

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**
ПРИКАЗ от 27 февраля 2010 г. N 79
**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО
УСТАНОВЛЕНИЮ ХАРАКТЕРИСТИК ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО
КЛАССА В ОТНОШЕНИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ
ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО
БЮДЖЕТА**

На основании пункта 1 Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. N 40 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 5, ст. 390; N 13, ст. 1169; 2006, N 18, ст. 2002; 2007, N 45, ст. 5488; 2008, N 22, ст. 2582; 2009, N 14, ст. 1669; 2009, N 38, ст. 4497) и в соответствии с пунктом 22 плана действий по реализации Программы антикризисных мер Правительства Российской Федерации на 2009 год, утвержденного Председателем Правительства Российской Федерации от 19 июня 2009 г. N 2802п-П13 приказываю:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых *домов, строительство* которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета (далее - Методические рекомендации).

2. Рекомендовать федеральным органам исполнительной власти, органам власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления и институтам (организациям), созданным в целях содействия и стимулирования развития жилищного **строительства** и реформирования жилищно-коммунального хозяйства, применять уровень максимальной стоимости 1 квадратного метра жилого помещения экономического класса, не превышающий среднюю рыночную стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации, определенную Министерством регионального развития Российской Федерации в соответствии с пунктом 5.2.6 Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. N 40, и пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 г. N 153 "О некоторых вопросах реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 13, ст. 1405; 2007, N 43, ст. 5208; 2008, N 15, ст. 1564; 2009, N 20, ст. 2472; 2009, N 52 (часть I), ст. 6570) на период до 1 января 2011 года для целей государственной поддержки путем строительства (приобретения) жилья для категорий граждан, установленных законодательством Российской Федерации максимальный уровень ценовой доступности составляет не более 30 тысяч рублей за 1 кв. м общей площади жилья.

3. Департаменту жилищной политики (С.В. Баринов) направить Методические рекомендации в органы государственной власти субъектов Российской Федерации, институты развития в течение 30 дней со дня издания настоящего Приказа.

4. Департаменту жилищной политики (С.В. Баринов), Департаменту регулирования градостроительной деятельности (И.В. Пономарев), Департаменту жилищно-коммунального хозяйства (И.А. Булгакова) обеспечить разъяснения по применению Методических рекомендаций на основе запросов, поступающих от органов государственной власти субъектов Российской Федерации

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [дома из оцилиндрованного бревна](#).

и органов местного самоуправления в соответствии с компетенцией, определенной положениями о соответствующих департаментах Министерства регионального развития Российской Федерации.

5. Контроль исполнения настоящего Приказа возложить на заместителя Министра регионального развития Российской Федерации С.И. Круглика.

Министр
В.Ф.БАСАРГИН

Утверждены
Приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от 27 февраля 2010 г. N 79

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ХАРАКТЕРИСТИК ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА В ОТНОШЕНИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА

1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых **домов**, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета (далее - Методические рекомендации) разработаны в целях создания условий для разработки механизмов и выполнения программ по строительству доступного жилья, в том числе малоэтажного, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, поддержки жилищного строительства и эффективного вовлечения в жилищное строительство государственных средств и средств населения.

1.2. Настоящие Методические рекомендации содержат основные параметры жилых домов, жилых помещений и жилой застройки на их основе, соблюдение которых позволит в различных градостроительных условиях достичь эффективного решения жилищных проблем граждан.

1.3. Рекомендуемый уровень ценовой доступности жилых помещений определяется Министерством регионального развития Российской Федерации в соответствии с пунктом 5.2.6 Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 N 153 "О некоторых вопросах

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотрвших на сайте [дома из оцилиндрованного бревна](#).

реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы" (Собрание законодательства РФ, 27.03.2006, N 13, ст. 1405).

В случае превышения уровня ценовой доступности 30 тыс. рублей за 1 квадратный метр общей площади жилья рекомендуется согласование с Министерством экономического развития Российской Федерации и последующее представление на решение Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции.

