

Классификация объектов малоэтажного строительства

Е.К. Ивакин, А.В. Вагин

Несмотря на высокую динамику развития и разнообразие объектов, жилищная малоэтажная недвижимость сегодня не имеет единой классификации, что существенно усложняет систематизацию объектов и затрудняет прогнозирование развития рынка и повышения эффективности реализации проектов их создания. Появляются новые объекты, меняются приоритеты потребителей, изменяется качественная структура рынка. В статье на основании исследований [1,2,3,4] предлагается авторская классификация объектов малоэтажных жилых объектов по наиболее значимым признакам, представленная в таблице 1.

К основным классификационным признакам относятся: месторасположение, уровень доходов, периодичность проживания, наличие земельного участка, количество этажей, конструктивные решения, качество отделки, вид нежилой площади, наличие дополнительных строений, обеспечение безопасности, тип населённого пункта, качество архитектурной проработки.

Таблица 1 - Классификация малоэтажных жилых объектов

Классификационные признаки	Виды жилых объектов	Характеристика и назначение
Месторасположение	В городе	Высокоплотная застройка с минимальным придомовым участком и обособленным выходом в квартиру
	В городской черте (пригород)	Отдельно стоящий индивидуальный дом с участком до 0,15 Га
	За городской чертой	Отдельно стоящий индивидуальный дом с участком 0,15 Га и более
Уровень доходов	Элитные	Для индивидуального строительства с нормируемыми нижними пределами площадей квартир
	Бизнес класса	
	Средний класс	
	Эконом класса	Для муниципального строительства с нормируемым верхними пределами площадей квартир
Периодичность проживания	Капитальные строения	Для круглогодичного проживания
	Дачи	Для проживания в весенне-летний период
Наличие земельного участка	С придомовым земельным участком с разбивкой сада (и) или огорода	Площадь возводимых на участке строений не более половины
	С приквартирным земельным участком без сада или огорода	Площадь земельного участка менее половины общей площади
	Без приквартирного земельного участка	

Количество этажей	-одноэтажный	Капитальные строения для круглогодичного проживания
	-двухэтажный	
	-трёхэтажный	
Конструктивные решения	- из мелкоштучных материалов	Влияет на сроки службы объектов, их стоимость, теплотехнические, звукоизоляционные характеристики на эксплуатационные затраты жилых объектов
	- из древесины	
	-монолитные	
	-панельные	
	-комбинированные	
Качество отделки	С высококачественной отделкой	Капитальные строения
	Без отделки или со стандартной отделкой	Капитальные строения
	С черновой отделкой	Дачи
Вид нежилой площади	С подвалом, мансардой, верандой	От его наличия зависит объём земляных работ, затраты на строительство и эксплуатацию
	Без дополнительных площадей	
Наличие дополнительных строений	Летние кухни, веранды, и др.	Увеличение уровня комфортности
	Отдельно стоящий гараж и (или) место для парковки автомобиля	
	Без дополнительных строений	
Обеспечение безопасности	Круглосуточно охраняемый, видеонаблюдение и контроль доступа, КПП	Единое ограждение и охрана посёлка, обеспечение безопасности проживания на его территории
	Неохраняемый	
Тип населённого пункта	В коттеджном посёлке с единым архитектурным стилем	Благоустройство территории: освещение, озеленение, пешеходные дорожки, асфальтовая проезжая часть.
	В существующем населённом пункте	Тоже, как правило, на требуется
	На новой территории	Отсутствие инфраструктуры
Качество архитектурной проработки	Стандартная	Дачи, капитальные строения
	Большее разнообразие архитектурных опций	Дачи, капитальные строения
	Индивидуальные архитектурные прецеденты	Дачи, капитальные строения
	Уникальные архитектурные прецеденты	Дачи, капитальные строения

Одним из наиболее важных признаков является место размещения малоэтажного жилья. Практика показывает, что проживание в городе и вне его - это два принципиально различных образа жизни и тот и другой имеют свои преимущества и недостатки. Приобретая загородное жилье, граждане делают выбор в пользу комфортности проживания - тишины, благоприятной экологии, возможности для

отдыха. При покупке жилых объектов в городе они пользуются развитой социальной инфраструктурой, всеми видами транспорта.

