемые нами два города на три крупных «блока» территорий:

- исторический центр;
- спальные районы;
- новая периферия.

Говоря о Москве, по данным совместного исследования «Домклик» и Центра финансовой аналитики «Сбера» за январь 2025 г., самая дорогая недвижимость в России находится в Москве¹¹. Средняя стоимость 1 м² на первичном рынке жилья в городе составляет 351,5 тыс. рублей. В настоящее время стоимость квартир площадью от 30 м² в пределах МКАД начинается от 7,3 млн рублей. Как правило, такие квартиры находятся в удаленных от центра районах — Бирюлёво Западное, Гольяново, Ярославский и др., что как раз-таки относит-

¹¹ Семёнова В. В. «Домклик» назвали регионы с самым дорогим и дешевым жильем в 2025 году. [Электронный ресурс] // РБК. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/67b31b579a794717887d816e> (дата обращения: 31.03.2025).

ся к спальным, во многом еще советским районам. В свою очередь, «новая периферия» в Москве — это территория ТиНАО и ЗелАО. По итогам февраля 2025 г. аналитики отмечают повышение цен в этих районах на 1,2%.

- Рязановское — 238,6 тыс. рублей за 1 м², что на 17,8% больше, чем в декабре 2024 г.;
- Кокошкино — 244 тыс. рублей за 1 м², подорожание на 12,2%;
- Филимонковское — 231,8 тыс. рублей за 1 м², рост на 7,4%;
- Марушкинское — 221,7 тыс. рублей за 1 м², рост на 4,4%;
- Мосрентген — 291,5 тыс. рублей за 1 м², рост на 3,3%.

При этом растет рынок арендного жилья: по информации на середину февраля 2025 г., по данным исследования «Инком-Недвижимости», число квартир, сдаваемых в аренду в Москве, выросло на 50% по сравнению с концом прошлого года (при 22% в 2021 г.). Говоря о историческом центре Москвы, стоит сказать, что, по информации на январь 2024 г., ЦАО (и даже ЗАО) Москвы были названы самыми популярными у арендаторов жилья. В ЦАО лидировали такие районы, как Арбат, Пресненский и Тверской. Однако и цены на любое жилье, как аренды, так и приобретения в покупке, в центре несопоставимо дороже, чем на периферии. Все это означает, что на выбор места жительства в Москве крайне сильно влияет ценообразование на недвижимость (что не всегда коррелирует с инфраструктурными возможностями, предоставляемыми районом для их жителей).

Санкт-Петербург. Исторический центр — Адмиралтейский, Центральный, части Василеостровского и Петроградского районов — сохраняет статус престижной зоны, и жилье в этих районах стоит немало (средняя цена за 1 м² — от 250–350 тыс. рублей в старом фонде, 500 тыс. рублей — в реконструированных домах). Здесь сосредоточены офисы международных компаний, институты культуры и университеты, что привлекает топ-менеджеров, ученых и творческую интеллигенцию. Однако из-за плотной застройки и ограничений на новое строительство центр постепенно теряет постоянное население: многие квартиры становятся апартаментами для туристов или переходят в коммерческий сектор. Советские спальные районы — Купчино, Гражданка — остаются основными жилыми зонами для среднего класса. Панельные дома 1960–1980-х гг. обеспечивают относительную доступность (100–180 тыс. рублей за 1 м²), но страдают от износа инфраструктуры. Эти территории обладают развитой социальной сетью — поликлиники, школы, гипермаркеты, но, однако, культурная жизнь сосредоточена

локально (районные театры, библиотеки). Жители чаще работают в ближайших промзонах или ездят в центр, сталкиваясь с транспортными сложностями: например, путь из Купчино до Невского проспекта на метро занимает 25–30 минут, но вечерние пробки на Московском шоссе увеличивают время поездки на авто в несколько раз. Новые периферийные комплексы — Лахта, Балтийская жемчужина, Юнтолово — отражают тренд на комфортабельное, но удаленное жилье. Цены здесь варьируются от 120 тыс. рублей за 1 м² и до 300 тыс. рублей в премиальных ЖК с закрытыми территориями.