1.4. При разработке настоящих Методических рекомендаций использовались следующие нормативные документы:

Государственные строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", утвержденные Постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. N 78 (далее - СНиП 2.07.01-89);

Государственные строительные нормы и правила СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция и кондиционирование", утвержденные Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 26 июня 2003 г. N 115 (далее - СНиП 41-01-2003);

Свод правил по *проектированию* и строительству СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", утвержденные Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30 декабря 1999 г. N 94 (далее - СП 30-102-99);

Государственные строительные нормы и правила СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", утвержденные Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 23 июня 2003 г. N 109 (далее - СНиП 31-01-2003);

Государственные строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые одноквартирные", утвержденные Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 22 января 2001 г. N 35;

Государственные строительные нормы и правила СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита *зданий*", утвержденные Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 26 июня 2003 г. N 113 (далее - СНиП 23-02-2003);

Государственные строительные нормы и правила СанПиН 2.1.2.1002-00 "Санитарно-эпидемиологические требования к жилым **зданиям** и помещениям", утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации от 15 декабря 2000 г.;

Стандарт СТО БДП-3-94 "Здания малоэтажные жилые. Общие требования обеспечения экологической безопасности", утвержденный Постановлением Исполнительного комитета Правления научно-технического общества бумажной и деревообрабатывающей промышленности от 2 сентября 1994 г. N 3.

2. Определения применяемых терминов

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотрвших на сайте [дома из оцилиндрованного бревна](#).

Для целей настоящих Методических рекомендаций применяются термины и понятия следующего содержания.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната) - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодно для постоянного проживания граждан и отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

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.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Малоэтажные жилые дома:

индивидуальные жилые дома - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

блокированные жилые дома - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

многоквартирные жилые дома - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

3. Основные критерии и параметры жилых помещений, характеризующие жилье экономического класса

3.1. **Проектирование** и строительство жилых домов рекомендуется осуществлять по проекту, разработанному в соответствии с требованиями строительных норм и правил и других нормативных документов, устанавливающих правила проектирования и строительства, а также на основании разрешения на строительство, удостоверяющего право собственника, владельца, пользователя, арендатора земельного участка осуществить его застройку по проектной документации,

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотрвших на сайте [дома из оцилиндрованного бревна](#).

согласованной и утвержденной в установленном порядке.

3.2. Жилой дом, жилое помещение следует отнести к категории жилья экономического класса, в случае если выполнены следующие условия:

3.2.1. Техничко-экономические показатели малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки, а также параметры жилых помещений в них соответствуют пунктам 3.2.1.1 - 3.2.1.3 и 3.2.1.7 настоящих Методических рекомендаций.

Техничко-экономические показатели многоквартирных жилых домов, в том числе малоэтажных, и параметры жилых помещений в них соответствуют пунктам 3.2.1.4 - 3.2.1.7 настоящих Методических рекомендаций.

3.2.1.1. Рекомендуемая площадь земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов - не более 1000 кв. м, для строительства блокированных жилых домов - не более 400 кв. м на один блок.

3.2.1.2. Рекомендуемая общая площадь малоэтажных индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов - не более 150 кв. м.

3.2.1.3. Рекомендуемые площади жилых помещений малоэтажных индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов - не менее:

общей жилой комнаты - 14 кв. м;

спальни - 10 кв. м;

кухни - 8 кв. м.

3.2.1.4. Рекомендуется устанавливать площадь приквартирных участков для квартир первых этажей малоэтажных многоквартирных жилых домов - не более 60 кв. м.

3.2.1.5. Рекомендуемые площади квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади, без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) соответствуют данным таблицы 1.

Таблица 1

Число жилых комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир (по нижнему и верхнему пределу площади), кв.м.	28 - 45	44 - 60	56 - 80	70 - 100	84 - 116	103 - 126

3.2.1.6. Рекомендуется предусматривать площади жилых помещений квартир в многоквартирных домах - не менее:

жилой комнаты в однокомнатной квартире - 14 кв. м;

общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более - 16 кв. м.;

спальни - 8 кв. м (10 кв. м - на двух человек);

кухни - 6 кв. м ;

кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах - 5 кв. м.

3.2.1.7. Рекомендованная высота жилых помещений (от пола до потолка) не менее 2,7 м <*>.

<*> Рекомендуется устанавливать с 2012 года.

3.2.2. Рекомендуется во всех жилых помещениях выполнение внутренней отделки и установление инженерного оборудования.

3.2.3. Малоэтажные жилые дома и многоквартирные дома рекомендуется обеспечивать индивидуальными или коллективными приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов.

3.3. При проектировании и строительстве жилых домов рекомендуется использовать экологически чистые строительные технологии и материалы.

