



МАЛОГАБАРИТНЫЕ КВАРТИРЫ (SMART-КВАРТИРЫ) – ЭТО СОВРЕМЕННЫЙ ТРЕНД В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЛИ «ЗАВТРАШНИЕ ТРУЩОБЫ»?

Руденко Вадим Борисович
Председатель общественной организации
«Депутатский контроль»
Глава Секретариата межфракционного депутатского
объединения «Депутатский контроль»

Не так давно начали появляться билборды с необычной рекламой недвижимости. На них застройщики предлагают квартиры общей площадью всего 18-24 м², зато с интригующей приставкой SMART.

Реклама гласит: SMART-квартиры – это идеальный вариант для самостоятельных молодых людей с четко поставленными жизненными позициями, для молодых пар, для пожилых родителей.

SMART-квартиры – это современный тренд в жилищном строительстве. Он основан на рациональном использовании пространства квартиры, что позволяет эффективно разместить необходимый для жизни функционал, удовлетворяющий потребности современной семьи. Такой подход обеспечивает комфортные условия проживания как семьи в целом, так и каждого жильца в отдельности. Набор помещений, планировочные решения, размещение функциональных зон, расстановка мебели и интерьерные решения SMART-квартир продуманы так, чтобы вся площадь квартиры использовалась максимально полезно. Неиспользуемые «лишние» метры с точки зрения философии SMART – это серые зоны, за которые нет смысла платить лишние деньги при приобретении жилья.

Так ли это?

Разобраться в этом вопросе взялся Депутатский контроль, который в своей деятельности, борьбу с коррупцией и злоупотреблением властью ставит на первое место.

Нарушения норм и правил, а особенно злоупотребления в строительной отрасли, реально и на долгие времена ухудшают жизнь наших граждан, и мы не хотим с этим мириться. Исследовав несколько проектов застройки, мы обнаружили, что ДАБИ, в ряде случаев, выдаёт разрешения на строительство жилья, при проектировании которого есть прямые нарушения норм ДБН В. 2.2.-15.2005 и нормативов Жилищного кодекса Украины.

Депутатский контроль совместно с журналистами и профессиональными строителями, провёл собственное расследование нарушений санитарных норм в архитектурно-планировочных решениях жилых зданий с малогабаритными квартирами. Мы с удивлением обнаружили, что застройщики, с целью рыночной привлекательности, ставят под угрозу здоровье наших граждан. Малогабаритные квартиры, кроме нарушения санитарно-гигиенических норм, не учитываются в нормативах по обеспечению социальной и инженерно-транспортной инфраструктурой жилых районов, что делает районы с такой застройкой неполноценными для семей с детьми.

Разъясним свою позицию более подробно.

Специалисты знают, что согласно ДБН В 2.2-15-2005 жилье делится на две категории – коммерческую и социальную.

I категория – коммерческая, в которой не нормируют верхние пределы общей площади квартир, а нормируют только нижний предел общей жилой площади квартир.

II категория – социальная, в ней нормируют и нижний, и верхний пределы общей площади квартир.

Например, если брать однокомнатную квартиру I категории, то её общая площадь, в нижнем пределе, должна быть не менее 30 м², без учета балконов и лоджий. Что касается верхнего предела площади квартир I категории, то его не нормируют, и он может быть любым.

В однокомнатной квартире II категории нижний предел общей площади квартир, как и в жилье I категории – должен быть, не ниже 30 м², а верхний предел общей площади квартиры, не должен превышать – 40 м².

Вывод категоричен – ДБН В 2.2-15-2005 запрещает строить квартиры, как второй, так и первой категорий, менее 30 м² общей площади. Установленный нормами состав площадей однокомнатной квартиры для семьи из двух человек состоит из жилой комнаты, не менее 18 м², из кухни не менее 6 м², 3 м² – совмещенного санузла и 3 м² – коридора, соединяющего эти помещения.

С 1 января 2017 года распоряжением Кабмина, принятым год назад, признаны утратившими силу акты санитарного законодательства УССР и СССР, т.о. больше нет государственной санитарной нормы жилой площади – минимум 6 м² на человека, однако, на ДБН и на Жилищный кодекс Украины это никак не влияет.

