

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	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.

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 <i>(отсекающий признак между классами)</i></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 запираением 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 запираением 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 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).
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

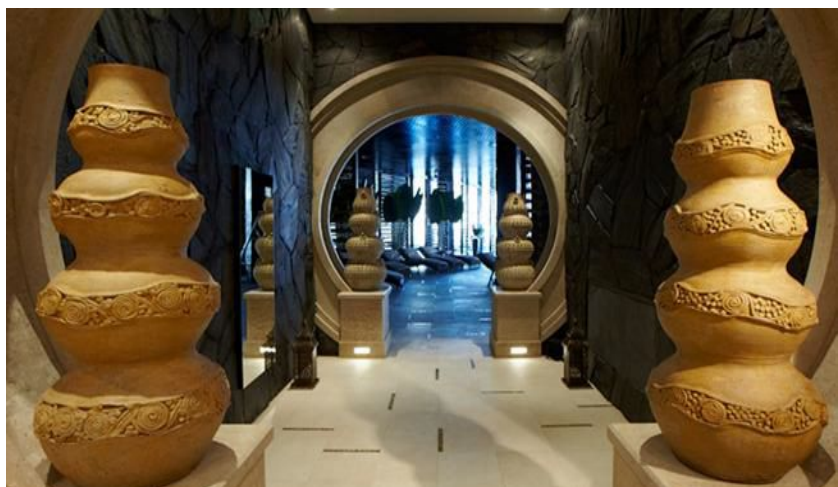


Бизнес-класс, г. Екатеринбург

- 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.