

Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)

Разработчики:

Стерник Г.М., главный аналитик РГР, профессор кафедры «Управление программами и проектами» Российского экономического университета им. Г.В.Плеханова

Стерник С.Г., заместитель по научной работе декана факультета экономики недвижимости РАНХиГС при Президенте РФ, д.э.н., профессор

При участии:

Елишина Э.Д., председатель комитета по аналитике НП «РГР. Пермский край», директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», к.э.н.

Оглавление

1. Цели и задачи разработки классификации	3
2. Ограничения, допущения и основные принципы разработки классификации.....	3
3. Классификационная таблица.....	6
4. Практические алгоритмы рыночного классифицирования многоэтажных жилых новостроек по потребительскому качеству на основании отсекающих признаков	10
5. Методология классифицирования.....	13
5.1. Научно-практическая преемственность методологии классифицирования.....	13
5.2. Цель и способ классифицирования объектов	13
5.3. Структура факторов, определяющих цену объекта	14
5.4. Процедура создания классификации	18
5.5. Нормативная база методики разработки рыночной классификации многоквартирных жилых зданий-новостроек по потребительскому качеству.....	20
5.6. Выбор характеристик новостроек, включаемых в ЕК МЖН	23
5.7. Учет региональных особенностей жилого фонда и рынка при классификации объектов по качеству.....	31
Заключение	32
Приложение 1. Положения СП 54.13330.2011, использованные при разработке методики рыночного классифицирования многоквартирных жилых новостроек.....	34

1. Цели и задачи разработки классификации

Целью настоящей работы является создание единой для рынка жилья России классификации строящихся многоквартирных домов по потребительскому качеству на основе обобщения региональных разработок и учета региональной специфики.

Задачи работы:

- описание и обоснование процедуры создания Единой классификации;
- выбор и согласование с участниками работы критериев классификации – перечня классов, перечня характеристик и диапазонов их значений для каждого класса (создание классификационной таблицы);
- описание и обоснование процедуры использования классификационной таблицы для присвоения каждому исследуемому объекту класса качества и разделения совокупности объектов на кластеры в соответствии с классификацией.

2. Ограничения, допущения и основные принципы разработки классификации

Разработка классификации жилых новостроек РФ по потребительскому качеству основывается на строгом единообразном применении Жилищного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, действующих технических стандартов (ТС, ГОСТ) и сводов правил (СП) по проектированию и строительству жилья, а также приказов Минрегиона России (см. раздел «Нормативная база методики разработки классификации»).

В соответствии с нормативными ограничениями разработанная Единая классификация распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав помещений зданий другого функционального назначения.

Единая классификация не распространяется на блокированные жилые дома, проектируемые в соответствии с требованиями СП 55.13330¹, в которых помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками, а также на мобильные жилые здания, на жилые помещения маневренного фонда и другие помещения, указанные в пунктах 2) – 7) части 1 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации.

¹ Свод правил СП 54.13330.2011 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003)» утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 24 декабря 2010 г. № 778, зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) и введен в действие с 20 мая 2011 г.

Основные принципы, положенные в основу методики, кратко приведены ниже. Они раскрываются и обосновываются в разделе «Методология классифицирования».

1) *Принцип формирования единой классификации*: единая классификация многоквартирных жилых новостроек (ЕК МЖН) формируется по результатам анализа и обобщения региональных классификаций (РК МЖН) и с учетом федеральных и региональных нормативных актов в градостроительной сфере.

2) *Принцип выбора способа классифицирования*: классификация осуществляется на основании потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены.

3) *Принцип определения объекта исследования*: объектом классификации МЖН является качество проекта, заявленное застройщиком. После ввода объекта при необходимости проводится сопоставление заявленных и фактических характеристик и корректировка классификации. Характеристики местоположения и расположения объекта рассматриваются отдельно, по другой методике.

4) *Принцип использования методологии ДППМ*: отказ от построения функционала на непрерывно изменяющихся характеристиках и переход к дискретному описанию каждой из характеристик.

5) *Принцип многовариантности классификации*: разработка многовариантной классификации путем разделения отдельных классов на подклассы и использование полученных вариантов в зависимости от решаемой задачи анализа рынка или бизнес-задачи.

6) *Принцип учета региональных особенностей при классификации МЖН*: если в результате разработки (уточнения) региональной классификации на основе принципов настоящей методики выявлена необходимость учета региональных особенностей, то в практической работе используются две классификации – ЕК и РК.

7) *Принцип принятия решения о присвоении каждому исследуемому объекту класса качества*: признаки, используемые при определении класса проекта, разделяются на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции»). Несоответствие проекта по одному и более обязательному параметру данного класса качества приводит к снижению класса данного объекта. Допускается несоответствие проекта по факультативным параметрам.

Принята следующая многоуровневая структура классов (рис. 1).

1. Вся совокупность новостроек по потребительскому качеству расчленяется на 4 класса: эконом-класс, класс комфорт, бизнес-класс и элитный класс (см. второй уровень схемы). Перечень характеристик проектов и их ограничивающие значения для каждого из четырех классов представлены в Классификационной таблице.

2. Для частных целей возможно укрупнение: эконом- и комфорт объединяются в

группу массового жилья, бизнес- и элита – в группу жилья повышенного качества (см. первый уровень схемы).

3. При необходимости более детального анализа (например, в связи с появлением на рынке в послекризисные годы малогабаритных квартир) целесообразно расчленять эконом-класс на два подкласса (малогабаритный и стандартный).

4. В ряде случаев важно подчеркнуть эксклюзивное качество самых лучших домов элитного класса. Для этого элитный класс разделяется на два подкласса: премиум и де-люкс. Критерии отнесения к этому подклассу разработаны и опубликованы.

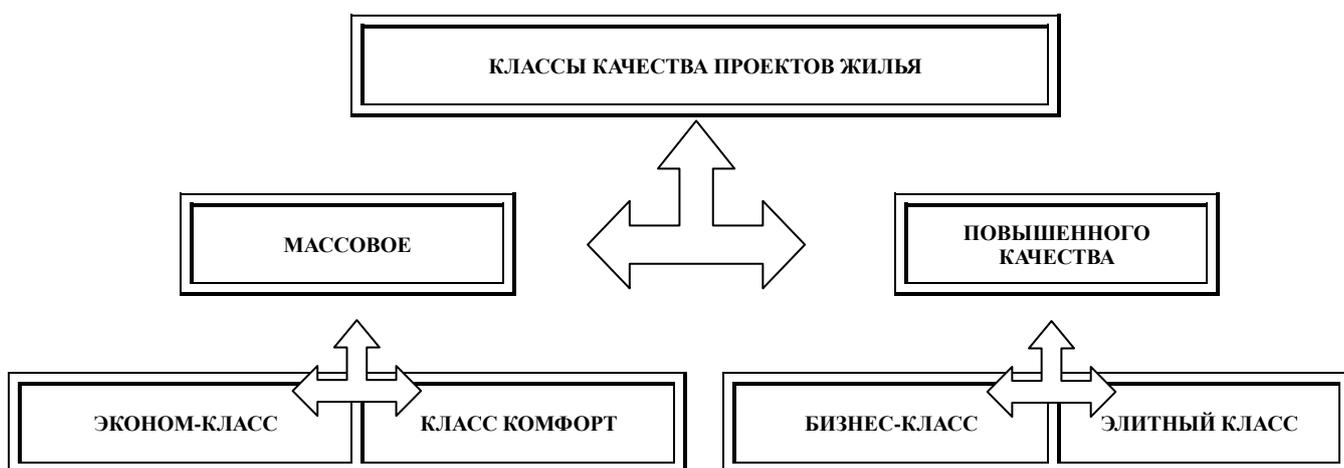


Рисунок 1. Структура классификации многоквартирных жилых новостроек по потребительскому качеству

3. Классификационная таблица

На основании изложенного получена классификационная таблица, содержащая классообразующие признаки (характеристики) МЖН и их критериальные значения по четырем потребительским классам качества.

Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт - класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура <i>(отсекающий признак между группами)</i>	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление <i>(факультативн. признак)</i>	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	Современные импортные фиброгласовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные	Кэ более 0,75, высота потолков в	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной

решения <i>(отсекающий признак между классами)</i>		чистоте менее 2,7 м.	изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месса для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон <i>(отсекающий признак между классами)</i>		Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир <i>(факультативный признак)</i>		Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ"	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м <i>(отсекающий признак между классами)</i>	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м <i>(отсекающий признак между классами)</i>		до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) <i>(факультативный признак)</i>		Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим устройством в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим устройством в квартирах
Инженерное обеспечение		Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное.	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное,	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-

<i>(отсекающий признак между группами)</i>	Отопление – центральное.	радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета.
Придомовая территория двора и безопасность <i>(отсекающий признак между группами)</i>	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель.

<p>Инфраструктура дома <i>(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)</i></p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам</p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения</p>	<p>Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации</p>	<p>Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.</p>
<p>Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе <i>(факультативный признак)</i></p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.</p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).</p>
<p>Параметры паркинга <i>(отсекающий признак между классами)</i></p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного Генплана</p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного Генплана</p>	<p>Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-мест на квартиру.</p>	<p>Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.</p>

4. Практические алгоритмы рыночного классифицирования многоэтажных жилых новостроек по потребительскому качеству на основании отсекающих признаков

Алгоритм 1. Дифференцирование на группы «массовое жилье» и «жилье повышенной комфортности»

1. Является ли здание по конструкции сборно-железобетонным (панельным, блочным)?

Да – массовое жилье

Нет – вопрос 2

2. Превышает ли отношение суммарной площади квартир к общей площади жилых этажей значение 0,70 (допустимая альтернатива расчета: отношение суммарной площади квартир и нежилых помещений к общей площади этажей здания) ?

Да – массовое жилье

Нет – вопрос 3

3. Соответствует ли площадь квартир (без учета летних помещений) и кухни следующим значениям (кв. м)?

1-комнатные	от 45
2-комнатные	от 65
3-комнатные	от 85
4-комнатные	от 120
5-комнатные	от 150
Кухни	от 12

Нет – массовое жилье

Да – вопрос 4

4. Превышает ли высота потолков в квартирах значение 2,75 м?

Нет – массовое жилье

Да – вопрос 5

5. Обеспечено ли наличие от 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат?

Нет – массовое жилье

Да – вопрос 6

6. Является ли проект здания индивидуальным, с подчеркнутой дизайнерской проработкой внешнего облика?

Нет – массовое жилье

Да – вопрос 7

7. Обеспечено ли энергоснабжение квартир трехфазными вводами с расчетной максимальной нагрузкой свыше 10 кВт?

Нет – массовое жилье

Да – вопрос 8

8. Является ли придомовая территория огороженной и охраняемой по периметру в соответствии с разделом «Генеральный план и благоустройство» проектно-сметной документации жилого комплекса?

Нет – массовое жилье

Да – вопрос 9

9. Обеспечивает ли закрытый (подземный или наземный) паркинг в совокупности с охраняемой придомовой территорией возможность парковки для жителей из расчета 1,0 машино-места на 1 квартиру?

Нет – массовое жилье

Да – жилье повышенной комфортности

Алгоритм 2. Дифференцирование массового жилья на эконом- и комфорт- классы

1. Превышает ли отношение суммарной площади квартир к общей площади жилых этажей значение 0,75 (допустимая альтернатива расчета: отношение суммарной площади квартир и нежилых помещений к общей площади здания) ?

Да – эконом-класс

Нет – вопрос 2

2. Соответствует ли площадь квартир (без учета летних помещений) и кухни следующим значениям (кв. м)?

1-комнатные	от 34
2-комнатные	от 50
3-комнатные	от 65
4-комнатные	от 85
5-комнатные	от 100
Кухни	от 8

Нет – эконом-класс

Да – вопрос 3

3. Превышает ли высота потолков в квартирах значение 2,70 м?

Нет – эконом-класс

Да – комфорт-класс

Алгоритм 3. Дифференцирование жилья повышенной комфортности на бизнес- и элитный классы

1. Превышает ли отношение суммарной площади квартир к общей площади жилых этажей значение 0,65 (допустимая альтернатива расчета: отношение суммарной площади квартир и нежилых помещений к общей площади здания) ?

Да – бизнес-класс

Нет – вопрос 2

2. Соответствует ли площадь квартир (без учета летних помещений) и кухни следующим значениям (кв. м)?

1-комнатные	студии – от 60
2-комнатные	от 80
3-комнатные	от 120
4-комнатные	от 250
5-комнатные	от 350
Кухни	от 20

Нет – бизнес-класс

Да – вопрос 3

3. Соответствует ли высота потолков квартир значению от 3 м?

Нет – бизнес-класс

Да – вопрос 4

4. Обеспечивает ли закрытый паркинг для жителей 1,5 машино-места на квартиру?

Нет – бизнес-класс

Да – вопрос 5

5. Имеются ли в доме коммерческие объекты со свободным входом с улицы через придомовую территорию?

Да – бизнес-класс

Нет – элитный класс

5. Методология классифицирования

5.1. Научно-практическая преемственность методологии классифицирования

В соответствии с экономической теорией рыночное классифицирование многоквартирных жилых новостроек по потребительскому качеству основывается на выявлении их экономических свойств как товара на соответствующих рынках, исходя из оценки 1) полезности, 2) экономически эффективной технической и юридической отчуждаемости, 3) дефицитности (обеспеченности платежеспособным спросом), определяющей ликвидность (способность быстро превратить недвижимый актив в денежные средства без потери для владельца накопленной затратной стоимости) и реализуемость (способность быстрого возмездного отчуждения по любой текущей рыночной цене, в том числе – с убытком для владельца, если цены падают)².

Впервые методика потребительской классификации строящихся многоквартирных жилых домов была разработана в 2002 году³. С ее использованием были определены критерии классификации новостроек Москвы. В дальнейшем эти критерии уточнялись и совершенствовались^{4,5,6}. Разработанная для Москвы классификация использовалась региональными аналитиками рынка недвижимости при создании собственных классификаций, учитывающих региональную специфику объектов и рынка.

5.2. Цель и способ классифицирования объектов

В соответствии с методологией дискретного пространственно-параметрического моделирования (ДППМ) рынка недвижимости, при решении различных задач анализа рынка требуется определять показатели различной степени дифференциации и обобщения. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (кластеры), т.е. должна быть проведена *типизация (классифицирование)* объектов по различным признакам, определяющим его качество.

² Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: «Экономика», 2009. – 601 стр.

³ Стерник Г.М., Стерник С.Г. и др. Исследование рынка элитного жилья Москвы («Новостройки Топ-100»). – «Стройснабторг-1», 2002. – 520 с.

⁴ Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. – Изд. АКСВЕЛЛ, М.: 2005. – 203 с.

⁵ Стерник Г.М., Стерник С.Г., Луцков В.М. и др. Исследование рынка элитного жилья Москвы (Новостройки Топ-200»). – «МИЭЛЬ-Недвижимость», 2005. – 447 с.

⁶ Стерник С.Г. Методика экономической (рыночной) оптимизации проекта комплексной жилой застройки. – Сборник научных трудов «Современные проблемы экономики и управления развитием города», РЭА им. Г.В. Плеханова, 2006, с.140-155.

Целью классифицирования является выделение групп однородных объектов (кластеров), отличающихся по средним значениям цены в различных кластерах и имеющим как можно меньший разброс цен внутри кластера.

В отечественной практике классифицирование жилья проводится двумя способами: по типам (морфотипам) и по классам качества.

Первый способ отличается простотой и наглядностью. В простейшем случае выделяется один базовый классообразующий признак, например, материал/технология несущих конструкций: бескаркасные кирпичные, сборно-железобетонные, монолитно-железобетонные дома. Все остальные характеристики в силу разнообразия их значений создают разброс цен вокруг среднего значения. При необходимости (слишком большого разброса) могут быть выделены подтипы, например, в случае монолитно-железобетонных домов: монолитные дома, монолитно-каркасные с кирпичными стенами, с панельными стенами и т.д.

Второй способ широко применяется в зарубежной практике, на отечественном рынке недвижимости с самого начала применялся в сегменте офисов, а на рынке жилья – только в сегменте элитного жилья. Но в полной мере он начал развиваться лишь в последнее десятилетие. Способ состоит в том, что производится разделение всей совокупности объектов на классы в соответствии с потребительскими предпочтениями покупателей, а конструктивные характеристики учитываются только в силу их влияния на спрос и цены. Этот способ представляет определенную сложность для реализации и вызывает разнообразие мнений экспертов как в части использования тех или иных характеристик объекта, так и даже названий отдельных классов. Тем не менее, именно этот способ становится приоритетным, и его развитию посвящена настоящая работа по созданию единой классификации МЖН по потребительским классам качества.

Таким образом, в методике выбран способ классифицирования жилья по качеству, состоящий в том, что классификация основывается на потребительских предпочтениях покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены.

5.3. Структура факторов, определяющих цену объекта

Все факторы, определяющие цену объекта при фиксированном состоянии рынка, т.е. соотношении платежеспособного спроса и предложения, можно разделить на четыре группы – это качество местоположения объекта, качество расположения объекта, качество объекта, качество субъектов рынка (рис.2).

Качество местоположения и расположения объекта⁷ определяется характеристиками района (зоны), обуславливающими комфортность проживания, и может изменить уровень цен в 1,5-2,5 раза при одном и том же качестве объекта.

Качество объекта включает качество проекта, степень строительной готовности, накопленный износ, а также размер помещения. Все они в совокупности (вместе с качеством местоположения и расположения) определяют удельную цену объекта (помещения).

Качество проекта определяется его характеристиками, зафиксированными на ранней стадии строительства – заявленными застройщиком, и непосредственно влияет на спрос и удельную цену объекта (помещения).

Износ влияет на удельную цену не только для объектов вторичного рынка, но и для новостроек – в той степени, в которой он может происходить в период строительства. В ходе строительства характеристики могут в силу тех или иных причин меняться. Изменения, связанные с качеством строительства (например, нарушения технологии, вызвавшие трещины в стенах или фундаменте и т.п.) можно отнести к физическому износу, отклонения в ходе строительства от заявленных характеристик (например, в обустройстве территории, ее ограждении, использовании лифтов и иной инженерии пониженного качества) – к функциональному износу, ухудшение комфортности окружающей застройки (появление соседства с жилым объектом, а также в пределах микрорайона, района, объектов, негативно влияющих на спрос и цену жилья) – к экономическому износу. Поэтому сопоставление объектов до ввода в эксплуатацию целесообразно проводить по заявленным характеристикам проекта, а после ввода – по фактическим характеристикам на момент исследования.

Степень строительной готовности влияет на спрос и цены через качество пользования (на ранних стадиях пользование затруднено для комплексов, включающих несколько корпусов, дорожную и иную инфраструктуру), а также в связи с отложенным заселением (скидки застройщика).

Помещения различного *размера* в объекте могут пользоваться различным спросом, и таким образом размер может повлиять на сложившуюся удельную цену.

Кроме факторов, относящихся к местоположению и качеству объекта, значительный вклад в уровень удельных цен вносит третья группа факторов – **качество субъектов рынка**: репутация, маркетинговая и ценовая политика застройщика, продавца, качество управляющей компании, предпочтения и бюджет покупателя.

⁷ *Местоположение* – географическая характеристика, отражающая качество зоны размещения объекта; *расположение* – ситуационно-планировочная характеристика, отражающая качество потребительского взаимодействия пользователей объекта с полезными и вредными факторами зоны размещения (такие признаки как видимость, обзорность, удобство пешей доступности и автомобильных выездов к ближайшей транспортной сети, городской инфраструктуре, отгороженность от неблагоприятных влияний и др.).

Репутация застройщика, а также *продавца* может непосредственно повлиять на уровень спроса и цен.

При прочих равных условиях застройщик в своей *маркетинговой и ценовой политике* учитывает предпочтения покупателей, и назначает среднюю удельную цену, которая отражает его представления об этих предпочтениях. Так, вложив определенный бюджет в раскрутку бренда компании (с учетом ее реальных и мнимых достижений), объекта (с учетом его реальных и мнимых достоинств), места (с учетом его реальных и мнимых преимуществ), застройщик может повысить привлекательность объекта в глазах покупателей, что позволит увеличить уровень цены предложения объекта.



Рисунок 2. Структура факторов ценообразования при фиксированном состоянии рынка многоквартирного жилья

В зависимости от своих текущих целей и финансового состояния застройщик может повысить удельную цену объекта до верхнего уровня рыночного диапазона цен аналогичных объектов, обеспечив максимизацию суммарного дохода при несколько сниженной ликвидности (темпе продаж), а может понизить ее до нижнего уровня ценовой ниши, гарантируя быстрый возврат вложенных средств (при несколько сниженной выручке).

Качество управляющей компании влияет на качество проживания и на поздних стадиях строительства (а скорее для готового объекта) может повлиять на уровень спроса и цен.

Наконец, полная цена объекта формируется через общую площадь приобретаемого помещения, и выбор размера помещения определяется не только *предпочтениями покупателя*, но и его *бюджетными возможностями*. При этом в верхней линейке дорогих объектов (элитный класс) наблюдается явление прямой зависимости спроса от состава и экономического положения покупателей в целом (требование к нижней планке цены квартиры в доме).

Таким образом, выполненный анализ факторов, влияющих на цену объекта, показал, что включение в критерии классификации жилья одновременно характеристик местоположения, качества, цены, а тем более качества субъектов рынка - неконструктивно, дезориентирует застройщика, риэлтора, клиента и не позволяет выработать обоснованные рекомендации по выбору инвестиционных решений.

Проблема классифицирования объекта недвижимости сводится к классификации его отдельно по качеству проекта и по качеству местоположения/расположения с последующим определением интегрального показателя качества жилья по критерию «качество местоположения/расположения». Разработка методики оценки качества месторасположения/расположения - отдельная задача, требующая своего решения.

Удельная цена может рассматриваться как показатель класса объекта условно, с учетом отклонений, вызываемых маркетинговой политикой застройщика/продавца и предпочтениями покупателей. Полная цена может служить показателем класса системы «объект-застройщик-покупатель» и в большей степени отражает бюджет покупателя, уровень его доходов.

На основании изложенного в настоящей работе используется следующий *принцип формирования объекта исследования: объектом классификации МЖН является качество проекта, заявленное застройщиком*. Износ в ходе строительства, качество субъектов не учитываются. Местоположение и цена (удельная цена) объекта не используются как классообразующие признаки, но некоторые признаки расположения (окружение, видовые характеристики) – используются. Качество местоположения оценивается по отдельной методике, а затем при необходимости определяется интегральный показатель качества исследуемого объекта по критерию «качество места – качество проекта».

5.4. Процедура создания классификации

В общем случае цена объекта на рынке зависит от его характеристик. Характеристики могут быть непрерывными и дискретными величинами и выражаться (на примере многоквартирных жилых домов-новостроек):

- числом (площадь квартиры, площадь кухни, высота потолка, и т.п.);
- диапазоном чисел (площадь 1-комнатных квартир в доме, этажность дома для разноэтажных строений, и т.п.);
- количественным признаком (этажность дома, этаж расположения квартиры, число комнат, число санузлов, число балконов, количество машино-мест на квартиру, и т.п.);
- качественным признаком (материал несущих конструкций, материал наружных ограждений, тип планировки, ориентация окон во двор или на проезжую часть, и т.п.);
- бинарным признаком «да-нет» (наличие лифта в доме, наличие элементов инфраструктуры – парковки, ограждения территории, и т.д.).

Основным принципом методики, в соответствии с методологией ДППМ, является отказ от использования непрерывно изменяющихся характеристик и переход к дискретному описанию каждой из характеристик. Для этого для каждой характеристики, выраженной числом или количественным признаком, определяется максимальный для всей совокупности объектов рынка диапазон варьирования, который затем разбивается на поддиапазоны по признаку существенного влияния на изменение цены на каждом (не обязательно равном) поддиапазоне. Число поддиапазонов рекомендуется принимать от двух до четырех. Принадлежность к одному из поддиапазонов служит критерием класса качества объекта по одному классификационному признаку.

Следующий шаг - создание многокритериальной классификации. Общее число выделенных диапазонов равно сумме чисел диапазонов каждой характеристики. Например, при 10 характеристиках, диапазон изменения каждой из которых разбит на три поддиапазона, образуется матрица из 30 значений. Далее, полное число перестановок значений поддиапазонов набора характеристик соответствует теоретически возможному числу сочетаний вариантов описания (классов) объектов.

Изучение существующих в фонде объектов недвижимости и на рынке объектов показывает, что большая часть теоретически возможного числа вариантов являются физически нереализуемыми. Например, для квартир сочетание «панель – высота потолков более 3,0 м», или «свободная планировка – кухня площадью менее 6,0 м» практически нереализуемы.

Сгруппируем характеристики качества таким образом, чтобы совокупность поддиапазонов и/или признаков всех значимых характеристик образовывала физически определенное множество.

Назовем подмножество физически определимых вариантов сочетания характеристик «классом объектов». Тогда под конкретным классом объектов по качеству понимается группа объектов, выбранная из общей совокупности объектов, все характеристики которых (из заданного перечня характеристик, признанных значимыми) имеют значения, лежащие внутри заданного для каждой характеристики поддиапазона.

Таким образом, методика создания классификации включает три этапа:

- выбор классифицирующих признаков и их дискретных диапазонов варьирования, разделение на поддиапазоны;
- составление вариантов сочетаний из всех выделенных параметров по одному поддиапазону;
- исключение физически нереализуемых сочетаний и сокращение количества вариантов.

Понятно, что выделение большего числа классов объектов приводит к повышению однородности кластера и дает уменьшение разброса цен внутри класса, но зато усложняет работу аналитика и ухудшает наглядность результатов. Практика показала, что на рынке новостроек Москвы с известным разнообразием архитектурно-конструктивных решений оптимальным является расчленение МЖН на 4 кластера. В региональных вариантах число классов – от двух до четырех. В данной работе для Единой классификации МЖН (ЕК МЖН) принято число классов - четыре.

Вместе с тем, в настоящей методике рекомендуется *принцип многовариантности: целесообразно разработать многовариантную классификацию путем разделения отдельных классов на подклассы и использовать тот или иной вариант в зависимости от решаемой задачи анализа рынка или бизнес-задачи.*

Отдельный вопрос – названия классов. Они имеют значения в маркетинге и вызывают ожесточенные споры продавцов и застройщиков, но с точки зрения анализа рынка недвижимости наиболее целесообразно было бы обозначить классы наиболее безэмоциональным способом - по номерам (класс 1, класс 2 и т.д.) или буквами (А, В, С...). Однако, для повышения психологической приемлемости классификации выбраны содержательные названия с учетом наиболее распространенных на рынке аналогов, принятых в региональных вариантах.

Принята следующая система терминов (рис. 1).

Вся совокупность объектов разделяется на две группы: массовое жилье и жилье повышенной комфортности. Первая группа разделяется на эконом-класс и комфорт-класс, вторая - на бизнес-класс и элитный класс.

Необходимо отметить, что в данной классификации понятие «эконом-класс» не совпадает по содержанию с понятием «экономический класс по стандарту Минрегиона»

(Приказ Минрегиона от 28.06.2010 г. № 303). В указанном стандарте в жилье экономического класса (ЭК) не включаются дома без отделки квартир, дома с ценой предложения выше среднего для данного региона уровня, определяемого соответствующим документом Минрегиона, и содержатся иные специфические требования, соответствующие ограничениям для госзакупок. В настоящей работе, посвященной созданию рыночной классификации МЖН, данные требования не используются, и сохранено утвердившееся на рынке наименование класса как «эконом-класс».

В соответствии с принятой методологией, в работе используется следующий *принцип принятия решения о присвоении каждому исследуемому объекту класса качества*: признаки, используемые при определении класса проекта, разделяются на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции»). Если хотя бы один признак из числа обязательных отсутствует, класс проекта понижается. Опции не меняют класс проекта, но могут изменить его рейтинг внутри класса.

5.5. Нормативная база методики разработки рыночной классификации многоквартирных жилых зданий-новостроек по потребительскому качеству

Процедура рыночного классифицирования объектов - жилых новостроек РФ по потребительскому качеству основывается на единообразном применении Жилищного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, действующих технических стандартов (ТС, ГОСТ) и сводов правил (СП) по проектированию и строительству жилья (см. раздел «Нормативная база методики разработки классификации»).

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», а правила разработки — постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 858 «О порядке разработки и утверждения сводов правил».

В разработанная методике рыночной классификации жилых зданий соблюдается нормативная преемственность двум действующим сводам правил.

1) Свод правил СП 54.13330.2011 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003)».

2) Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89).

Свод правил СП 54.13330.2011 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003)» утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 24 декабря 2010 г. №

778, зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) и введен в действие с 20 мая 2011 г.

Указанный свод правил распространяется на проектирование и строительство вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м⁸, в том числе общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав помещений зданий другого функционального назначения.

Указанный свод правил не распространяется:

- на блокированные жилые дома, проектируемые в соответствии с требованиями СП 55.13330, в которых помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками, а также на мобильные жилые здания;

- на жилые помещения маневренного фонда и другие, указанные в пунктах 2) – 7) части 1 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Для жилых зданий высотой более 75 м данными правилами следует руководствоваться при проектировании квартир.

Значимые для рыночного классифицирования многоэтажных жилых новостроек положения, термины и определения СП 54.13330.2011 приведены в Приложении 1 к настоящей методике.

На основании изложенного рассмотрены и применены нормативные требования СП 54.13330.2011 к потенциально коммерчески отчуждаемым составляющим многоквартирного жилого здания-новостройки: жилым, нежилым помещениям и площадям общего пользования, отраженные в Приложении 1 к настоящей методике.

Изложенное позволяет прийти к следующим выводам:

- СП 54.13330.2011 определяет минимальные качественные и количественные параметры законно потенциально коммерчески отчуждаемых (коммерчески эксплуатируемых) жилых площадей в составе многоквартирных жилых новостроек, которые могут располагаться во всех наземных этажах, в том числе – в мансардном;

- СП 54.13330.2011 не ограничивает возможности коммерческих застройщиков улучшать указанные параметры жилых площадей в задании на проектирование объекта;

- СП 54.13330.2011 определяет и строго ограничивает по функциям максимальные количественные параметры законно потенциально коммерчески отчуждаемых (коммерчески эксплуатируемых) нежилых площадей, которые могут располагаться в подвальном, в цокольном, в первом-втором (первом-третьем для крупнейших городов), в последнем, в

⁸ Здесь и далее термин «высота» принят по тексту СП 2.13130 – «Высота здания определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа, в том числе мансардного. При этом верхний технический этаж не учитывается».

мансардном этажах, а также – во встроено-пристроенных объемах, если загрузка этих площадей не осуществляется со стороны окон жилых комнат квартир и входов в жилую часть дома;

- возможно также отдельно регулируемое размещение в жилых домах встроенных и встроено-пристроенных коммерчески отчуждаемых (коммерчески эксплуатируемых) автостоянок;

- на площадях общего пользования жилых этажей, на открытых нежилых этажах, эксплуатируемых кровлях и т.д. возможно размещение функционально полезных нежилых зон только для жильцов здания.

Следовательно:

- минимальные качественные и количественные параметры жилых площадей в многоквартирных жилых новостройках, определенные СП 54.13330.2011, могут быть приняты в качестве исходных признаков объектов эконом-класса;

- в других классах объектов (комфорт-класс, бизнес-класс и элитный класс) параметры собственно жилых площадей могут быть равны или больше указанных;

- количество, качество и поэтажное размещение коммерчески эксплуатируемых (свободно посещаемых) нежилых объектов в жилом доме может влиять положительно на класс объекта с точки зрения шаговой доступности торговли и сервиса средне-высокой ценовой категории при недостаточности таковых в ближайшем окружении объекта. Например, целесообразно внести подобное требование в характеристику объектов комфорт- и бизнес-классов. В то же время, подобное требование нецелесообразно для эконом-класса в связи с повышением удельной стоимости объекта, влияющей на цену квартир, и противопоказано для элитного класса в связи с требованиями комфорта и безопасности проживания;

- количество и качество функционально полезных нежилых зон для жильцов дома, с одной стороны, определяется коэффициентом эффективности жилых этажей (отношением суммарной площади квартир к суммарной общей площади жилых этажей, $K_{\text{э}}$), а с другой стороны – определяет один из важнейших признаков класса потребительского качества жилого объекта по степени возможного расширения набора опций (чем ниже $K_{\text{э}}$, тем выше потенциальный класс качества).

Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 28 декабря 2010 г. № 820 и введен в действие с 20 мая 2011 г., зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) в порядке пересмотра СП 42.13330.2010.

Документ содержит нижеследующий пункт:

5.6 Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей 2. Средний расчетный показатель жилищной обеспеченности зависит от соотношения жилых домов и квартир различного уровня комфорта и определяется расчетом.

Т а б л и ц а 2 . Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м ²	Формула заселения жилого дома и квартиры*	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Престижный (бизнес-класс)	40	$k = n + 1 / k = n + 2$	10-15
Массовый (эконом-класс)	30	$k = n / k = n + 1$	25-50
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k = n - 1 / k = n$	60-30
Специализированный**	—	$k = n - 2 / k = n - 1$	7-5
<p>П р и м е ч а н и я: *Общее число жилых комнат в квартире или доме k и численность проживающих людей n. **Специализированные типы жилища – дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы. ***Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.</p>			

По отношению к данному документу в разработанной методике соблюдается преимущество в учете диапазона формулы заселения и нормы площади квартиры в расчете на одного человека.

Вместе с тем, как уже было сказано выше, в интересах маркетингового и экономико-статистического анализа рынка «социальный» и «массовый» классы по СП 42.13330.2011 внесены в группу массового жилья и перегруппированы, в соответствии с устоявшейся рыночной практикой, на эконом-класс и комфорт-класс, а «престижный» класс по СП 42.13330.2011 сгруппирован как жилье повышенной комфортности и дополнительно разделен на бизнес-класс и элитный класс (рис.1).

5.6. Выбор характеристик новостроек, включаемых в ЕК МЖН

В исследовании рассматриваются следующие группы характеристик качества проектов МЖН: качество проработки внешнего архитектурного облика, качество и экологичность ограждающих конструкций, качество остекления, качество наружного и

внутреннего инженерного обеспечения, качество планировки дома и квартир, диапазон общей площади квартир и площади основных помещений, качество внутренней отделки дома и квартир, качество инфраструктуры и сервиса в доме, внешнее окружение и социальная инфраструктура в районе, качество прилегающей территории, охрана и безопасность, качество парковки.

Качество проработки внешнего архитектурного облика

Дом эконом-класса: типовой архитектурный облик (серийный проект), проекты повторного применения.

Дом комфорт-класса: большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), уход от прямолинейных форм, раскраска фасадов, усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты.

Дом бизнес-класса: индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.

В настоящее время профессиональные участники рынка и покупатели элитных квартир отмечают важность качества проработки внешнего архитектурного облика объектов, претендующих на элитность. Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Как правило, дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного на уровне субъекта федерации архитектора и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.

Качество и экологичность несущих и наружных ограждающих конструкций

Массовое жилье эконом-класса может быть построено на основе любой технологии, в том числе и сборной железобетонной (блочной или панельной), а также бескаркасной из силикатного кирпича и монолитно-кирпичной с силикатным кирпичом. В части остекления к домам эконом-класса требований не предъявляется.

Комфорт-класс класс в сборном ж/б подразумевает только панельный вариант (не блочный), в бескаркасном и монолитно-кирпичном – применение только керамического кирпича, а также пеноблоков, монолитного ж/б и иных материалов, но не силикатного кирпича. Стеклопакеты и профили должны быть, как минимум, хороших отечественных производителей по импортным лицензиям.

Дома бизнес-класса не допускают сборную железобетонную технологию в ограждающих конструкциях, несущий каркас здания может быть из монолитного или сборного железобетона, но ограждающие конструкции в поперечно-жестком слое должны быть из более экологичных материалов (предпочтительно из керамического кирпича, но допускается применение пенобетонных блоков с утеплителем и др.). Требования к

остеклению домов бизнес-класса – профили верхней ценовой ниши зарубежных производителей либо отечественных высокого класса, изготовленных по импортным технологиям, расширенные параметры и опции остекления (например – эркерное остекление и др.).

К элитным (для многоквартирных городских домов) на сегодняшнем уровне развития строительных технологий могут быть отнесены только бескаркасные кирпичные дома или дома с монолитным железобетонным каркасом, проемы которого (подразумевается компонент или слой наружной перегородки, обеспечивающий ее поперечную прочность) заполнены керамическим кирпичом высокого качества, с возможной наружной или внутренней системой утепления, гидро- и шумоизоляции фасадов. Именно они отвечают требованиям экологичности, высоким санитарно-гигиеническим требованиям.

Сборно-железобетонный каркас, а также частичное или сплошное заполнение проемов чем-либо, кроме керамического кирпича (силикатным кирпичом, сборным или монолитным железобетоном, пенобетонными блоками с утеплителем типа пенополистирола в среднем слое и др.), не позволяют относить дом к элитному. К этой же группе характеристик можно отнести требование высокой звукоизоляции стен и перекрытий. В части остекления эксклюзивным решением, позволяющим при выполнении других условий отнести объект к элитному классу, является сплошное “беспереплетное”, в том числе эркерное и угловое остекление квартир (с учетом особенностей климатического пояса).

Стекловолоконные (фибергласовые) и цельнодеревянные высококачественные оконные профили эстетически и технологически выше по классу, чем распространенные металлопластиковые, но в целом для элитного дома более важным является качество монтажа и совокупный результат по техническим (изолирующим) и потребительским свойствам.

Качество наружного и внутреннего инженерного обеспечения

В массовом жилье (эконом- и комфорт классы) требования к инженерному обеспечению – по минимальным проектным нормам. При этом возможно применение отечественных материалов, оборудования и технологий, которые могут являться морально устаревшими по сравнению с современными зарубежными, но допустимыми по российским техническим стандартам.

В домах повышенной комфортности (бизнес- и элитный класс) общим правилом должно быть исключение применения низкокачественных и морально устаревших материалов, оборудования и технологий. Максимальная расчетная потребляемая нагрузка на квартиры, как правило, превышает 10 кВт (составляет до 25 кВт и более), это требует обеспечения трехфазного ввода в квартиры и автономного управления различными видами электрооборудования, теплых полов и бытовой техники, установленного в

распределительном щите внутри квартиры. В системе водяного отопления должны применяться высокоэффективные биметаллические радиаторы с регуляторами, соединяемые пластиковыми трубами. Обязательным признаком является наличие в доме развитой сети современных телекоммуникаций. В отношении вентиляции и кондиционирования – в бизнес-классе, как минимум, должна быть обеспечена возможность установки в квартирах локальных систем очистки и охлаждения воздуха (сплит-систем), а в элитном классе необходимым является наличие централизованной принудительной приточно-вытяжной вентиляции с системой очистки наружного воздуха и климат-контролем. В отношении наружных инженерных сетей необходимым признаком элитного городского дома является наличие, как минимум, аварийного, но по возможности - постоянного автономного теплоэнергообеспечения. В качестве дополнительных опций инженерного обеспечения элитного жилья встречаются дровяные и угольные камины с отапливающими воздуховодами в квартирах, сауны и бассейны, зимние сады с соответствующим инженерным обеспечением, а также лифты “от машины до квартиры” и др.

Качество планировки дома и квартир, высота потолков

Во внутренней планировке дома одним из важнейших классообразующих признаков является отношение суммарной общей жилой площади (суммарной площади квартир) к общей площади жилых этажей (коэффициент эффективности, Кэ). Данный критерий аналогичен по смыслу коэффициенту эффективности коммерческих площадей при расчете по методу BOMA⁹ (R/U RATIO), который означает коэффициент преобразования, в результате применения которого к ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ получается АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ офисных или торговых помещений. В рыночной практике оценки комфортности жилья, в отличие от коммерческой недвижимости, применяется обратная величина (отношение полезной составляющей к общей). Такой подход первоначально отталкивался от логики действовавших норм проектирования первичного жилья¹⁰, а затем прочно вошел в практику расчетов бизнес-планов жилой и комплексной застройки территорий в Москве и в регионах России. Данная маркетинговая логика исходит из того, что чем больше в жилом этаже «излишков» внеквартирных площадей, тем выше комфортность и класс качества дома.

⁹ Стандарт «ANSI/BOMA Z65.1-1996 Стандартный метод измерения площадей пола в офисных зданиях» имеющий оригинальное название «ANSI/BOMA Z65.1-1996 Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings» (<http://www.boma.org>)

¹⁰ МГСН 1.01- 99 и ТСН 30-304-2000 г. Москвы: «1. Плотность жилой застройки - суммарная поэтажная площадь наземной части жилого здания с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка жилой, смешанной жилой застройки (тыс. кв.м/га) 2. Общая площадь жилой застройки (фонд) - суммарная величина общей площади квартир жилого здания (МГСН 3.01-96) и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения (СНиП 2.08.02-89* и СНиП II-89-80*). 3. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки (фонда) к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимать 0,75; при более точных расчетах коэффициент принимать в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6-0,86)...»

Два других более традиционных классовобразующих признака по критерию «планировка дома и квартир» - площади (общая площадь квартиры и площадь кухни) и высота потолков.

В домах эконом-класса: требования к качеству жилья по санитарным нормам в силу закона (см. Приложение 1 к настоящей методике).

Приведенные в следующей таблице ограничения на минимальный уровень общей площади квартир и кухни являются обязательными по нормативным требованиям к многоквартирному жилью. Невыполнение этих ограничений в эконом-классе означает несоответствие данного проекта нормативам, что автоматически выводит проект в особый класс «малогабаритных» домов.

Ограничения по площади (без учета летних помещений), кв. м

Общая площадь квартиры	Эконом	Комфорт	Бизнес	Элитный
1-комнатные	От 28	от 34 (студии от 28)	от 45	Студии – от 60
2-комнатные	От 44	от 50	от 65	от 80
3-комнатные	От 56	от 65	от 85	от 120
4-комнатные	От 70	от 85	от 120	от 250
5-комнатные	От 84	от 100	От 150	от 350
Кухни	Нет ограничений	от 8	от 12	от 20

В домах комфорт-класса: комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена. Высота потолка: от 2,7 м, Кэ не более 0,75.

В домах бизнес-класса: возможности перепланировки, факультативно наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Возможно зонирование квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее двух санузлов на квартиру от двух комнат. Высота потолка: от 2,75 м, Кэ не более 0,7.

В планировке элитного дома необходимым признаком элитности является ограничение числа квартир на этаже (площадке) одной-двумя (либо персональный лифт или лифт с персональными ключами), наличие холла (лобби) для приема гостей, простор общественных зон (входные и междуэтажные холлы, лестничные площадки и т.п.), высота междуэтажных перекрытий более 3 м (высота потолков в чистоте более 3 м) и доступность инфраструктуры и сервиса без выхода на улицу, т.е. некоторое приближение планировки жилого дома к планировочным нормам отеля. Обязательным требованием к планировке элитного дома является отсутствие офисных и торгово-развлекательных помещений со

свободным доступом для посетителей, не проживающих в доме. Такие помещения возможны, если их деятельность ни по одной опции не связана с функционированием жилой части дома (автономный вход без пересечения придомовой территории, выделенный паркинг). В планировке квартир значение имеет простор нежилых зон (холлы, кухни, санузлы, лоджии и др.) и наличие в приквартирных холлах помещений временного хранения, наличие эксклюзивных опций планировки (количество санузлов по числу спален + 1, террасы, зимние сады, каминные залы, бассейны и др.), и актуальным преимуществом на первичном рынке является свободная планировка квартир.

Количество выходов квартир на одну лестничную площадку в домах элитного класса не должно превышать 3-4. Объемно-планировочные решения многоквартирного дома элитного класса должны обеспечивать отношение суммарной общей жилой площади (суммарной площади квартир) к общей площади жилых этажей (коэффициент эффективности, Кэ) не более 0,65.

Диапазон общей площади квартир и площади основных помещений

Ниже приведены рекомендуемые площади квартир, кухни, кв.м.

Эконом-класс	Комфорт- класс	Бизнес-класс	Элитный класс
1-комн. – 28-38	1-комн. – 34-50	1-комн. – 45-75	Квартиры свободной планировки не менее 80 кв. м с кухней-столовой не менее 20 кв. м. Студии от 60 кв. м.
2-комн. – 44-53	2-комн. – 50-85	2-комн. – 65-120	
3-комн. – 56-65	3-комн. – 65-100	3-комн. – 85-155	
4 комн. – 70-77	4 комн. – 85-110	4 комн. – 120-180	
Кухни – 8-15	Кухни – 8-15	Кухни – 12-20	
	Студии от 28 кв. м.		

Приведенные параметры не являются обязательными: в элитном доме могут быть и квартиры небольшой общей площади (студии 60-70 кв. м), если соблюдается условие наличия в них достаточно высокой доли нежилых площадей (60-70%), в то время как для больших квартир эта величина может снижаться до 50%.

Качество внутренней отделки дома и квартир

В домах эконом- и комфорт- классов квартиры - без отделки или стандартная отделка, общественные зоны - отечественный стандарт.

В домах бизнес-класса: отделка квартир - без отделки или с высококачественной отделкой, общественных зон – высококачественная.

Внутренняя отделка общественных зон элитного дома имеет назначением создание среды обитания, соответствующей качеству квартир, материальному и общественному положению их владельцев в глазах посетителей, т.е. является важнейшим фактором престижа, в одном ряду с одеждой, аксессуарами, автомобилем и т.д. Соответственно, дизайн-проект и уровень исполнения отделки и предметов интерьера общественных зон должен учитывать и отражать указанные эстетические и психологические потребности.

В отношении отделки квартир для застройщика требования сводятся к качеству работ «под чистовую отделку»: применение экологичных материалов лучших мировых производителей (включая окна и двери, штукатурные и шпатлевочные смеси, клеи, герметики, шовные материалы, звуко-, тепло- и гидроизоляцию и т.д.).

Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры

Для домов эконом- и комфорт- классов: наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.

Для домов бизнес-класса: расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.

Для элитных домов: расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон всех квартир.

Качество инфраструктуры и сервиса в доме

В массовом жилье (эконом- и комфорт- классы) - требований не предъявляется, возможно размещение коммерческих объектов в соответствии с Приложением 1 к настоящей методике.

В элитном доме данный признак подразумевает наличие инфраструктуры и услуг, предназначенных исключительно для жильцов дома. Сюда относятся элементы бытовой инфраструктуры и сервиса (консьерж, собственная служба эксплуатации, собственная прачечная, уборка квартир, зал для приема гостей, комнаты для водителей, охраны и прислуги, оборудование для хранения мехов и т.п.), досуговой инфраструктуры (кафе-бар, бильярдная, сигарная и т.д.), спортивно-оздоровительной инфраструктуры (тренажерный зал, сауна и т.д.).

Вместе с тем, необходимые для признания объекта элитным инфраструктура и сервис должны определяться с учетом размеров и местоположения дома:

- клубный, малоквартирный, среднеквартирный дом в историческом центре – минимальный сервис и инфраструктура при наличии в районе окружающей инфраструктуры элитного уровня;
- многоквартирный дом вне центра – сервис развитый, с учетом отсутствия окружающей инфраструктуры;
- высотный дом, дом-город в закрытом комплексе (с большой территорией) – предельно развитая инфраструктура и сервис.

Качество прилегающей территории, охрана и безопасность

В домах эконом- и комфорт- классов: наличие ограждений не обязательно. Охрана возможна, но не обязательна (консьерж, домофон). Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории.

В домах бизнес-класса: консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна.

Необходимым признаком элитного дома является наличие огороженной охраняемой прилегающей территории по всему периметру дома (площадь территории может быть минимальной, но располагаться она должна обязательно вокруг всего дома, ни один фасад дома не должен быть доступен посторонним). При отсутствии собственной территории объект исключается из элитных.

Безопасность жильцов обеспечивается двух-трехуровневой системой контроля доступа: на территорию, в лобби, в подземную парковку, в квартиру, создаваемой как вооруженной охраной и консьержем, так и техническими средствами (видеонаблюдение, система электронной охраны квартир).

Благоустройство территории может иметь широкий диапазон вариантов: от мощения, освещения, озеленения, прогулочных зон, беседок и скамеек, до ландшафтного дизайна, оборудованной набережной. Повышает класс объекта наличие на территории спортивной и досуговой инфраструктуры (детские площадки, теннисные корты, волейбольные площадки, каток, детские площадки, барбекю и т.д.).

Качество парковки

В домах эконом-класса - наличие паркинга по местным нормам планировки и застройки.

В домах комфорт-класса – наличие паркинга по местным нормам планировки и застройки.

В домах бизнес-класса: подземная/наземная парковка, используемая в т.ч. как гостевой паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета на менее 1,0 машино-места на квартиру.

Необходимым признаком элитного дома является наличие крытой отапливаемой подземно или наземной парковки с количеством машино-мест не менее 1,5 на квартиру. Необходим лифт или отапливаемый проход в холл или в квартиру. Гостевая парковка должна находиться на внутренней территории.

5.7. Учет региональных особенностей жилого фонда и рынка при классификации объектов по качеству

Восприятие качества жилья населением конкретного региона, города существенно зависит от менталитета покупателей, их стиля жизни, характера существующей застройки, исторической, культурной, эстетической ауры. Критерии элитности жилья различны в Майами и в Лондоне, в Москве и Петербурге, в Перми и Новосибирске. Требования региональных нормативов строительства (например, по наличию подземных паркингов и числу машино-мест в них) могут не совпадать. Все это приводит к противоречию с задачей создания единой общероссийской классификации МЖН. Тем не менее, опыт использования единой международной классификации офисов, разработанной и внедряемой в России компанией Colliers International, показывает, что сама идея единой классификации имеет право на жизнь. Необходимо лишь дополнить ее способом учета региональных особенностей объектов и менталитета потребителей.

В связи с этим предлагается следующий способ учета региональных особенностей классификации МЖН:

- в регионах на основе изучения жилого фонда и предпочтений потребителей разрабатывается (либо усовершенствуется) региональная классификация МЖН (РК МЖН) на основе принципов настоящей методики и с максимально возможным приближением к ЕК;

- если в результате разработки региональной классификации не найдены отличия ее от ЕК, то используется ЕК;

- если такие отличия возникают, то используются две классификации – ЕК и РК в зависимости от решаемой бизнес-задачи.

Таким образом, предлагается следующий *принцип учета региональных особенностей при классификации МЖН: если в результате разработки региональной классификации на основе принципов настоящей методики выявлена необходимость учета региональных особенностей, то в практической работе используются две классификации – ЕК и РК.*

Заключение

Разработанная методика и результирующие требования к классам качества жилых новостроек учитывают накопленный в Москве и регионах опыт проведения классификации многоквартирных новостроек по классам качества и обеспечивают межрегиональное сопоставление объектов по единым критериям. Вместе с тем, предусмотрена возможность параллельного использования региональных классификаций, учитывающих местные особенности фонда строящегося жилья и жилищного рынка.

Список участников работы

Методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) разработана Стерником Г.М., главным аналитиком РГР, профессором РЭУ им. Г.В. Плеханова, к.т.н., Стерником С.Г., заместителем по научной работе декана факультета экономики недвижимости РАНХиГС при Президенте РФ, д.э.н., (г. Москва), при участии Епишиной Э.Д., председателя комитета по аналитике НП «РГР. Пермский край», директора ООО «Аналитический центр «КД –консалтинг», к.э.н. (Пермь).

В обсуждении и апробации методики принимали участие сертифицированные РГР аналитики-консультанты рынка недвижимости:

1. Хорьков М.И., начальник аналитического отдела РИЦ УПН (Екатеринбург).
2. Евстафьев М.И., ИП Евстафьев Артем Иванович, к.э.н. (Краснодар).
3. Ржавский А.И., руководитель департамента консалтинга и аналитики ООО «Азбука Жилья - Консалт» (Москва).
4. Чемоданов А.Л., директор ООО RealtyNN (Нижний Новгород).
5. Ермолаева Е.А., директор компании RID Analytics (Новосибирск).
6. Трушников А. В., директор ООО "Б.И.Н.-ЭкспертЪ" (Стерлитамак).
7. Аксенова А.Ю., аналитик ООО «ПСУ» (Казань).
8. Чумаков А.М., независимый аналитик (Ростов-на-Дону).
9. Муравьев А.Ф., генеральный директор "NormInfo" (Санкт-Петербург).
10. Трофимов А.С., независимый аналитик (Ставрополь).
11. Полторанина В. Ф., аналитик ЗАО «Бизнес-Аудит» (Тюмень).
12. Черемных А.М., заместитель начальника Отдела инвестиционной политики Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики (Ижевск).

13. Стукалов Д.В., генеральный директор РК «Служба недвижимости» (Челябинск).

14. Ковальчук Н. И, Начальник отдела консалтинга и аналитики РК «Служба недвижимости» (Челябинск).

15. Николаев Б.А., ведущий аналитик ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (Пермь).

16. Косиков С. А, директор АН «Бюро обменов» (Владивосток).

В обсуждении и корректировке методики принимали участие члены комитетов РГР Куликов Г.Л., вице-президент РГР, председатель совета директоров холдинга «МИЭЛЬ», председатель комитета по консалтингу и аналитике, Романова А.Н., вице-президент РГР, генеральный директор ОАО «КД ГРУПП», председатель комитета по девелопменту, Карамаликов Ю.И., вице-президент РГР, директор по бизнес-коммуникациям холдинга "МИЭЛЬ", Крапин А.В., руководитель Информационно-аналитического агентства RWAY, Кочетков Ю.В., независимый аналитик, к.ф.-м.н

**Приложение 1. Положения СП 54.13330.2011, использованные при
разработке методики рыночного классифицирования многоквартирных
жилых новостроек**

Термин	Определение
1 Здание, участок	
1.1 Здание жилое многоквартирное, в том числе:	Жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы
1.1а здание жилое секционного типа	Здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор
1.1б здание жилое галерейного типа	Здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы
1.1в здание жилое коридорного типа	Здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы
1.1г блокированный жилой дом (дом жилой блокированной застройки)	Здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы. Примечание – В данном документе – кроме блокированных жилых домов, состоящих из автономных жилых блоков, проектируемых по СП 55.13330.
1.2 Приквартирный участок	Земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него
2 Этажи	
2.1 Этаж надземный	Этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли
2.2 Этаж подземный	Этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений
2.3 Этаж первый	Нижний надземный этаж здания
2.4 Этаж цокольный	Этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений
2.5 Этаж подвальный	Этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем наполовину высоты помещений или первый подземный этаж
2.6 Этаж мансардный	Этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши
2.7 Этаж технический	Этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство

	высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является
2.8 Планировочная отметка земли	Уровень земли на границе земли и отмостки здания
3 Помещения, площадки	
3.1 Жилое помещение	Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам) – (Жилищный кодекс Российской Федерации – ст.15, п. 2). (Справка: в пункте 1 ст.16 Жилищного кодекса к жилым помещениям отнесены: часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната)
3.2 Квартира	Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (Жилищный кодекс Российской Федерации – ст.16, п. 3)
3.3 Комната	Часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (Жилищный кодекс Российской Федерации – ст.16, п. 4)
3.4 Помещения вспомогательного использования	Помещения, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, в том числе: кухня или кухня-ниша, передняя, ванная комната или душевая, уборная или совмещенный санузел, кладовая или хозяйственный встроенный шкаф, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.
3.5 Кухня	Помещение с зоной, предназначенной для приготовления пищи, и обеденной зоной для эпизодического приема пищи членами семьи
3.6 Кухня - ниша	Помещение (или часть его) без обеденной зоны, предназначенное для приготовления пищи, оборудованное электроплитой и приточно-вытяжной вентиляцией с механическим побуждением
3.7 Кухня-столовая	Помещение с зоной, предназначенной для приготовления пищи, и обеденной зоной для приема пищи всеми членами семьи одновременно
3.8 Балкон	Выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка. Может быть остекленным
3.9 Веранда	Застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, не имеющее ограничения по глубине. В многоквартирных жилых зданиях применяется в составе помещений блокированных жилых домов, или в составе помещений квартир, размещаемых на верхних этажах разновысоких зданий и имеющих выход на кровлю нижерасположенного этажа, на которой может устраиваться веранда

3.10 Лоджия	Встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух – при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. Может быть остекленной
3.11 Терраса	Огражденная открытая площадка, пристроенная к зданию, или размещаемая на кровле нижерасположенного этажа. Может иметь крышу и выход из примыкающих помещений дома
3.12 Лифтовой холл	Помещение перед входом в лифты
3.13 Тамбур	Проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения
3.14 Световой карман	Помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора, или проходного лифтового холла остекленной дверью шириной не менее 1,2 м
3.14а Световой проем	Световой проем (окна, балконной двери, системы «окно+балконная дверь») – проем в наружной стене здания, размер которого определяется в свету (снаружи)
3.15 Подполье	По СП 55.13330 Дома жилые многоквартирные
3.16 Подполье проветриваемое	Открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и нижним перекрытием первого надземного этажа
3.17 Чердак	Пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа
3.18 Хозяйственная кладовая (внеквартирная)	Помещение, предназначенное для хранения жильцами дома вне квартиры вещей, оборудования, овощей и т.п., исключая взрывоопасные вещества и материалы, располагаемое в первом, цокольном или подвальном этажах жилого здания
3.19 Автостоянка	По СП 55.13330 Дома жилые многоквартирные
3.20 Антресоль	Площадка в объеме двусветного помещения, или внутренняя площадка квартиры, расположенной в пределах этажа с повышенной высотой, имеющая размер площади не более 40 % площади помещения, в котором она сооружается
3.21 Помещения общественного назначения	В данном документе – помещения, предназначенные для осуществления в них деятельности по обслуживанию жильцов дома, жителей прилегающего жилого района, и другие, разрешенные к размещению в жилых зданиях органами Госсанэпиднадзора
3.22 Встроенно-пристроенное помещение	Помещение, располагаемое в габаритах здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов здания более чем на 1,5 м
4 Проектные и строительные действия	
4.1 Переустройство	Установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения в технический паспорт жилого помещения. (по Жилищному кодексу Российской Федерации – ст.25, п. 1)

4.2 Перепланировка	Изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения в технический паспорт жилого помещения (по Жилищному кодексу Российской Федерации – ст.25, п. 2)
--------------------	--

Также, указанный документ определяет изложенные ниже правила, перечисленные в приложении В. «Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема».

В.1 Правила, необходимые для целей проектирования: общая площадь здания, площадь помещений, площадь застройки и этажность здания, строительный объем

В.1.1 Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа. В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт, эта площадь учитывается на нижнем этаже. Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах), и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются. Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

В.1.2 Площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания, а не являются декоративными, в площадь комнат и других помещений не включаются.

В.1.3 Площадь неостекленных балконов, лоджий, а также террас следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) без учета площади, занятой ограждением.

В.1.4 Площадь размещаемых в объеме жилого здания помещений общественного назначения подсчитывается по правилам, установленным в СНиП 31-06.