Основные характеристики социального районирования Москвы и Санкт-Петербурга

Рассмотрев историко-культурный аспект влияния на планировочные особенности территории двух городов, а также их систему ценообразования на жилье, мы хотели бы перейти к следующему важному блоку нашей работы: социальному районированию отобранных нами городов: Москвы и Санкт-Петербурга (с использованием предложенных нами ранее «блоков» территорий).

От типа жилья и его превалирования в том или ином районе, инфраструктурных показателей, а также от основного предложения занятости человека формируется и подавляющий состав того или иного района (в сопоставимости с ценами). С ростом предоставляемого в ЦАО арендного жилья стало сложнее определять социальную структуру его населения, так как с большей долей вероятности владельцы данных квартир переехали в благополучные субурбии Москвы. Тем не менее, проводя корреляцию с существующей стоимостью аренды, сделаем вывод, что социальная структура районов Москвы движется по убыли от центра к периферии с убыванием цен, но, соответственно, и с изменением социального статуса подавляющего числа горожан, населяющих тот или иной район. Исключением являются престижные районы ЗАО, которые исторически отличаются ценообразованием, контингентом, культурным кодом¹². Данный вывод сделан на основе ретроспективного изучения цен на недвижимость в Москве и Новой Москве с использованием данных ИРН (индикаторы рынка недвижимости), а также социологического опроса, проведенного в рамках работы Н. Р. Карапетяна, Е. А. Петченко и А. А. Ивановой «Особенно-

¹² Схема планировки Москвы 1935 г. [Электронный ресурс] // RetroMap. — URL: <https://retromap.ru/forum/viewtopic.php?t=107&ysclid=m9rkdfw34t319280585> (дата обращения: 08.04.2025).

сти проектирования жилых градостроительных образований в Москвы на рынке недвижимости в контексте социальной жизни горожан» (Карапетян, Петченко, Иванова 2023: 1135).

Отдельным интересующим нас вопросом оставалась жизнь студентов и их выбор места проживания. По открытым данным, выложенным на сайте ГК «А101», подавляющие число студентов Москвы, несмотря на достаточное количество предоставляемых мест в общежитиях, стремятся к проживанию в квартирах (даже если они съемные). Согласно соцопросу, почти 3/4 студентов и абитуриентов российских вузов хотя бы во время учебы жить в отдельной квартире. Из них 31% уже живут в общежитии, 11% снимают жилье с друзьями, а еще примерно столько же планируют арендовать квартиру в одиночку¹³. Наряду с этим, достаточно актуальной проблемой является то, жизнь в каких жилых домах и, главное, на каких условиях сможет позволить себе среднестатистический студент Москвы. С учетом, что, по версии Forbes, среднестатистический студент в Москве тратит около 33 тыс. рублей в месяц¹⁴.

Москва, несмотря на активные программы реновации и расселения, сохраняет значительное количество коммунальных квартир, хотя их доля в жилом фонде столицы сегодня оценивается в 2–4%. Они находятся как в историческом центре — в пределах Садового кольца, так и в бывших рабочих районах, таких как Бирюлёво Восточное или Текстильщики, где они появились еще в советское время как жилье для сотрудников заводов и транспортных предприятий. История московских коммуналкок началась с революции 1917 г., когда большевики, отменив частную собственность на жилье, запустили политику «уплотнения»: в просторные квартиры буржуазии и дворян подселяли рабочих, чиновников и военных. К 1920-м гг. нормы жилплощади сократились до 8,2 м² на человека, а к 1930-м — до 5,7 м², превратив квартиры в перенаселенные коммуны. После войны, несмотря на массовое строительство типовых зданий, коммунальный тип домов сохранялся из-за бюрократических сложностей и нехватки ресурсов. В 1950-х власти признали их «пережитком», но даже к 1980-м в центральных районах Ленинграда (ныне Санкт-Петербург) 40% квартир оставались коммунальными — аналогичная ситуация была и в Москве. Сегодня их существование

¹³ Студенты рассказали, какие и зачем им нужны квартиры. [Электронный ресурс] // А101. — URL: <https://101novostroyka.ru/articles/peterburgskie-studenty-rasskazali-kakie-i-zachem-im-nuzhny-kvartiry/> (дата обращения: 02.04.2025).

