УДК 728.1:502(470.45) Научная статья

Игорь Владимирович Черешнев✉
канд. архитектуры, профессор каф. дизайна и монументально-декоративного искусства, Волгоградский государственный технический университет (ВолгГТУ). Россия, 400074, Волгоград, ул. Академическая, 1;
e-mail: tchereshnev66@mail.ru

Леонид Игоревич Черешнев
аспирант каф. урбанистики и теории архитектуры, Волгоградский государственный технический университет (ВолгГТУ). Россия, 400074, Волгоград, ул. Академическая, 1;
e-mail: leonidchereshnev@gmail.com

ЭВОЛЮЦИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩА В ГОРОДАХ ЮГА РОССИИ (НА ПРИМЕРЕ Г. ВОЛГОГРАДА)

Постановка задачи. В статье рассматриваются проблемы развития индивидуального жилища в городах, расположенных в природно-климатических условиях южных регионов России, на примере города Волгограда. Для решения задач эффективного развития индивидуального городского жилища проводится исследование влияния социальных, экономических и экологических факторов на функциональные и архитектурно-конструктивные параметры малоэтажного жилого дома и участка домовладения.
Результаты. Выявлены перспективы формирования индивидуальной жилой застройки в архитектурно-пространственной среде города. Исследованы такие показатели, как плотность жилого фонда, площадь кварталов индивидуальной малоэтажной застройки и их местоположение в планировочной структуре города, распределение величин и процент застройки участка домовледения, объемно-планировочные и конструктивные решения индивидуальных жилых домов. В процессе исследования внимание акцентируется на аспектах адаптации жилища к специфическим природно-климатическим условиям.
Выводы. Результаты исследования позволяют сделать вывод о том, что индивидуальное городское жилище не утратило свою привлекательность для многих горожан. Малоэтажная городская застройка сегодня превратилось в тип городского жилища, который обрел свой охранный статус, гарантированный от сноса важного элемента селитебной территории города. Малоэтажное индивидуальное жилище, сохранившее традиции народного зодчества, имеет несравненно более высокий потенциал выживаемости и адаптации в условиях изменения климата и ухудшения экологического состояния многих регионов Российской Федерации.

Ключевые слова: социология, экология, климат, адаптация, жилище.

Для цитирования: *Черешнев И. В., Черешнев Л. И.* Эволюция индивидуального малоэтажного жилища в городах юга России (на примере г. Волгограда) // Социология города. 2026. № 2. С. 67—79. DOI: 10.35211/19943520_2026_2_ 67

Введение

К началу XXI в. глобальные проблемы, связанные с ростом городского населения, затронули многие страны мира. Россия не стала исключением. Эти проблемы коснулись практически всех сторон жизнедеятельности совре-

менного города. Одну из проблем современного города связывают с вопросами демографии, а именно с естественной убылью населения в России. Исследования в области демографии показывают ежегодное сокращение численности населения. «К 2050 году население России может составить 110 млн человек. Одним из главных способствующих этому факторов эксперты считают ухудшение условий жизни россиян в связи с повышением плотности расселения на единицу городской территории, в 5—6 раз превышающей аналогичные показатели за рубежом» (Бочаров, Петрова, 2007).

Повышение плотности расселения на единицу городской территории связывают с увеличением темпов строительства многоэтажных жилых зданий. Именно многоэтажная жилая застройка сегодня влияет на уровень урбанизации городов России. Занимая обширные территории городов, многоэтажные здания требуют значительных капиталовложений на их строительство и последующую эксплуатацию. В то же время нельзя не отметить, что во многих городах России увеличивается спрос на индивидуальные жилые дома. Так, например, в 2020 г. доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в общем объеме ввода жилья[1] составила 48 %, а к «2023 году показатель вырос до 53 %»[2]. По данным Росстата, «ввод жилья за 2023 год составил 110,44 млн кв. м, что является абсолютным рекордом в России. Это на 7,5 % больше результата 2022 г. При этом многоквартирных домов (МКД) введено 51,76 млн кв. м, это больше на 13,7 % к аналогичному периоду прошлого года[3], ввод индивидуальных жилых домов (ИЖС) составил 58,68 млн м^2, что также демонстрирует прирост относительно 2022 года»[4].

Цель и постановка задачи исследования

Цель исследования — поиск факторов, способствующих развитию индивидуального жилища в архитектурно-пространственной среде современного города. Выявить эволюцию развития индивидуального жилища в городах, расположенных в природно-климатических условиях южных регионов России, на примере города Волгограда. Определить предпосылки для дальнейшего формирования различных типов малоэтажной жилой застройки.

Основная часть

Высокий спрос на приобретение собственного дома и участка заключается в том, что городские территории индивидуальной жилой застройки раз-

[1] Стройка индивидуального характера. URL: https://www.kommersant.ru/doc/8024167?ysclid=mjfuko3tnh663337231 (дата обращения: 21.12.2025).