В.1.5 Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

В.1.6 При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия

находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются. При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания. При определении этажности здания для расчета числа лифтов технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.

В.1.7 Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ± 0.000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подполий и подпольных каналов.

В.2 Правила, необходимые для потребительской характеристики жилого здания: площадь квартир, общая площадь квартир¹¹

В.2.1 Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров). Площадь, занимаемая печью и (или) камином, которые входят в отопительную систему здания (а не являются декоративными), в площадь помещений квартиры не включается. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы на участке с высотой от пола до низа выступающих конструкций лестницы 1,6 м и менее не включается в площадь помещения, в котором размещена лестница. При определении площади комнат или помещений, расположенных в мансардном этаже, рекомендуется применять понижающий коэффициент 0,7 для площади частей помещения с высотой потолка от 1,6 м – при углах наклона потолка до 45 градусов, а для площади частей помещения с высотой потолка от 1,9 м – от 45 градусов и более. Площади частей помещения с высотой менее 1,6 м и 1,9 м при соответствующих углах

¹¹ Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, по завершению строительства уточняются по правилам, установленным в «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», утвержденной Приказом № 37 от 04.08.98 Минземстроя России.

наклона потолка не учитываются. Высота помещения менее 2,5 м допускается не более чем на 50 % площади этого помещения.

В.2.2 Общая площадь квартиры – сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации.

В указанном документе использованы также другие термины, определения которых приняты по нормативным документам:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон от 30 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании»
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- СП 20.13330.2011 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия»
- СП 22.13330.2011 «СНиП 2.02.01-83* Основания зданий и сооружений»
- СП 24.13330.2011 «СНиП 2.02.03-85 Свайные фундаменты»
- СП 25.13330.2010 «СНиП 2.02.04-88 Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах»
- СП 28.13330.2010 «СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии»
- СП 30.13330.2010 «СНиП 2.04.01-85 Внутренний водопровод и канализация зданий»
- СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» СНиП 3.05.06-85 Электротехнические устройства
- СП 50.13330.2010 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»
- СП 52.13330.2011 «СНиП 23-05-95 Естественное и искусственное освещение»
- СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные» СНиП 31-06-2009
Общественные здания и сооружения СП 59.13330.2010 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

- СП 60.13330.2010 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование»
- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы»
- СП 14.13330.2011 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»
- СНиП II-11-77* Защитные сооружения гражданской обороны
- СП 17.13330.2011 «СНиП II-26-76 Кровли»
- ГОСТ 25772–83 Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные. Общие технические условия
- ГОСТ 27751–88 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету
- ГОСТ 30494–96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
- ГОСТ 25772–83 Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные. Общие технические условия
- ГОСТ 27751–88 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету
- ГОСТ 30494–96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
- ГОСТ Р 51630–2000 Платформы подъемные с вертикальным и наклонным перемещением для инвалидов. Технические требования доступности
- ГОСТ Р 51631–2008 Лифты пассажирские. Технические требования доступности, включая доступность для инвалидов и других маломобильных групп населения
- ГОСТ Р 53296–2009 Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности
- СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы
- СП 2.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты
- СП 3.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности
- СП 4.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям
- СП 5.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования
- СП 6.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности

- СП 7.13130.2009 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования
- СП 8.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности
- СП 10.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности
- СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий
- СанПиН 42-128-4690-88 Санитарные правила содержания территорий населенных мест СН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки

В п.5. СП 54.13330.2011 «5. Требования к квартирам и их элементам» определено следующее.

5.1 Квартиры в жилых зданиях следует проектировать исходя из условий заселения их одной семьей.

5.2 В зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования* минимальные размеры квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) рекомендуется принимать согласно таблице 5.1. Число комнат и площадь квартир для конкретных регионов и городов уточняется органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства. В жилых домах других форм владения состав помещений и площадь квартир устанавливаются заказчиком-застройщиком в задании на проектирование.

Таблица 5.1

Число жилых комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир, м²	28 – 38	44 – 53	56 – 65	70 – 77	84 – 96	103 – 109

5.3 В квартирах, предоставляемых гражданам в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования следует предусматривать жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухню (или кухню-нишу), переднюю, ванную комнату (или душевую) и туалет (или совмещенный санузел), кладовую (или хозяйственный встроенный шкаф).

5.3а Состав квартир жилищного фонда коммерческого использования определяется в задании на проектирование с учетом правил 5.3.

5.4 Вентилируемый сушильный шкаф для верхней одежды и обуви предусматривается при строительстве жилого дома в IA, IB, П и ПA климатических подрайонах. Лоджии и балконы следует предусматривать: в квартирах домов, строящихся в III и IV климатических районах, в квартирах для семей с инвалидами, в других типах квартир и других климатических районах – с учетом противопожарных требований и неблагоприятных условий.

5.5 Размещение квартир и жилых комнат в подвальных и цокольных этажах жилых зданий не допускается.

5.6 Габариты жилых комнат и помещений вспомогательного использования квартиры определяются в зависимости от необходимого набора предметов мебели и оборудования, размещаемых с учетом требований эргономики.

5.7 В квартирах, указанных в 5.3, площадь должна быть не менее: общей жилой комнаты в однокомнатной квартире – 14 м², общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 м², спальни – 8 м² (10 м² – на двух человек); кухни – 8 м²; кухонной зоны в кухне – столовой – 6 м². В однокомнатных квартирах допускается проектировать кухни или кухни-ниши площадью не менее 5 м². Площадь спальни и кухни в мансардном этаже (или этаже с наклонными ограждающими конструкциями) допускается не менее 7 м² при условии, что общая жилая комната имеет площадь не менее 16 м².

5.8 Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IA, IB, П, ID и IVA должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах – не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей (и под ними) определяется условиями безопасности передвижения людей и должна составлять не менее 2,1 м. В жилых комнатах и кухне квартир, расположенных в мансардном этаже (или верхних этажах с наклонными ограждающими конструкциями), допускается меньшая высота потолка относительно нормируемой на площади, не превышающей 50 %.

5.9 Общие жилые комнаты в 2-, 3- и 4-комнатных квартирах зданий жилищных фондов, указанных в 5.3, и спальни во всех квартирах следует проектировать непроходными.

5.10 В квартирах, указанных в 5.3, должны быть оборудованы: кухня – мойкой или раковиной, а также плитой для приготовления пищи; ванная комната – ванной (или душем) и умывальником; туалет – унитазом со смывным бачком; совмещенный санузел – ванной (или душем), умывальником и унитазом. В других квартирах состав оборудования – устанавливается заказчиком-застройщиком. Устройство совмещенного санузла допускается

в однокомнатных квартирах домов государственного жилищного фонда, жилищного фонда социального использования, в других квартирах, а также в квартирах частного и индивидуального жилищных фондов – по заданию на проектирование.

В п.4. СП 54.13330.2011 в отношении нежилых помещений определено следующее.

4.10 В подвальном, цокольном, первом и втором этажах жилого здания (в крупных и крупнейших городах¹² в третьем этаже) допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

4.12 Загрузка помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна жилых комнат квартир и входы в жилую часть дома, в целях защиты жильцов от шума и выхлопных газов не допускается. Загрузку помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания, следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных туннелей; со стороны магистралей (улиц) при наличии специальных загрузочных помещений. Допускается не предусматривать указанные загрузочные помещения при площади встроенных общественных помещений до 150 м².

4.13 На верхнем этаже жилых зданий допускается размещать мастерские для художников и архитекторов, а также конторские (офисные) помещения с численностью работающих в каждом не более 5 чел., при этом следует учитывать требования 7.2.15 настоящего свода правил. Размещать конторские помещения в надстраиваемых мансардных этажах допускается в зданиях не ниже II степени огнестойкости и высотой не более 28 м.

4.15 При устройстве в жилых зданиях встроенных или встроенно-пристроенных автостоянок следует соблюдать требования СП 2.13130 и СП 4.13130.

4.16 На эксплуатируемой кровле многоквартирных зданий, кровлях встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также при входной зоне, на внеквартирных террасах и верандах, в соединительных элементах между жилыми зданиями, в том числе – открытых нежилых этажах (первом и промежуточных), допускается размещать площадки различного назначения для жильцов этих зданий, в том числе: спортивные площадки для отдыха взрослых, площадки для сушки белья и чистки одежды или солярий. При этом расстояния от окон жилых помещений, выходящих на кровлю, до указанных площадок следует принимать в соответствии с требованиями СП 42.13330 к наземным площадкам аналогичного назначения.

¹² Классификация городов – по СП 42.13330.