¹⁴ За четыре года бакалавриата студенты тратят в среднем 1,6 млн рублей. [Электронный ресурс] // Forbes. — URL: <https://www.forbes.ru/education/534696-za-cetyre-goda-bakalavriata-studenty-tratat-v-srednem-1-6-mln-rublej> (дата обращения: 02.04.2025).

обусловлено сочетанием факторов: юридических (например, долевая собственность, требующая согласия всех жильцов на расселение), экономических (высокая стоимость недвижимости в центре) и социальных (привязанность пожилых жителей к месту). Исторически московские коммунальные дома, в отличие от петербургских, чаще возникали не в дореволюционных доходных домах, а в сталинках и хрущевках, переживших послевоенное уплотнение. Сейчас, как и раньше, однозначно достаточно сложно выявить основного пользователя коммунальных квартир, даже несмотря на то, что их количество с каждым годом уменьшается. Тем не менее в числе их пользователей все еще может оказаться как студент, так и представитель пожилого возраста. Однако за кажущейся удобством близостью к центру скрываются проблемы: незаконные перепланировки, превращающие комнаты в «матрешки» с мини-кухнями, аварийные коммуникации в домах 1950-х гг. и вечные конфликты из-за общего пространства.

Основной массив коммунальных объектов Москвы сосредоточен в бывших промышленных районах: Текстильщики, Бирюлёво, Перово и Новогиреево. Исторически московские коммунальные дома чаще возникали не в дореволюционных доходных домах, а в сталинках и хрущевках, переживших послевоенное уплотнение. Однако за кажущейся удобством близостью к центру скрываются проблемы: незаконные перепланировки, превращающие комнаты в «матрешки» с мини-кухнями, аварийные коммуникации в домах 1950-х годов и конфликты из-за общего пространства. Москва даже при большем общем числе студентов (почти миллион против 330 тыс. в Петербурге) «распыляет» их по окраинам. Вузы вроде МГУ, МФТИ или РУДН расположены за пределами Садового кольца, а стоимость аренды комнаты в центре, по данным «МосЛенты» и «Циана», составляет около 30–40 тыс. рублей в месяц, что делает такой вариант недоступным для большинства¹⁵. Студенты чаще выбирают общежития в Чертаново или Бутово либо съемные квартиры в спальных районах, жертвуя временем на дорогу. Программы реновации, в рамках которых массово сносят ста-

¹⁵ Стала известна стоимость аренды жилья вблизи ведущих столичных вузов. [Электронный ресурс] // МосЛента. — URL: <https://moslenta.ru/news/city/stoimost-arendy-zhilya-u-vuzov-15-07-2023.htm?ysclid=mbdvnmk3glf715996001> (дата обращения: 03.04.2025); Ценовой разрыв между первичным и вторичным жильём в Москве достиг 60%. [Электронный ресурс] // ЦИАН. — URL: <https://spb.cian.ru/stati-v-moskve-tsenovoj-razryv-mezhdu-pervichkoj-i-vtorichkoj-dostig-60-334105/> (дата обращения: 14.04.2025). По информации на 2024 г. Жилищный кодекс РФ до сих пор считает единицей расселения не квартиру, а комнату.