[2] По итогам 2024 года площадь ввода ИЖС в России может достичь рекорда. URL :https://mintrans.gov.ru/press-center/branch-news/5046?ysclid=mjfvtszn4g273365344 (дата обращения: 21.12.2025).

[3] Подведены итоги жилищного строительства в 2023 году. URL: https://www.minstroyrf.gov.ru/press/podvedeny-itogi-zhilishchnogo-stroitelstva-v-2023-godu/ (дата обращения: 21.12.2025).

[4] Тренды индивидуального жилищного строительства 2.0. Исследование ИЖС. Strategy Partners.pdf. URL: https://strategy.ru/media/uploads/2024/11/Исследование_ИЖС_Strategy_Partners.pdf?ysclid=mjfyk39j5v428743242 (дата обращения: 21.12.2025).

мещаются в зоне доступности общегородских и районных центров обслуживания, зон действия основных транспортных и инженерных инфраструктур. В то же время индивидуальное жилище является наиболее доступным средством улучшения экологической обстановки в городе. В условиях загрязнения окружающей среды транспортом и производственными комплексами малая этажность индивидуальной застройки дает возможность чистым воздушным массам проникать в многоэтажные кварталы города. Озеленение приусадебных участков составляет значительную часть площади городских зеленых насаждений — парков, скверов, бульваров, превышая их долю в несколько раз. Низкая этажность, не более двух этажей, способствует прохождению свежего воздуха из природной среды в город, улучшая тем самым микроклимат и санитарно-гигиенические условия для жизни в городских пространствах. Наличие приусадебных участков визуально объединяет жилую застройку с природным ландшафтом, не разрушая его, а наоборот, создавая единую пространственную систему, благоприятно влияющую на экологию города.

Повышенный спрос на данный тип городского жилища объясняется еще и тем, что горожанин получает возможность реализации собственных представлений о жилище. Строительство собственного индивидуального жилого дома дает возможность выразить свой взгляд на функциональный уклад жизни в собственном жилом доме, его архитектурный облик и эстетическую выразительность.

Анализ функционально-планировочной организации городов юга России показал, что индивидуальная застройка является полноправным элементом территориально-планировочной структуры крупнейших городов, и занимает от 40 до 50 % селитебной территории. Несмотря на значительный процент занимаемых городских территорий, индивидуальная жилая застройка продолжает оставаться наименее исследованным типом жилища, как в архитектурно-планировочном, так и в социально-экономическом и особенно экологическом аспекте ее развития. В этой связи не теряет свою актуальность поиск новых путей и подходов в практике строительства и эксплуатации современного индивидуального городского жилища.

Современное состояние территории индивидуальной жилой застройки, а также характер ее функционально-планировочной организации позволил выделить два направления развития. **Первое** касается строительства особняков и коттеджей, разработанных и построенных в современной «модной» стилистике с применением современных технологий и достаточно дорогостоящих материалов. Данное направление составляет занимает лишь небольшой процент застройки селитебной территории современных городов и размещается, как правило, на свободных, не застроенных участках пригородных зон. **Второе** направление, как и много десятилетий назад, продолжает свое развитие на основе применения «самодеятельной» постройки дома с применением своих собственных сил и средств, без разработки проекта и проектно-сметной документации и, как следствие, с низким качеством строительства и архитектуры. Практика малоэтажного строительства показывает, что, «как правило, обеспечение участков инженерной и транспортной инфраструктурой осуществляется собственниками земельных участков самостоятельно, что увеличи-

вает риски нарушения градостроительных норм с вероятностью последующего сноса построенных объектов»[5].

Эволюция формирования индивидуального жилища показывает, что недостатком как первого, так и второго направления можно считать пренебрежение к решению вопросов, связанных с социально-экологической адаптацией архитектуры индивидуального жилища к меняющимся условиям социальных и природно-климатических процессов, влияющих на жизнеспособность городского поселения. Анализ нового строительства городского малоэтажного жилища показал утрату многих архитектурно-планировочных приемов, связанных с региональными основами формирования народного жилища.

Народная архитектура становится простейшим конструктивно-технологическим и материально-техническим ответом на необходимость обеспечения комфортных условий при дискомфорте внешнего природного окружения. «Термин народная архитектура появился в конце 1960-х годов, и упомянут Бернардом Рудофски в его книге „Архитектура без архитектора“» (Бубениа, Ильвицкая, Лобкова, 2023; Paul, 2003; Rudofsky, 1970).

В архитектуре жилища южных регионов России прослеживается высокая приспособляемость его функционально-планировочной структуры к внешним условиям природной среды. Климат степей и полупустынь юга России характеризуется резкими суточными и сезонными колебаниями температуры. Холодная зима с большими скоростями ветра и жаркое засушливое лето с частыми сильными ветрами, вызывающими пыльные бури, определили характерные для данного региона архитектурные и конструктивные приемы формирования традиционного жилища. В подобных условиях архитектура жилища должна была гибко реагировать на изменения погоды. Процессы адаптации традиционного жилища к природным условиям можно наблюдать как на уровне создания объемно-планировочных решений жилых домов, так и на уровне функционально-планировочной организации приусадебного участка и размещаемых хозяйственных построек.