Четких граней между жильем элитным, бизнес класса и эконом класса нет. Тем не менее, каждый коттеджный поселок позиционирует себя каким-либо образом. Как правило, к элитному малоэтажному жилью относятся дома в специализированных коттеджных поселках с единой архитектурной концепцией, охраняемой территорией, в рекреационной зоне рядом с лесом или водоемом. Жилье бизнес класса предполагает часть признаков элитного, но кроме этого должна быть хорошая транспортная доступность. Люди, живущие в коттеджах бизнес класса обычно работают в городе. Загородное жилье эконом класса обычно отличается значительно более низкой стоимостью, которая объясняется экономией на строительных материалах. Если жилье элит и бизнес класса обычно строится из кирпича или дерева, то жилые объекты эконом класса - из облегченных конструкций, по технологиям быстровозводимого жилья.

Согласно [5] по количеству этажей малоэтажные дома делятся на одно, двух, и трехэтажные.

Малоэтажный жилой дом может быть расположен в специализированном коттеджном поселке, либо в обычном населенном пункте. Как правило, в специализированных поселках находятся элитные дома. Весь поселок подчинен единой архитектурной концепции, он имеет свою развитую социальную инфраструктуру. Объекты социальной инфраструктуры находятся в пешеходной доступности. Часто в таких поселках предполагаются общие места отдыха, спортивные площадки, иногда территория может огораживаться и охраняться.

Условно малоэтажное жилье можно разделить на дома, предназначенные для круглогодичного проживания, и дома для проживания в летний период (дачи). Стены домов для круглогодичного проживания должны иметь соответствующую теплопроводность, они должны отапливаться. К домам для проживания только в летний период таких требований не предъявляется. Если коттедж «для одной семьи», то его статус и особенности оформления прав зависят от того, для каких целей предоставлялся земельный участок, на котором он расположен для индивидуального жилищного- строительства или же для ведения дачного хозяйства или садоводства. В первом случае коттедж приобретает статус объекта индивидуального жилищного строительства (согласно п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ к таковым относятся отдельно стоящие жилые дома высотой не более трех этажей, предназначенные для проживания одной семьи). Во втором - статус объекта недвижимого имущества, расположенного на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке [2].

Градостроительное регулирование и организация территорий многоэтажного строительства производятся генеральными планами городских и сельских поселений, являющимися основными юридическими документами, определяющими в интересах населения условия проживания, развития, функционального зонирования, застройки, благоустройства территории. Градостроительная подготовка территорий малоэтажного жилищного строительства включает следующие этапы выполнения:

- градостроительная проработка вариантов размещения территорий малоэтажного строительства в системе расселения административно-территориального образования, в структуре города, поселка или сельского поселения;

- выявление факторов удорожающих строительство;

- выявление факторов, неблагоприятных для проживания постоянного населения;

- определение архитектурно-планировочной структуры, функционального и

строительного зонирования, основных принципов развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры малоэтажного строительства в границах отведенных территорий [6].

Жилые образования территорий малоэтажного жилищного строительства должны состоять, как правило, из жилых домов многоквартирных и блокированных (с многоквартирными участками). Допускается применение домов секционного типа и других (высотой до 4-х этажей). В индивидуальном строительстве основной тип дома – многоквартирный. Помимо многоквартирных, применяются дома блокированные, в том числе двухквартирные, с многоквартирными участками при каждой квартире. Основными типами жилища для муниципального строительства следует принимать дома многоквартирные блокированные, секционного типа с многоквартирными участками или дворики перед частью квартир. По уровню проживания проектируемое жилище следует подразделять на две основные категории: социальное жилище для муниципального строительства с нормируемыми верхними пределами площадей квартир; жилище для индивидуального строительства с нормируемыми нижними пределами площадей квартир [5].

Малоэтажное строительство, особенно в период экономического кризиса, обладает рядом важных преимуществ, а также недостатков, которые представлены в табл. 2.