рый фонд, и коммерциализация центра (например, трансформирование коммунальных квартир в апартаменты) вытесняют бюджетное жилье. В результате даже те, кто учится в центре, например в МГИМО или РГГУ, редко могут позволить себе жить рядом, ограничиваясь редкими частями города вроде арбатских переулков, где цены на комнаты достигают 5 млн рублей. Москва же, теряя старый фонд в ходе реновации, лишается и таких мест притяжения.

Экономическое расслоение Петербурга проявляется в контрастах: доходные дома XIX в. в центре, где коммунальные дома соседствуют с элитными реконструкциями, и многоэтажные кварталы Мурино, где жители ежедневно тратят 2–3 часа на дорогу к месту работы. Цифровизация частично меняет паттерны: IT-специалисты, работающие удаленно, чаще выбирают пригороды, сочетая доступность природы с современной инфраструктурой. Санкт-Петербург остается городом-рекордсменом по числу коммунальных квартир в России, и эта особенность уходит корнями в исторические, экономические и градостроительные процессы. К концу 2024 г. в городе оставалось около 58 тыс. коммуналок. Их массовое появление связано с революцией 1917 г., когда большевики, национализировали жилой фонд, начали «уплотнение» — подселение рабочих и солдат в квартиры буржуазии. Доходные дома XIX — начала XX в., изначально предназначенные для сдачи комнат в аренду, идеально подходили для этой политики. Просторные квартиры с высокими потолками делились перегородками на клетушки, где селились целые семьи. К 1930-м гг. коммунальное жилье стало символом советского быта, а в Ленинграде, пережившем блокаду и послевоенную разруху, их число только росло — жилья катастрофически не хватало, а восстановление исторического центра часто ограничивалось ремонтом, а не сносом.

Студенты выбирают комнаты в коммунальных домах из-за их относительно низкой цены по сравнению с отдельными квартирами. Например, в центре города аренда комнаты в коммунальном доме стоит 15–25 тыс. рублей в месяц, тогда как студия обойдется в 40–60 тыс. рублей. Для многих это единственный способ жить вблизи университетов и культурных объектов, не выезжая в отдаленные районы. Стать собственником комнаты в таком жилье можно за не такую большую стоимость по рынку — цены на начинаются от 1,5 млн рублей за 10–15 м². Играет свою роль и расположение вузов. Большинство престижных университетов (СПбГУ, Политех, ИТМО) расположены в центральных районах, где сосредоточено до 70% коммуналок города. Васильевский

остров, где находится главное здание СПбГУ, — один из районов с высокой плотностью коммунальных квартир. По данным на 2023–2024 гг., в 60–70 тыс. коммуналок Петербурга проживает около 200–230 тыс. семей, включая студентов. Точной статистики по студентам нет, но мы оцениваем их долю в 15–20% от общего числа жильцов коммуналок. В районе Петроградской стороны или Центрального района до 30% арендаторов комнат — учащиеся вузов.

Санкт-Петербург и Москва, несмотря на статус студенческих столиц, демонстрируют разную динамику расселения учащихся в своих исторических центрах. Петербург, с его компактной планировкой и наследием имперской эпохи, притягивает студентов в центр сильнее. Здесь ключевые вузы — СПбГУ, ИТМО, Академия художеств — веками «вросли» в ткань Васильевского острова, Петроградской стороны, Адмиралтейских кварталов. Близость аудиторий к доходным домам XIX в., превращенным в коммунальное жилье, создает уникальную экосистему: студенты селятся в комнатах за 15–25 тыс. рублей, чтобы за пять минут дойти до университета, а вечера провести в библиотеках или на набережных. Исторический центр Питера, где сохранилось около 58 тыс. коммуналок, остается живым организмом, где каждый третий арендатор — учащийся¹⁶.

В завершение анализа социального районирования Москвы и Санкт-Петербурга, во многом фокусирующегося на студенческом расселении и феномене коммунального жилья, можно сделать вывод, что при использовании одинаковых параметров исследования мы получаем в большей степени разные результаты: студенты, обучающиеся в Москве, скорее предпочитают аренду квартир, в то время как в Санкт-Петербурге можно говорить о существовании устойчивой тенденции к проживанию студентов в коммунальных квартирах. Среди этого возможно сформулировать и схожую тенденцию для студентов двух городов: стремление к самостоятельной жизни. Однако такие выводы лишь актуализируют дополнительные, тесно связанные с данным исследованием иные изыскания. Например, культуру потребления студентов двух городов, сколько студентов совмещают учебу с работой, какие последствия у этого могут быть. Необходимо ли делать упор на более доступное жилье или общежития с учетом сведенных данных? Данный

¹⁶ Генеалогия российской урбанистики: Как наследие городских инженеров 1930-х вошло в современную брань. [Электронный ресурс] // Коммерсантъ. — URL: <https://www.kommersant.ru/doc/7310318> (дата обращения: 20.04.2025).

пласт вопросов, которые, разумеется, стоит расширять и дополнять, также стоит исследовать.

Выводы

По итогу проведенного исследования возможно заметить взаимосвязь исторического наследия, экономических механизмов и культурных кодов в формировании социальной структуры Москвы и Санкт-Петербурга. Исторически заданные векторы развития, закрепленные в градостроительных решениях, предопределили социально-пространственную сегрегацию. В Москве наследие социалистической эпохи с ее переносом промышленности на юг и консервацией ООПТ на западе создало устойчивую иерархию престижности. В Петербурге же имперская радиально-дуговая структура сегментировала город на статусное ядро, советские «спальники» и периферийные зоны, где каждая зона воспроизводит свой социальный уклад.

Ценообразование на жилье выступает не просто следствием, но активным усилителем этой стратификации. В Москве резкая диспропорция в ценообразовании на жилье от центра к периферии фильтрует резидентный состав районов, часто без прямой корреляции с качеством инфраструктуры. Петербург демонстрирует парадокс: исторический центр, теряющий постоянное население из-за коммерциализации и дороговизны, остается магнитом для студентов благодаря сети коммуналок, предлагающих комнаты за приемлемую аренду. Это подчеркивает ключевую роль экономического фактора не только в закреплении, но и в трансформации сложившихся социальных ландшафтов.

Москва, несмотря на большее число учащихся, «распыляет» их по спальным районам и общежитиям на периферии из-за недоступности центрального жилья и локализации вузов за Садовым кольцом. Петербург, напротив, сохраняет академическую пульсацию в центре благодаря исторической концентрации университетов и обилию коммунальных квартир, позволяющих студентам жить в шаговой доступности от аудиторий. Этот контраст становится ярким индикатором того, как историко-экономические факторы формируют не просто карту расселения, но и повседневные практики горожан. Таким образом, социальная структура обоих городов предстает не статичной частью прошлого, а динамичной системой, где петербургские указы, московские генпланы и современное ценообразование на жилье продолжают диктовать логику городской жизни.

Источники

Баевский О. А. Меняющиеся парадигмы Генеральных планов Москвы. [Лекция прочитана 9 сентября 2019 г. в рамках мероприятия «День Вышки».]

Бестужев-Лада И. В. Социальное пространство (жизненная среда) как объект нормативного прогнозирования // Вопросы теории архитектуры (тезисы лекций для семинаров повышения квалификации архитекторов): Сборник статей / Союз архитекторов СССР. — М., 1976. — С. 88–98.

Вендина О. Городское планирование и городская самоорганизация: трансформация пространственных ориентиров развития Москвы // Городские исследования и практики. — 2022. — Т. 7, № 4. — С. 29–53.

Высоковский А. А. Градоустройство: задачи профессионального развития // Александр Высоковский : В 3 т. Т. 3: Public. — М.: Grey Matter, 2015. — С. 30–33.

Высоковский А. А. Пространственное прогнозирование застройки сложившихся городов // Гражданское строительство и архитектура (отечественный производственный опыт). — М.: ЦНТИ по гражданскому строительству и архитектуре, 1986. — С. 1–26.

Голоухова Д. В. Методология исследования социально-территориальной структуры российского города (на примере Москвы): автореф. дис. канд. соц. наук: 22.00.01. — М., 2017. — 25 с.

Гостев М. В. Неравномерно-районированная модель города: истоки — развитие — применение — влияние // Городские исследования и практики. — 2022. — Т. 7, № 1. — С. 106–125.

Дридзе Т. М. Реабилитация городских территорий — неизбежный процесс // МинСтрой РФ, ВНИИТПИ. 1996. С. 1–38.

Индеева С. В., Трушина М. В. «Отсель грозить мы будем шведу»: Петр I — основатель Санкт-Петербурга // Наука и образование. — 2022. — Т. 5, № 4. — С. 1–6.

Карапетян Н. Р., Петченко Е. А. Культурный код города как отражение несовершенства персоналистической концепции общества // Вестник науки. — 2024. — № 8. — С. 86–92.

Карапетян Н. Р., Петченко Е. А., Иванова А. А. Особенности проектирования жилых градостроительных образований в Москве на рынке недвижимости в контексте социальной жизни горожан // Вестник науки. — 2023. — Т. 3, № 6 (63). — С. 1131–1142.

Копылов П. В. Изучение результатов современного благоустройства и озеленения города Москвы по госпрограмме «Моя улица» на примере территорий, прилегающих к транспортной магистрали «Садовое кольцо» // Лесной вестник / Forestry bulletin. — 2020. — Т. 24, № 1. — С. 25–33.

Кузнецов С. О. Архитектурно-градостроительный процесс в Москве. Влияние фактора управления: закономерности и особенности: 1715–1991 гг.: автореф. дис... канд. арх.: 05.23.20. — М., 2021. — 27 с.

Лавров Л. П. Развитие внутриквартальных территорий исторического центра Санкт-Петербурга с учетом потребительской деятельности населения // Academia. Архитектура и строительство. — 2018. — № 1. — С. 28–35.

Парк Р. Город как социальная лаборатория // Социологическое обозрение. — 2002. — Т. 2, № 3. — С. 3–12.

Сведения об авторах

Карапетян Никита Рубенович, специалист мастерской градостроительного проектирования архитектурного бюро RTDA; студент, Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, Москва, Россия
nkarapety@gmail.com

Петченко Екатерина Андреевна, студент, кафедра экономической социологии и менеджмента, Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, Москва, Россия
k.petchenko@ya.ru

Статья поступила в редакцию: 19.05.2025;
поступила после рецензирования и доработки: 10.06.2025;
принята к публикации: 10.06.2025.

**NIKITA R. KARAPETIAN,
EKATERINA A. PETCHENKO**

*Lomonosov Moscow State University,
Moscow, Russian Federation*

**FEATURES OF SOCIO-TERRITORIAL SETTLEMENT
IN RUSSIAN CITIES
(ON THE EXAMPLE OF MOSCOW
AND ST. PETERSBURG)**

Abstract. The urban population has been an important subject of research for a long time. Urban areas are heterogeneous in their social structure. This can be influenced by various factors: from the historically established “specialization” of the territory (area) and its development to the cost of housing. Some specialists also include social infrastructure in the social structure assessment system, which can be expressed in the quality, quantity and accessibility of healthcare, education, cultural and sports leisure, etc. Achieving a significant disparity in the availability of necessary social infrastructure affects people whose life strategies and situations are directly related to their place of residence. The culture of the city remains important. Moreover, both the individual cultural determinants of each citizen and the general culture

associated with the spirit of the city significantly affect the type of settlement and zoning within the urban space. The concept of a vernacular city puts the cultural feelings of the city's residents at the heart of the historical type of planning. The purpose of the study was to compare the districts of two Russian cities (Moscow and St. Petersburg) in order to conduct a comparative analysis and identify the causes of the prevailing features of the socio-territorial settlement that is inherent in both cities. Currently, the social structure of residents of similar parts of the city differs in St. Petersburg and Moscow, which actualizes our research and hypotheses.

