

КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЬЯ

Эффективные строительные материалы и технологии для строительства доступного и комфортного жилья

Сегодня на всех уровнях обсуждается концепция национального проекта «доступное и комфортное жилье – гражданам России». Что же скрывается под определениями «доступное» и «комфортное»?

ДОСТУПНОСТЬ

Федеральным индикатором, определяющим доступность жилья согласно приложению №5 к ФЦП «Жилище» на 2002-2012 годы, является коэффициент (К), представляющий собой соотношение средней стоимости стандартной квартиры – **54 кв. метра (С)** и **среднегодового совокупного денежного дохода семьи из 3-х человек (Д)**. В 2004 году значение этого индикатора в среднем по России составляло $K = C/D = 3,9$ года.

Поэтому одним из резервов повышения доступности жилья является увеличение доли **стройматериалов местного производства**, а также освоение выпуска эффективных, ресурсосберегающих строительных материалов и прогрессивных технологий домостроения.

КОМФОРТНОСТЬ

Под степенью комфортности понимается не месторасположение, не планировка и метраж жилья, не высота потолков и т.п., **а санитарно-гигиенические условия проживания и благоприятный для здоровья людей микроклимат в жилых помещениях.**

Этот показатель для различных стеновых материалов ухудшается в ряду: **древесина - стеновая «теплая керамика» - ячеистый бетон - керамический кирпич - силикатный кирпич и другие плотные стеновые бетоны.**

Уровень комфорта	Принципы нормирования площадей жилища	Типы жилища
I категория	Нормируемые нижние и неограниченные верхние пределы площадей квартир или одноквартирных домов	Одноквартирные и многоквартирные жилые дома (блокированные, секционные, коридорные, смешанной планировочной структуры)
II категория	Нормируемые нижние и верхние пределы площадей квартир (жилых комнат общежитий)	Многоквартирные жилые дома (секционные, коридорные, смешанной планировочной структуры)
		Специализированные многоквартирные жилые дома (секционные, коридорные, смешанной планировочной структуры) или группы квартир для одиноких инвалидов и семей с инвалидами (в том числе колясочниками), для одиноких престарелых и семей из двух престарелых
		Общежития для студентов высших учебных заведений и аспирантов (секционные, коридорные, коридорно-секционные)

При проживании в неутепленных жилых домах **категории 2** с термосопротивлением наружных стен $K = 1$ убыток от переплаты за отопление, по сравнению с проживанием в домах с «теплыми» стенами, имеющими термосопротивление $K = 3,36$, составляет 15 руб./кв.м в год (данные за 2013 год).

Вариант утепления наружных стен жилых домов до $K = 3,36$ с использованием недолговечных полимерсодержащих утеплителей также является убыточным. В этом случае затраты на утепление и последующие периодические ремонты стен с заменой недолговечных утеплителей почти в 2 раза превышают возможную экономию расходов на отопление.

КЛАССЫ КАЧЕСТВА ПРОЕКТОВ

```
graph TD; A[КЛАССЫ КАЧЕСТВА ПРОЕКТОВ] --> B[МАССОВОЕ ЖИЛЬЕ]; A --> C[ЖИЛЬЕ ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ]; B --> D[ЭКОНОМ-КЛАСС]; B --> E[КОМФОРТ-КЛАСС]; C --> F[БИЗНЕС-КЛАСС]; C --> G[ЭЛИТ-КЛАСС];
```

МАССОВОЕ
ЖИЛЬЕ

ЖИЛЬЕ ПОВЫШЕННОЙ
КОМФОРТНОСТИ

ЭКОНОМ-
КЛАСС

КОМФОРТ-
КЛАСС

БИЗНЕС-
КЛАСС

ЭЛИТ-
КЛАСС

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	Больше 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.

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
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)

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
Остекление <i>(факультативный 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 фибerglassовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)

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).**

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
<p align="center">Объемно-планировочные решения (отсекающий признак между классами)</p>	<p>Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м.</p>	<p>Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.</p>	<p>Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.</p>	<p>Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3 м. Количество выходов квартир на лестничной 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.</p>

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
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>(факультативн. 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 шумоизоляции, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)

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

Признаки (характеристик и)		Критерии отнесения к классу качества			
		Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
		Эконом-класс	Комфорт - класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Общая площадь квартир, кв. м <i>(отсекаю щий при знак 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

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

Признаки (характеристик и)		Критерии отнесения к классу качества			
		Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
		Эконом-класс	Комфорт - класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Общая площадь квартир, кв. м <i>(отсекаю щий при знак 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

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

Признаки (характеристик и)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт - класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	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

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

Признаки (характеристик и)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт - класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе <i>(факультативный признак)</i>	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного на значения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества рас положения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.	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.

- **Качество местоположения и расположения объекта** 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.

ПРИМЕРЫ ДОМОВ ЭКОНОМ-КЛАССА

- г. Омск



г. Уфа



г. Новосибирск



г. Краснодар



ПРИМЕРЫ ДОМОВ КЛАССА КОМФОРТ

- г. Москва



г. Пермь



г. Тюмень



г. Ростов-на-Дону



ПРИМЕРЫ ДОМОВ БИЗНЕС-КЛАССА

- г. Челябинск



- г. Пермь



- г. Екатеринбург



- г. Н. Новгород



ПРИМЕРЫ ДОМОВ ЭЛИТ-КЛАССА

- г. Москва



- г. Новосибирск



- г. Казань



АРХИТЕКТУРНАЯ ПРОРАБОТКА ФАСАДА ДОМОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА

- г. Казань



г. Новосибирск



ПРИМЕРЫ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ДОМОВ БИЗНЕС И ЭЛИТНОГО КЛАССОВ

- Бизнес-класс, г. Пермь

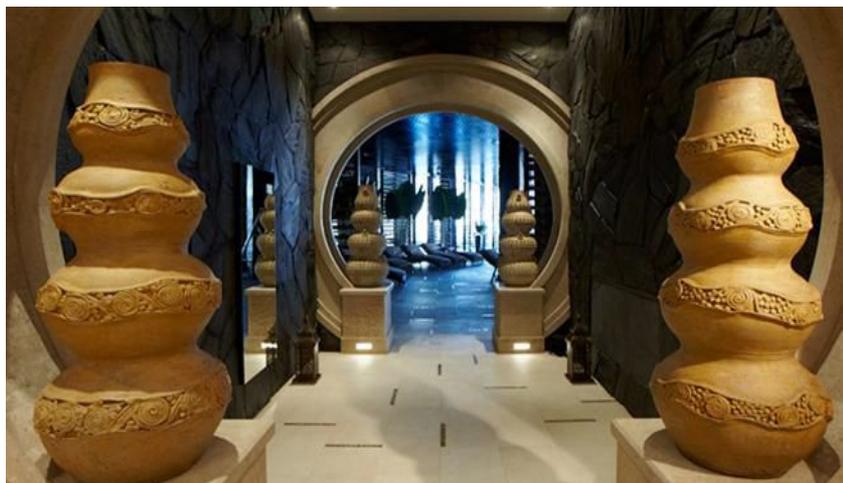


Бизнес-класс, г. Екатеринбург

- Элитный класс г. Новосибирск



Элитный класс, г. Москва



ПРИМЕРЫ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ДОМОВ БИЗНЕС И ЭЛИТ КЛАССОВ



ПРИМЕРЫ ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА ДОМОВ БИЗНЕС И ЭЛИТ КЛАССОВ



- *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 (фиберглассовые) 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 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 назначение создания 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.