Полимерные и синтетические материалы, предназначенные для применения в строительстве, а также строительное сырье и материалы, в которых гигиеническими нормативами регламентируется содержание радиоактивных веществ, рекомендуется использовать в жилищном строительстве только после получения положительного санитарно-эпидемиологического заключения, в порядке, предусмотренном Приказом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 19 июля 2007 г. N 224 "О санитарно-эпидемиологических экспертизах, обследованиях, исследованиях, испытаниях и токсикологических, гигиенических и иных видах оценок" (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 20 июля 2007 г., регистрационный N 9866) в редакции Приказа от 30 апреля 2009 г. N 359 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 9 июня 2009 г., регистрационный N 14054).

3.4. Нормы предоставления жилья определяются в соответствии с действующим законодательством, а иные характеристики жилых домов и жилых помещений в части пожарной безопасности, санитарных требований, энергосбережения и прочее определяются требованиями технических регламентов, норм, правил и порядков, установленных законодательством Российской Федерации, а также положениями настоящих Методических рекомендаций.

4. Обеспечение энергетической эффективности и энергосбережения жилых домов

4.1. Проектирование и строительство жилых домов должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности для зданий, строений, *сооружений*, включающими в себя:

показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов в здании, строении, **сооружении**;

показатели, характеризующие отдельные элементы конструкций зданий, строений, сооружений

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [дома из оцилиндрованного бревна](#).

и их свойства, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов как в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, так и в процессе их эксплуатации;

требования к архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений, сооружений.

4.2. Жилой дом рекомендуется проектировать и строить таким образом, чтобы при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания обеспечивалось эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при его эксплуатации.

4.3. Основным показателем для оценки энергетической эффективности жилых помещений рекомендуется считать расчетный комплексный показатель удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания, приведенный в энергетическом паспорте здания, который не должен превышать нормативно установленного показателя по СНиП 23-02-2003.

Рекомендуемый нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление

и вентиляцию малоэтажных жилых домов и блокированных жилых домов

q_{req}

q кДж/(м²·°С·сут.) приведен в таблице 2.

h

Таблица 2

Отапливаемая площадь домов, этажей	кв. м	С числом		
		1	2	3
4				
60 и менее		140	-	-
100		125	135	-
150		110	120	130

115	250	100	105	110
100	400	-	90	95
90	600	-	80	85
80	1000 и более	-	70	75

Примечание: При промежуточных значениях отапливаемой площади дома

q_{req}

интервале 60 – 1000 кв. м значения q должны определяться

h

по линейной интерполяции.

Рекомендуемый нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление

и вентиляцию многоквартирных домов q , red
 кДж/(м²·°С·сут.) или h

[кДж/(м³·°С·сут.)] приведен в таблице 3.

Таблица 3

Типы зданий	Этажность зданий					
	1 - 3	4, 5	6, 7	8, 9	10, 11	12 и выше
Жилые здания, гостиницы, общежития	По таблице 2	85 [31] для 4-этажных многоквартирных и блокированных домов - по таблице 2	80 [29]	76 [27,5]	72 [26]	70 [25]

5. Рекомендации по размещению земельных участков и организации жилой застройки эконом-класса

5.1. Выбор участков для застройки жильем экономического класса рекомендуется осуществлять с учетом данных, утвержденных документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, генеральных планов поселений, городских округов, градостроительных регламентов зонирования муниципальных образований (правил землепользования и застройки поселений, городских округов, межселенных территорий муниципальных районов в случае планирования их застройки) и при наличии документации по планировке территорий (проекты планировки и межевания территорий, градостроительные планы земельных участков).

5.2. Расчетная плотность населения (чел./га) территории жилого района или жилого квартала рекомендуется определять в соответствии с данными градостроительных регламентов, определенных региональными (территориальными) нормативными документами, но не менее установленных СНиП 2.07.01-89.

5.3. Рекомендованная доля общественных территорий (участки общественной застройки, зеленых насаждений, улиц и проездов) для жилых районов малоэтажной застройки составляет не менее 20% всей территории района.

5.4. В малоэтажном жилье экономического класса рекомендуется обеспечить установленную нормативами доступность к объектам обслуживания (школам, детским садам, учреждениям досуга и спорта, предприятиям торговли и т.п.) не более установленной СП 30-102-99.

5.5. При проектировании жилья экономического класса рекомендуется обеспечивать условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и малоподвижных групп населения в соответствии с требованиями ВСН 62-91* "Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения", утвержденных Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Государственном строительном комитете СССР от 4 октября 1991 г. N 134.