Keywords: urban space, social structure of the city, social stratification, cultural code of the city, cultural determinants, housing.

For citation: Karapetian N. R., Petchenko E. A. Features of Socio-Territorial Settlement in Russian Cities (on the Example of Moscow and St. Petersburg). *St. Petersburg Sociology Today*. 2025. No 28. P. 132–151. DOI: 10.25990/socinstras.pss-28.hvdb-yn56; EDN: OTAGCJ

References

Baevsky O. A. *Changing Paradigms of the General Plans of Moscow*. [Lecture delivered on September 9, 2019, as part of the event “Higher School Day”.]

Bestuzhev-Lada I. V. Social space (living environment) as an object of normative forecasting. *Questions of the theory of architecture (abstracts of lectures for advanced training seminars for architects): Collection of articles*. Union of Architects of the USSR. Moscow, 1976, pp. 88–98.

Dridze T. M. *Rehabilitation of urban areas is an inevitable process*. Ministry of Construction of the Russian Federation, VNIITPI, 1996, pp. 1–38.

Goloukhova D. V. *Methodology for the study of the socio-territorial structure of the Russian city (in the example of Moscow)*: abstract of the dissertation of the candidate. Social Sciences: 22.00.01. Moscow, 2017, 25 p.

Gostev M. V. The unevenly-zoned model of the city: origins — development — application — impact. *Urban Research and practice*, 2022, vol. 7, no. 1, pp. 106–125.

Indeeva S. V., Trushina M. V. “From here we will threaten the Swede” Peter I — Founder of St. Petersburg. *Science and Education*, 2022, vol. 5, no. 4, pp. 1–6.

Karapetyan N. R., Petchenko E. A. The cultural code of the city as a reflection of the imperfection of the personalistic concept of society. *Bulletin of Science*, 2024, no. 8, pp. 86–92.

Karapetyan N. R., Petchenko E. A., Ivanova A. A. Design features of residential urban formations in Moscow on the real estate market in the context of the social life of citizens. *Bulletin of Science*, 2023, no. 3, pp. 1131–1142.

Kuznetsov S. O. *Architectural and urban planning process in Moscow. Influence of the management factor: regularities and features: 1715–1991*: abstract of the thesis... for the degree of candidate of architecture: 05.23. Moscow, 2021, 27 p.

Lavrov L. P. The development of the inner-city territories of the historical center of St. Petersburg, taking into account the consumer activity of the population. *Academia. Architecture and Construction*, 2018, no. 1, pp. 28–35.

Park R. The city as a social laboratory. *Sociological review*, 2002, vol. 2, no. 3, pp. 3–12.

Vendina O. Urban planning and urban self-organization: transformation of spatial development benchmarks in Moscow. *Urban studies and practices*, 2022, vol. 7, no. 4, pp. 29–53.

Vysokovsky A. A. *Spatial forecasting of the development of established cities. Civil engineering and architecture (domestic production experience)*. Moscow, Central Research Institute for Civil Engineering and Architecture, 1986, pp. 1–26.

Vysokovsky A. A. *Vernacular city*, in 3 vols. Vol. 3: Public. Moscow, Grey Matter, 2015, pp. 30–33.

Information about the authors

Karapetian Nikita R., specialist Urban Design Workshop of the RTDA Architectural Bureau; student, Department of Sociology of Public Administration, Faculty of Sociology, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation
nkarapety@gmail.com

Petchenko Ekaterina A., student, Department of Economic Sociology and Management, Faculty of Sociology, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation
k.petchenko@ya.ru

Received: 19.05.2025;

revised after review: 10.06.2025;

accepted for publication: 10.06.2025.