Утверждены

Приказом Минрегиона РФ

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 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

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

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

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, 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. Технико-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.

Технико-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.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

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

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

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_h^{req} кДж/(м2 x °C x сут.) приведен в таблице 2.

Таблица 2

Отапливаемая площадь домов, кв. м	С числом этажей			
	1	2	3	4
60 и менее	140	-	-	-
100	125	135	-	-
150	110	120	130	-
250	100	105	110	115
400	-	90	95	100
600	-	80	85	90
1000 и более	-	70	75	80

Примечание. При промежуточных значениях отапливаемой площади дома в интервале 60 - 1000 кв. м значения q_h^{req} должны определяться по линейной интерполяции.

Рекомендуемый нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление вентиляцию многоквартирных домов q_h^{req}, кДж/(м2 x °C x сут.) или [кДж/(м3 x °C x сут.)] приведен в таблице 3.

Таблица 3

Типы зданий	Этажность зданий					
	1 - 3	4, 5	6, 7	8, 9	10, 11	12 и выше

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Жилые здания, гостиницы, общежития	По таблице 2	85 [31] для 4-этажных одноквартирных и блокированных домов - по таблице 2	80 [29]	76 [27,5] [26]	72 [25]	70

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.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.