В своих исследованиях, отражающих особенности развития традиционного народного жилища юга России, А. Г. Лазарев (Лазарев, Лазарев, 2001) составил его классификацию. Были рассмотрены две группы традиционного жилища: к первой группе отнесены типы традиционного жилища донских казаков, во вторую группу вошли традиционные жилые дома переселенцев из губерний Украины, Белоруссии и Центральной России (рис. 1, 2).

Специфической особенностью формирования традиционного жилища южных регионов считается открытая планировочная структура хозяйственного двора. Благоприятные климатические условия, теплое и продолжительное лето, небольшое количество осадков предопределили возможность переноса ряда функциональных процессов жилища за пределы жилого дома, разместив их в хозяйственных постройках пространства приусадебного участка, не связывая эти постройки с объемом жилого дома. Перенос процессов, связанных с приготовлением пищи, за пределы жилища позволил исключить пе-

[5] Государственная программа Российской Федерации «Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации» (2020—2024 годы). URL: https://gpao.ru/lib/u/file/Law_docs/Proekt-postanovleniya(1).pdf (дата обращения: 11.01.2026).

регрев жилого дома в летний период года (Черешнев, 2022; Черешнев, Черешнева, 2013).



а *б* *в*

Рис. 1. Традиционное народное жилище донских казаков (Лазарев, Лазарев, 2001): *а* — казачий курень; *б* — план донского казачьего куреня: *1* — парадное крыльцо — «биседка», *2* — рабочее крыльцо — «ганок», *3* — обходная галерея — «балясник», *4* — веранда — «прихожка», *5* — прируб на консолях — «закамора», *6* — холодная кладовая — «камора», *7* — передняя комната — «зальце», *8* — кухня, *9* — спальня — «беля комната»; *в* — разрез донского казачьего куреня

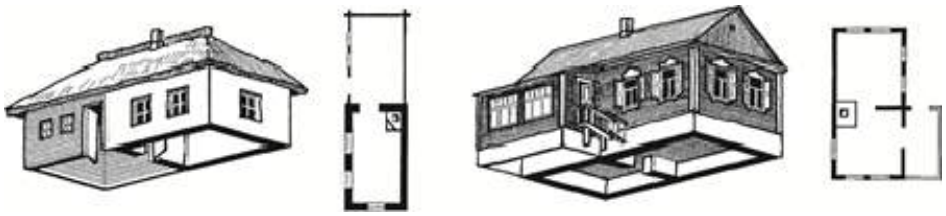


Рис. 2. Традиционные постройки мигрировавших в Подонье и Приазовье переселенцев из губерний Украины, Белоруссии и Центральной России

Отсутствие достаточного количества строительного леса в южных степных районах ограничивало его использование в качестве основного строительного материала для возведения жилых домов и определило появление глинобитных и каркасно-глинобитных построек. В условиях континентального климата Южного Поволжья с сухим жарким летом и холодной зимой глинобитные постройки — «хаты-мазанки» — были достаточно экономичными и теплоустойчивыми. Как летом, так и зимой глинобитные жилые дома обеспечивали комфортные микроклиматические условия для жизни.

Археологические исследования показывают, что характерным для природно-климатических условий степного климата Нижнего Поволжья является такой тип жилищ, как *землянки* и *полуземлянки*. «Землянка представляет собой такой тип строения, стены которого полностью утоплены в земляном грунте. Сверху они перекрыты деревянными балками — стра́пилами, на страпила наносится плотный настил из дерна, в котором вырезаны оконные отверстия. Полуземлянка до половины строения углубляется в землю. Верхняя часть стен достраивается дерновыми кирпичами» (Попова, 2012).

Многовековая история народного зодчества юга России дает наглядный пример рациональной энергоэкономичной архитектурно-планировочной структуры традиционного жилища. Климат и ландшафт стал определяющим

при выработке комплекса мер по защите жилого дома от отрицательных воздействий внешней среды. Холодные северные ветра создали потребность в расположении хозяйственных построек и ветрозащитного озеленения с наветренной стороны жилого дома. Продолжительное лето и обилие солнечного тепла определяло выбор рациональной ориентации жилых и хозяйственных помещений — устройство жилых комнат, входных тамбуров остекленных веранд на южном фасаде здания.