Таблица 2

Преимущества и недостатки малоэтажного строительства

Преимущества	Недостатки
<p>1. Нет риска несвоевременного завершения строительства и появления обманутых дольщиков. При малоэтажном строительстве нет риска «замораживания» застройщиком строительства на высокой степени готовности, как в многоэтажном строительстве, когда дольщикам нередко приходится долгие годы ждать сдачи дома в эксплуатацию.</p> <p>2. Короткий цикл возведения здания. Благодаря современным технологиям малоэтажного строительства при выделенной земле и подведёнными коммуникациями срок сдачи в эксплуатацию с момента начала строительства от одного до шести месяцев.</p> <p>3. Гибкость планировки. При малоэтажном строительстве можно построить жильё, рассчитанное специально на количество членов семьи-потребителя.</p> <p>4. Экономичность в эксплуатации. Современные энергоэффективные технологии малоэтажного строительства позволяют снизить эксплуатационные расходы 3-3,5 раза.</p> <p>5. Незначительные капитальные вложения. На начальном этапе вложения в малоэтажном строительстве не сравнимы с высотой застройки. Малоэтажное строительство можно развивать, применяя местное сырьё и материалы.</p>	<p>1. Нерешённость до конца вопроса выделения земли под застройку</p> <p>2. Необходимость строительства в каждом случае дорог и инженерных коммуникаций</p> <p>3. Необходимость увязывать малоэтажные проекты с территориальным планированием, предусматривание создания поблизости достаточного количества рабочих мест.</p> <p>4. Потребность в создании нормального транспортного сообщения с городом</p> <p>5. Необходимость увязки планов строительства малоэтажных объектов с планами инвестирования в объекты энергетики и газоснабжения из-за недостатков энергоресурсов и мощностей во многих регионах.</p>

<p>6. Меньшее влияние кризисных явлений в малоэтажном строительстве, чем в высотном строительстве.</p> <p>7. Высокая ликвидность малоэтажной недвижимости.</p> <p>8. Простота процедуры сдачи объекта в эксплуатацию.</p> <p>9. Отсутствие необходимости в сложных геологических и инженерных изысканиях.</p> <p>10. Широкие возможности использования типовых проектов домов.</p> <p>11. Отсутствие потребности в высокой квалификации строителей, занятых сборкой модульных домов.</p> <p>12. Сравнительно низкая себестоимость строительства жилых объектов (до 2 раз дешевле по сравнению с квартирами в многоэтажных домах) при высоком качестве жизни.</p>	
--	--

Практика показывает, что, во-первых, доступное жилье в России появится лишь тогда, когда на дешевой земле начнется крупномасштабное строительство малоэтажных домов по современным дешевым технологиям. Во-вторых, чтобы сделать доступным для большинства россиян комфортное жилье, нужны инновационные программы по внедрению новых эффективных строительных материалов, методов организации строительства, современных технологий малоэтажного строительства.

Реализация новаций позволит придать новый импульс развитию домостроения в России и внесет весомый вклад в решение жилищной проблемы. Таким образом, для решения жилищной проблемы в России путем развития малоэтажного домостроения необходимо создать оптимальные условия, к которым относятся:

- доступные для среднего класса цены за счет выбора инновационных технологий и материалов;
- развитие технологий быстровозводимого жилья;
- стандартизация недвижимости (типовые дома и таунхаусы);
- производство домов в заводских условиях, контроль качества; - обеспечение малоэтажного жилья собственными инженерными сетями, оптимизированной инфраструктурой, а также послепродажное управление;
- выгодное месторасположение и транспортная доступность.

Только при создании таких условий можно говорить о решении жилищной проблемы в России путем малоэтажного строительства. Для становления в России малоэтажного строительства как крупной и эффективной отрасли, безусловно, необходима помощь государства. Прежде всего, она должна заключаться в создании соответствующей законодательной базы, а потом уже в дополнительном финансировании со стороны федеральных и муниципальных органов власти. Использование инновационных технологий даст возможность в короткие сроки возводить недорогое, энергоэффективное и эргономичное жилье.

Литература:

1. А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. - СПб.: «Гуманистика», 2005. - 563с.

2. Бобров С. Коттедж: строительство, регистрация, налоги / Директор-Инфо-№ 22. – 2007. – с. 27-32, с. 30
3. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Классификация элитных новостроек Москвы. [Электронный ресурс]. – Электрон, дан. – Режим доступа: <http://www.realtymarket.org/docs/pps/elita.ppt>
4. Гасилов В.В. Управление инновационно-инвестиционными проектами малоэтажного жилищного строительства [Текст]: монография/ Гасилов, В.В. Л.В. Шульгина, Т.В. Волобуева, Л.М. Зуева. – Воронеж: Воронеж. гос.ун-т инжен. технол., 2012-172 с.
5. Свод правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства".
6. СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства».