



Список нормативных и законодательных актов, СП вызывающих сомнения целесообразности использования для малоэтажных МКД

С августа 2018 года малоэтажная недвижимость, реализуемая как МКД обязательно должна проходить техническую экспертизу, наравне с высотными многоквартирными домами. Адаптация проектов под требования в корне изменила объекты недвижимости, сделала ряд объектов невозможными для реализации и значительно увеличила себестоимость малоэтажной недвижимости. Многие нормативы являются излишними для малоэтажных проектов и ухудшают их потребительские качества.

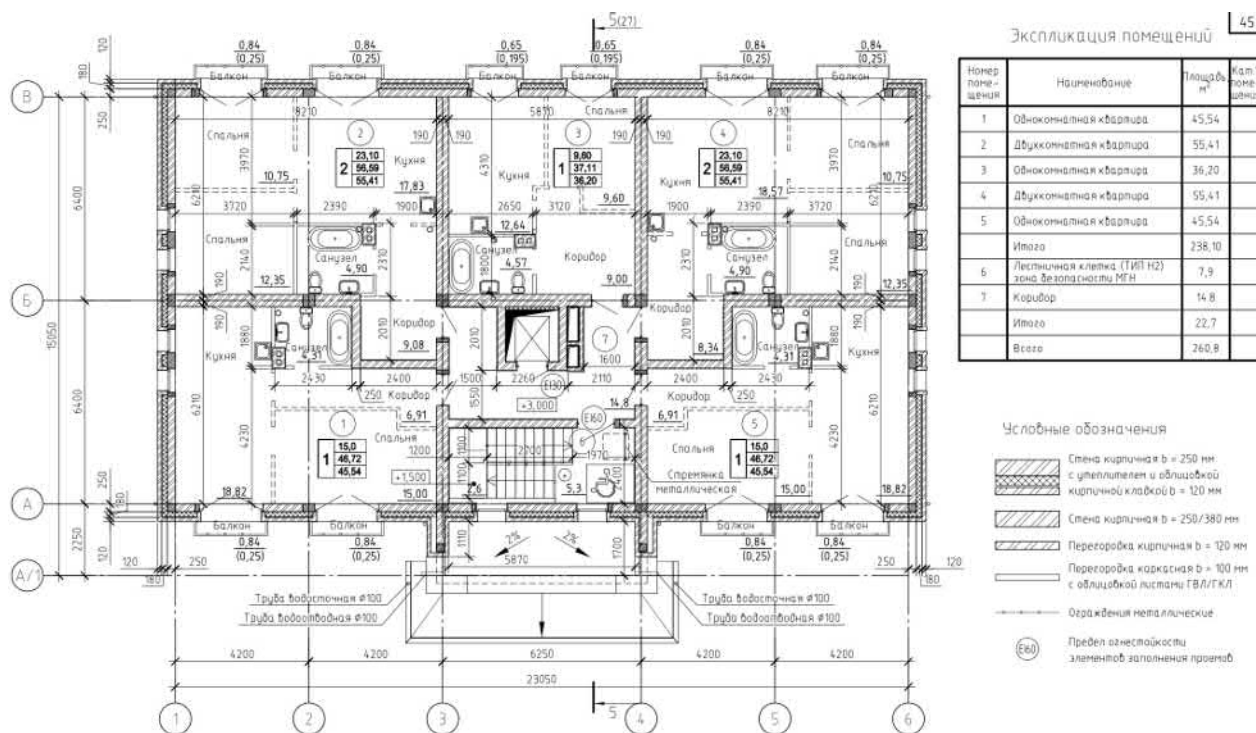
Девелоперская группа Хрустальный, 11 лет реализующая проекты малоэтажного домостроения предлагает рассмотреть целесообразность применения ряда норм, СП и законодательных актов для повышения интереса со стороны застройщиков к организованному строительству комплексных проектов малоэтажного девелопмента, а также улучшению потребительских свойств продуктов по адекватной стоимости.

1. В виду того, что на малоэтажные многоквартирные дома распространяется действие СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (МГН), существует ряд проблем, проистекающих из этого обстоятельства. Таких, как установка подъемников. А кроме того, необходимо на всех этажах выше 1-го устраивать зоны безопасности для МГН, в которые нужно устраивать подпор воздуха. Причем, оборудование, для организации подпора и дымоудаления применяется такое же как для многоэтажных зданий. Для 2х этажного здания это стоимость около 1,5 млн рублей. Таким образом, нагрузка на себестоимость за счет этих мероприятий для 2-3-х этажных зданий гораздо выше, чем для многоэтажных, не говоря уже о том, что организовать эвакуацию инвалидов из 2-х или 3-х этажного здания можно гораздо проще, нежели чем выполнять эти дорогостоящие и малоэффективные мероприятия.



Малоэтажный многоквартирный дом на 10 квартир
(Квадрокхаус) федеральной сети «Хрустальный»

Пример этажа 2х этажного малоэтажного многоквартирного дома с лифтовым подъемником и зоной безопасности МГН.



2. В нормах не предусмотрена возможность для 2-х этажных многоквартирных зданий доступ на второй этаж (и соответственно эвакуацию) устраивать по наружным лестницам. В настоящий момент в СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» есть п. 7.2.5, согласно которому, в жилых зданиях высотой менее 28 м, допускается вместо лестничных клеток устраивать открытые наружные лестницы. Данная возможность, к сожалению, предусмотрена только для климатических районов IV и ШБ. Фактически, данное решение было бы оптимально для 2-х этажных зданий и в остальных климатических районах. Это позволит существенно сэкономить на многих мероприятиях, в том числе на строительстве самой лестничной клетки, а кроме того, сделает эвакуацию со 2-го этажа более безопасной, за счет того, что человек, выйдя из своей квартиры на лестничную площадку, уже оказывается снаружи здания, а значит все опасные факторы пожара на него уже не влияют.

Такой пример дома мы больше не имеем права строить. Стоимость квартиры в таком доме, реализуемом девелоперской группой Хрустальный начиналась от 27 000 руб. :



3. Также, в нормативах не предусмотрена возможность устройства 3-х уровневых квартир. Хотя, фактически, если первый уровень такой квартиры расположен на уровне земли и выход из нее предусмотрен непосредственно наружу, то расчеты показывают безопасность данного решения. На практике в 3-х этажных домах подобные решения пользуются спросом и популярностью.

Такой проект дома также нецелесообразно экономически строить при получении специальных технических условий на каждый дом:



4. Согласно ФЗ-214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Ч.4. ст.3. Застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) **жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков**. Данное требование, в сочетании с тем, что площадь земельного участка для каждого из блоков должна составлять не менее 400 м² создает дополнительные трудности при компоновке таких зданий. Каждый из блоков, как правило, имеет ширину до 8 м, таким образом, земельный участок каждого из таких блоков должен иметь длину 50 м и более. Если бы была возможность строить дома, состоящие из 2-х блоков, участки можно было бы делать более пропорциональными.

Такой проект блокированного дома, позволяющий иметь всего 1 соседа и оформленный земельный участок в собственность больше невозможно реализовать в рамках 214 ФЗ.



5. Форма проектной декларации для многоквартирного жилья явно рассчитана на высотные многоквартирные дома, состоящие из большого количества квартир. Ввиду того, что описание всего объекта дается на каждый дом, в случае, когда в одной застройке не 2 дома по 60 квартир, а 30 домов по 4 квартиры, трудоемкость заполнения проектной декларации вырастает многократно. 600 страниц для малоэтажного жилого квартала вместо 200 в классическом многоквартирном доме. При запуске одновременно 3х очередей в данный момент мы готовим проектную декларацию на 1800 страниц. А срок заполнения проектной декларации ограничен, что создает дополнительную нагрузку как на персонал компании застройщика, так и на контролирующие органы.

Это только основной перечень вопросов, который значительно ухудшает возможность реализации малоэтажного проекта. Девелоперская группа Хрустальный на протяжении 10 лет занималась строительством типовых комплексных проектов малоэтажного девелопмента, построив 93 000 кв.м. Средняя стоимость реализации варьировалась от 25 000 до 47 000 за кв.м. в зависимости от локации и класса проекта. Сегодня, реализуя проекты МКД по новым стандартам стоимость объектом недвижимости в тех же локациях начинается от 65 000 - 70 000 руб. И данная стоимость будет только расти без увеличения маржинальности, только за счет повышения себестоимости материалов. Для масштабного и массового развития комплексного малоэтажного МКД необходимо пересматривать условия проектирования и строительства объектов.