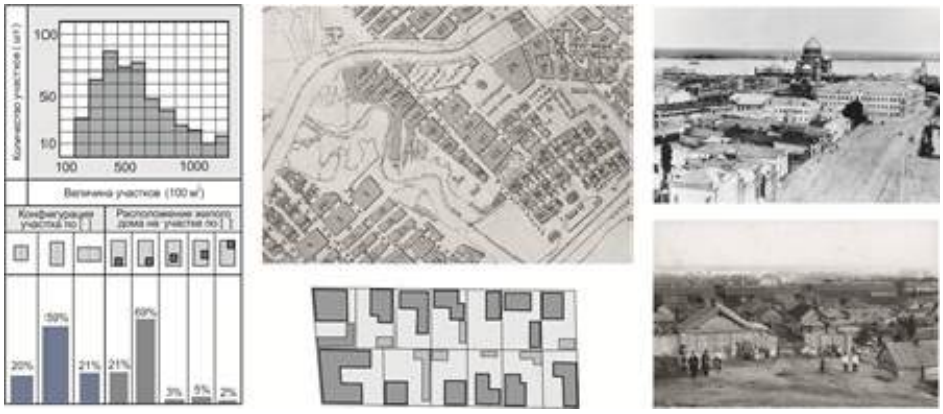
Специфика развития индивидуального городского жилища исследуется на примере одного из городов юга России — Волгограда. На протяжении многих десятилетий индивидуальная жилая застройка продолжает занимать одно из ведущих мест в архитектурно-планировочной структуре Волгограда. Многие жители города отдают предпочтение данному типу жилища. В истории развития города следует выделить несколько важных этапов становления индивидуального жилища в качестве полноценного и важного элемента планировочной структуры города.

Первый этап относится к периоду до начала революционных преобразований 1917 г. Исторический центр города в этот период формировался на основе применения квартальной застройки, характерной для многих городов Российской империи. Одним из признаков, объединяющих квартальную застройку конца XIX — начала XX в., является принцип формирования жилой застройки на основе сохранения границ первоначальных дворовых мест с размерами в плане 10 × 64; 21,3 × 64; 43 × 64 м (Самогоров, Рыбачева, 2013; Черешнев, Черешнева, 2016). «Средняя этажность застройки не превышала двух этажей. Величина кварталов колебалась от 1 до 6 га и отличалась высокой плотностью — 6000 м^2/га, которая достигалась главным образом высоким процентом застройки участка землевладения, доходившим до 45 %» (Черешнев, Черешнева, 2016: 262).

Кварталы жилой территории центра города застраивались благоустроенными кирпичными особняками. Планировочная структура жилых зданий основана на применении анфиладных и зальных схем (Там же; Атопов, Масляев, Липявкин, 1985). Ярким представителем жилых зданий, расположенных в престижных кварталах Царицына, является жилой дом братьев Рысиных (рис. 3, 4). В 1952 г. здание было полностью восстановлено после значительных разрушений, полученных в ходе Сталинградской битвы. В результате реконструкции города в 1950-х гг. дом братьев Рысиных оказался внутри жилого квартала, застроенного по периметру девятиэтажными зданиями, и практически оказался закрыт для обозрения со стороны прилегающих улиц (Аргасцева, Гуренко, Жорова и др., 2004).

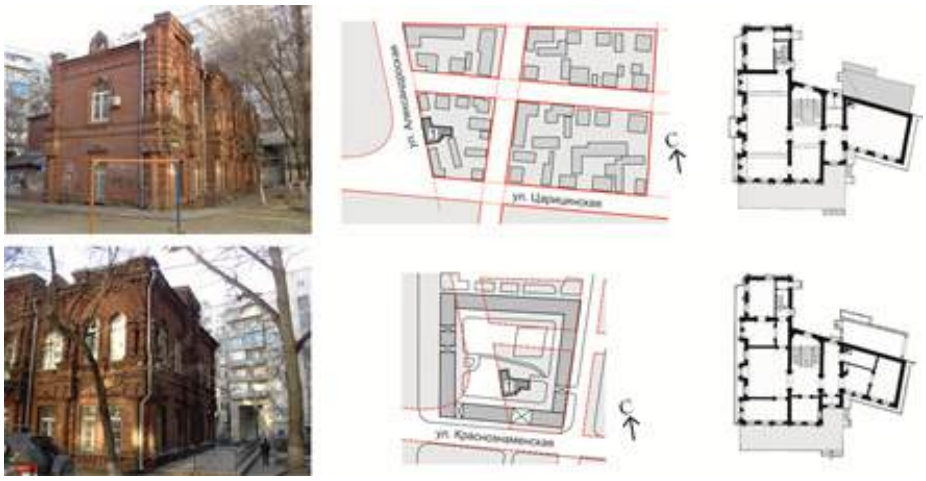
Необходимо отметить, что жилая застройка этого периода практически не сохранилась. Незначительная часть жилого фонда, дошедшая до нашего времени, включена в охраняемый государством фонд памятников архитектуры. В то же время следует отметить, что планировочная организация многих кварталов, застроенных малоэтажными зданиями, их местоположение и конфигурация сохранились[6], и территория продолжает использоваться как предназначенная для малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

[6] Царицын 1880-х. URL: https://visualhistory.livejournal.com/867959.html (дата обращения: 14.01.2026).



а *б* *в*

Рис. 3. Формирование индивидуального городского жилища Царицына в период 1880—1915 гг.: *а* — график распределения величин участков домовладений и расположения жилого дома на участке; *б* — планировочная организация кварталов жилой застройки (Атопов, Масляев, Липявкин, 1985); *в* — общий вид индивидуального городского жилища[7] (Аргасцева, Гуренко, Жорова и др., 2004).



а *б* *в*

Рис. 4. Архитектурно-планировочная организация жилого дома братьев Рысиных, 1903 г.: *а* — общий вид особняка; *б* — расположение особняка в жилых кварталах Царицына — Сталинграда до 1942 г. и расположение особняка в современной жилой застройке Волгограда; *в* — план 1 и 2-го этажа особняка

Второй этап развития индивидуального жилища в Волгограде относится ко времени социалистического строительства. Социально-экономические условия и идеология изменили отношение к индивидуальному городскому жилищу, его месту и статусу в типологии городского жилища. «Город застраивался доступными для этого времени жилыми домами, привнесенными из сельской местности, со свойственной им планировочной структурой самого дома и участка. Территории индивидуальной малоэтажной застройки отлича-

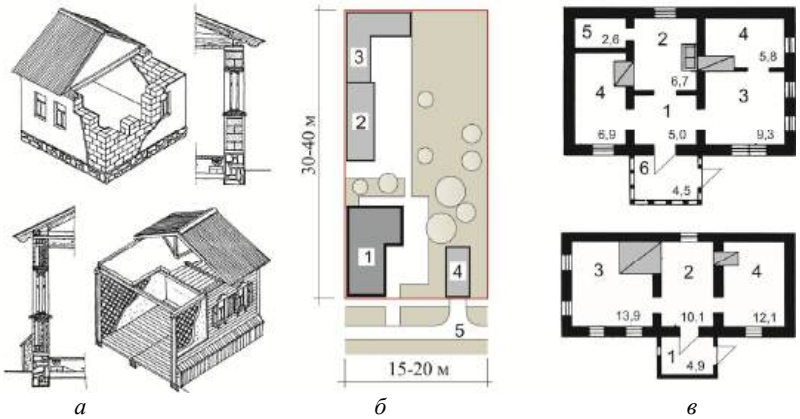
[7] План Царицына 1:8К 1909 года. URL: https://retromap.ru/061942_z17_48.703721,44.514616 (дата обращения: 14.01.2026).

ются регулярностью построения кварталов из одинаковых участков величиной 300—600 м^2» (Черешнев, Черешнева, 2013). Городская жилая застройка этого периода была достаточно однородной и мало чем отличалась от застройки сел и деревень. Впечатление это складывалось исключительно из-за архитектурного облика фасадов жилых домов и их постановки на приусадебном участке. Стилистическое единство архитектуры малоэтажных жилых домов определялось жестким регламентом общей площади жилого дома, которая редко превышала 60 м^2. Можно также отметить, что характерным для кварталов индивидуальной жилой застройки был высокий процент и плотность застройки земельного участка домовладения. Все эти ограничения использования участка и площади жилого дома отрицательно влияли на уровень комфорта и хозяйственную организацию жилища в целом (рис. 5, 6).



а *б* *в*

Рис. 5. Формирование индивидуального городского жилища Волгограда в период 1955—1960 гг.: *а* — график распределения величин участков домовладений и расположения жилого дома на участке; *б* — планировочная организация кварталов индивидуальной жилой застройки; *в* — общий вид индивидуального городского жилища

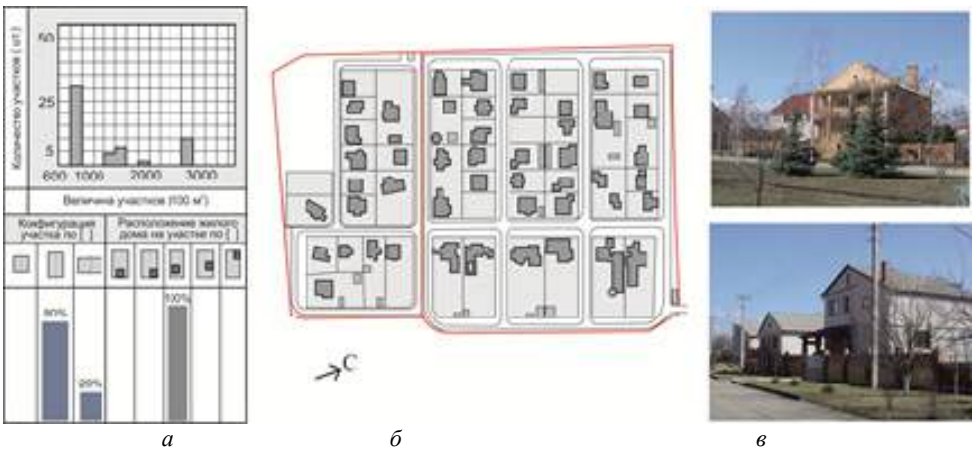


а *б* *в*

Рис. 6. Архитектурно-планировочная организация индивидуального городского жилища Волгограда в период 1955—1960 гг.: *а* — архитектурно-конструктивные технологии возведения жилого дома; *б* — планировочная организация участка (450–600 м^2): *1* — жилой дом (60—70 м^2), *2* — летняя кухня, *3* — хозяйственные постройки, *4* — гараж-мастерская, *5* — жилая улица; *в* — планировочная организация жилых домов: *1* — сени, *2* — кухня-столовая, *3* — жилая комната, *4* — спальня, *5* — кладовая, *6* — остекленная веранда

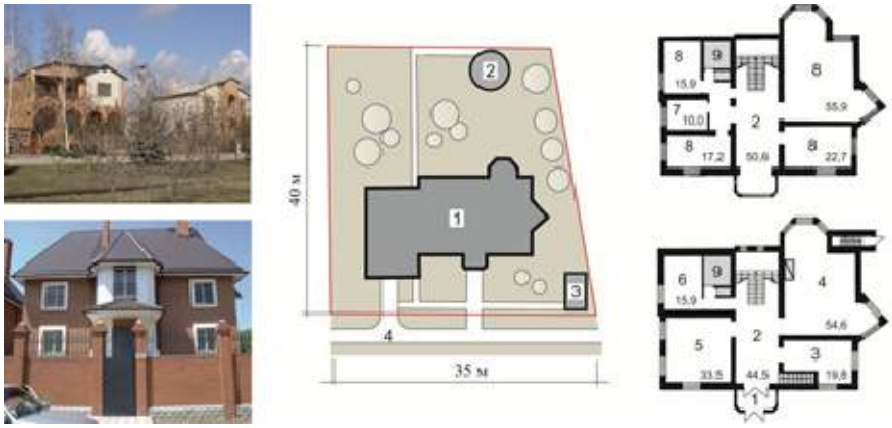
Послевоенные годы восстановления города от разрушения были связаны с наращиванием объемов жилищного строительства. В этот период наблюдается значительный рост индивидуального строительства, поскольку оно становится доступным решением для удовлетворения жилищных потребностей для значительной категории горожан. «На 1955—1960 гг. приходятся максимальные доли денежных вложений населения в строительство частных жилых домов. Именно в эти годы сформировалась значительная часть индивидуальной жилой застройки Волгограда. Заполняя территориальные пустоты городских пригородов, сегодня кварталы индивидуального жилища оказались на границе капитальной многоэтажной застройки. На некоторых участках „частный сектор“ примыкает к зонам районных и общегородских центров обслуживания, создавая определенные трудности их территориального расширения и развития» (Черешнев, Черешнева, 2013: 362).

Третий этап развития индивидуального жилища Волгограда относится к периоду рыночных преобразований в стране. «В 90-х гг. наблюдался новый всплеск индивидуального строительства. В этот период его появлялись новые „коттеджные“ поселки, которые возводились на свободных пригородных территориях города, а также в планировочной структуре различных функциональных зон города, на территориях бывших промышленных предприятий, различных рекреационных зон, дачных массивов и сельских поселений, примыкающих к городской черте» (Там же). Примером «коттеджного» строительства может служить поселок «Прибрежный», построенный на территории бывшего завода им. Куйбышева, расположенного в Советском районе Волгограда (рис.7, 8). Формирование планировочной структуры кварталов данного поселка отличается увеличением участков домовладения путем покупки и объединения нескольких участков. Кроме того, увеличивается процент застройки объединенного участка, на котором возводится двухтрехэтажный жилой дом и разные вспомогательные и хозяйственные постройки.



а *б* *в*

Рис. 7. Формирование кварталов индивидуального городского жилища в Волгограде в период с 1990 по 2020 г.: *а* — график распределения величин участков домовладений и расположения жилого дома на участке; *б* — планировочная организация кварталов индивидуальной жилой застройки; *в* — общий вид индивидуального городского жилища



а *б* *в*

Рис. 8. Архитектурно-планировочная организация индивидуального городского жилища в период с 1990 по 2020 г.: *а* — общий вид жилого дома; *б* — планировочная организация приусадебного участка(1400 м^2): *1* — жилой дом (645 м^2), *2* — летняя беседка-барбекю-кухня, *3* — хозяйственные постройки; *в* — планировочная организация жилого дома: *1* — тамбур, *2* — холл, *3* — кухня-столовая, *4* — гостиная, *5* — домашний кинотеатр, *6* — гостевая, *7* — кабинет, *8* — спальня, *9* — ванная и туалет

В эти годы строительство жилых домов осуществляется с применением дорогих и энергоемких технологий строительного производства. Применяется тяжелая строительная техника, характерная для возведения многоэтажных жилых зданий. Общая площадь жилого дома достигает 500—1000 м^2 и выше. Необходимо отметить, что строительство многоэтажных коттеджей становится доступным очень ограниченному числу городских жителей.

Строительство «коттеджных» поселков велось одновременно с обновлением старого малоэтажного жилого фонда, возведенного в первые послевоенные годы. Обновление старой послевоенной застройки носило совершенно иной характер архитектурно-планировочной организации индивидуального жилища. В отличие от «коттеджного» строительства обновление жилища осуществлялось главным образом за счет ремонта ограждающих конструкций жилого дома — облицовки стен, замены покрытия кровли, замены окон, а также при помощи надстройки и пристройки дополнительных жилых помещений к существующему объему жилого дома. Все строительство велось силами собственника жилища и за счет его личных средств, как правило, без разработки проектно-сметной документации, с нарушением строительных норм и правил. Все это приводило в дальнейшем к значительному переуплотнению приусадебных участков и полному нарушению целостного восприятия архитектуры индивидуальной жилой застройки, вызванному стилистическим разнообразием фасадов зданий и нарушением высотного регламента застройки.

Выводы

Подводя итог сказанному, следует отметить, что на современном этапе отечественного градостроительства малоэтажное индивидуальное жилище продолжает оставаться популярным и востребованным способом удовлетворения семейных жилищных потребностей. Российское законодательство, фе-

деральные программы и национальные проекты создали благоприятные условия для развития индивидуальной жилой застройки в городах России. Согласно законодательству индивидуальная жилая застройка становится полноправным, гарантированным от ликвидации типом городского жилища. В условиях изменения климата и ухудшения экологического состояния многих городов России малоэтажное жилище имеет несравненно более высокий потенциал выживаемости. Таким образом, совершенствование типологии малоэтажного жилища в будущем позволит повысить экономическую, социальную и экологическую устойчивость малоэтажного городского жилища и предоставит реальную возможность обрести действительно доступное и комфортное городское жилище.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Аргасцева С. А., Гуренко Л. В., Жорова Е. П. и др. Свод историко-архитектурного наследия Царицына — Сталинграда — Волгограда (1589—2004 гг.). Волгоград: Панорама, 2004. 240 с.

Атопов В. И., Масляев В. Е., Липявкин А. Ф. Волгоград. М.: Стройиздат, 1985. 215 с.

Бочаров Ю. П., Петрова З. К. От квадратных метров к дому на собственной земле // ACADEMIA. 2007. № 3. С. 6—11.

Бубениа Ф., Ильвицкая С. В., Лобкова Т. В. Народная архитектура и современность, между консервативными и интерпретативными принципами // Международный научно-исследовательский журнал. 2023. № 2 (128). С. 1—6.

Лазарев А. Г., Лазарев А. А. Архитектура и градостроительство юга России: История, традиции, современные тенденции. Ростов н/Д: РГСУ, 2001. 52 с.

Попова Н. С. Жилище донских казаков в ареальном аспекте // Вестник южного научного центра РАН. 2012. Т. 8. № 2. С. 79—86.

Самогоров В. А., Рыбачева О. С. Реконструкция исторической части Самары с учетом сложившихся границ участков землепользования (дворовых пространств) // Вестник Волгогр. гос. архит.-строит. ун-та. Сер.: Стр-во и архит. 2013. Вып. 31(50). Ч. 1. Города России. Проблемы проектирования и реализации. С. 300—304.

Черешнев И. В. Экологические аспекты формирования малоэтажных жилых зданий для городской застройки повышенной плотности. 2-е изд., доп. СПб.: Лань, 2022. 256 с.

Черешнев И. В., Черешнева Н. В. Анализ процессов социально-экологической адаптации архитектуры индивидуального жилища в условиях г. Волгограда // Вестник Волгогр. гос. архит.-строит. ун-та. Сер.: Стр-во и архит. 2013. Вып. 30(49). С. 360—364.

Черешнев И. В., Черешнева Н. В. Этапы развития жилищного фонда г. Волгограда // Вестник Волгогр. гос. архит.-строит. ун-та. Сер.: Стр-во и архит. 2016. Вып. 46(65). С. 259—268.

Paul O. Dwellings: The Vernacular House World Wide / Rev. Ed. Phaidon. London, 2003.

Rudofsky B. Architecture without Architects: A Short Introduction to Non-Pedigreed Architecture. Art Education. 1970.

Research Article

Igor V. Chereshnev✉
Candidate of Architecture, Professor of Design and Monumental and Decorative Arts Department, Volgograd State Technical University (VSTU). 1, Akademicheskaya st., Volgograd, 400074, Russia;
e-mail: tchereshnev66@mail.ru

Leonid I. Chereshnev
Postgraduate student, Volgograd State Technical University (VSTU). 1, Akademicheskaya st., Volgograd, 400074, Russia;
e-mail: leonidchereshnev@gmail.com; ORCID: 0009-0006-5006-4776

EVOLUTION OF INDIVIDUAL LOW-STOREY HOUSING IN THE CITIES OF SOUTHERN RUSSIA (ON THE EXAMPLE OF VOLGOGRAD)

Abstract. *Problem Statement.* This article examines the development of individual housing in cities located in the natural and climatic conditions of southern Russia, using Volgograd as an example. To address the challenges of effective development of individual urban housing, a study is conducted examining the social, economic, and environmental factors affecting the functional, architectural, and structural parameters of low-rise residential buildings and their plots.
Results. The prospects for the development of individual residential development in the urban architectural and spatial environment are identified. Indicators such as the density of housing stock and the area of low-rise individual development blocks and their location within the city's planning structure, the distribution of sizes and percentage of plot development, and the space-planning and structural solutions of individual residential buildings are examined. The study focuses on the adaptation of housing to specific natural and climatic conditions.
Conclusion. The results of the study suggest that individual urban housing has not lost its appeal for many city residents. Low-rise urban development has today become a type of urban housing that has acquired a protected status, guaranteeing protection from demolition as an important element of the city's residential area. Low-rise individual housing, preserving the traditions of folk architecture, has an incomparably higher potential for survival and adaptation in the face of climate change and the deteriorating environmental conditions of many regions of the Russian Federation.

Key words: sociology, ecology, climate, adaptation, housing.

For citation: Chereshnev I. V., Chereshnev L. I. (2026) Evolution of individual low-storey housing in the cities of Southern Russia (on the example of Volgograd). *Sotsiologiya Goroda* [Urban Sociology], no. 2, pp. 67—79. DOI: 10.35211/19943520_2026_2_67

REFERENCES

Argastseva S. A., Gurenko L. V., Zhorova E. P. et al. (2004) *Svod istoriko-arkhitekturnogo naslediya Tsaritsyna — Stalingrada — Volgograda (1589—2004 gg.)* [Collection of the historical and architectural heritage of Tsaritsyn — Stalingrad — Volgograd (1589—2004)]. Volgograd: Panorama. 240 p. (in Russian).

Atopov V. I., Maslyaev V. E., Lipyavkin A. F. (1985) *Volgograd.* Moscow: Stroyizdat. 215 p. (in Russian).

Bocharov Yu. P., Petrova Z. K. (2007) From square meters to a house on your own land. *ACADEMIA,* no. 3, pp. 6—11 (in Russian).

Bubenya F., Ilvitskaya S. V., Lobkova T. V. (2023) Vernacular Architecture and Modernity: Between Conservative and Interpretive Principles. *Mezhdunarodnyi nauchno-issledovatel'skii zhurnal* [International Research Journal], no. 2, pp. 1—6 (in Russian).

Chereshnev I. V. (2022) *Ekologicheskie aspekty formirovaniia maloetazhnykh zhilykh zdanii dlia gorodskoi zastroiki povyshennoi plotnosti* [Environmental aspects of the formation of low-rise residential buildings for high-density urban development]. 2nd ed. Saint Petersburg: Lan. 256 p. (in Russian).

Chereshnev I. V., Chereshneva N. V. (2013) Analysis of the processes of socio-ecological adaptation of individual housing architecture in the conditions of Volgograd. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arhitektura* [Bulletin of Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering. Series: Civil Engineering and Architecture], iss. 30, pp. 360—364 (in Russian).

Chereshnev I. V., Chereshneva N. V. (2016) Stages of Development of the Housing Stock of Volgograd. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arhitektura* [Bulletin of Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering. Series: Civil Engineering and Architecture], iss. 46, pp. 259—268 (in Russian).

Lazarev A. G., Lazarev A. A. (2001) Arkhitektura i gradostroitel′stvo yuga Rossii: Istoriya, traditsii, sovremennye tendentsii [Architecture and Urban Development in the South of Russia: History, Traditions, and Modern Trends]. Rostov-on-Don: RSSU. 152 p. (in Russian).

Paul O. (2003) *Dwellings: The Vernacular House World Wide.* London.

Popova N. S. (2012) Don Cossacks' Dwelling in the Areal Aspect. *Vestnik yuzhnogo nauchnogo tsentra RAN* [Bulletin of the Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences], vol. 8, no. 2, pp. 79—86 (in Russian).

Rudofsky B. (1970) *Architecture without Architects: A Short Introduction to Non-Pedigreed Architecture.*

Samogorov V. A., Rybacheva O. S. (2013) Reconstruction of the historical part of Samara taking into account the existing boundaries of land use plots (courtyard spaces). *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arhitektura* [Bulletin of Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering. Series: Civil Engineering and Architecture], iss. 31, part 1. Cities of Russia. Design and Implementation Problems. Pp. 300—304 (in Russian).

Поступила в редакцию 17.03.2026 *Received 17.03.2026*

Принята в печать 18.05.2026 *Accepted for publication 18.05.2026*