Жилищный кодекс Украины и строительные нормы не позволяют «сжаться» нашим квартирам до размеров кладовки. Так ДБН В 2.2-15-2005 устанавливает нормы, которые касаются общей площади квартир, а Жилищный кодекс Украины нормирует минимально необходимую жилую площадь на одного человека, то есть без учёта кухни, санузлов и коридоров.

Социальная норма Жилищного кодекса Украины, на одного человека, устанавливает минимальный размер площади жилой площади не менее 13,65 м².

Санитарная норма Жилищного кодекса Украины на одного человека устанавливает не менее 9 м² жилой площади, и это является стандартом площади для одного, двух и более человек, который должен быть всегда кратен 9 м².

Например:

- квартира с одной комнатой на семью из трех человек, не может быть меньше 39 м², из которых 27 м² – жилая площадь. (3 · 9 = 27), все остальные, это кухня, санузел и коридор, с учётом их минимальных размеров.
- квартира на двоих – 30 м², из которых 18 м² – жилая площадь. (2 · 9 = 18)
- квартира на одного – 25,65 м², из которых 13,65 м² – жилая площадь.

В СССР было жилье для одиноких и молодых семей, которое называлось малосемейка и считалось временным жилым фондом, но и в таких квартирах площадь была не менее 26,65 м² на одного человека, где жилая комната была 13,65 м². Именно для обоснования проживания в таких квартирах семьи из двух человек в санитарном законодательстве УССР и СССР ввели временную минимальную норму жилой площади – 6 м² на человека, которая отменена 01.01.2017 года. Жильцов таких квартир не учитывали в расчете потребности громады в социальной инфраструктуре – детских садики и школы. Сегодня практика создания такого жилья уже полностью запрещена нормами. Повышенная влажность и конденсат способствуют развитию легочных инфекционных болезней, а вынужденное долгосрочное проветривание через окна нарушает вентиляционные потоки в доме и делает непредсказуемым распространение огня, при чрезвычайных ситуациях.

Исследовав ситуацию на рынке, мы обнаружили массу предложений по продажам квартир менее 18 м², парадокс, в скандинавских странах 18 м² – это нижний предел площади одиночных камер в тюрьмах.

Сами застройщики говорят, что сегодня на рынке «правит бал» заказчик (девелопер), и если он считает, что ему выгоднее продавать квартиры в 15 м², то нормы его не останавливают, что такое, в тотальных рыночных отношениях, жилье, которое противоречит утвержденным строительным нормам – обычная проблема, вызывающая лишь дополнительные затраты на утверждение специальной нормы. Судя по рыночным предложениям, нарушение норм – массовое явление в стройиндустрии.

Георгий Духовичный – украинский архитектор, вице-президент киевской организации Национальный союз архитекторов Украины и руководитель коллективного предприятия творческой архитектурной «Мастерской Г. Духовичного», член правления Национального союза архитекторов Украины. член Архитектурно-градостроительного совета Киева так говорит о смарт-квартирах: «Это завтрашние трущобы. Что же такое жизнь в трущобах? Это жизнь в переуплотненном районе не обеспеченном элементарными инженерными и социальными службами».

Депутатский контроль подготовил запрос в Министерство регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины, в котором мы указали, что хотим знать:

1. Почему более чем в 30-ти жилых комплексах, только в Киевском регионе, предлагают к продаже квартиры менее 18-22 м² общей площади. Прежде всего нас интересует, каким образом, семья из трёх человек может эксплуатировать квартиру общей площадью 18-22 м², какими нормами это предусмотрено и кто дал разрешение на строительство такого жилья?
2. Каким образом это жилье вписано в генеральные планы населенных пунктов, с учётом нормативов по допустимой плотности застройки, который в горо-

дах принят – до 20 000 м² на один гектар, а в сельской местности – до 10 000 м² на один гектар. С учетом того, что все ограничения по застройке, обеспечению парковками, детскими площадками и т.д., решаются в пределах землеотвода застройщика.

3. Как учтены в детальном плане территорий социальной сферы и инженерные нагрузки на сети. Информировал ли застройщик и орган местного самоуправления граждан о том, что на малометражное жилье, так как оно носит функции временного жилья и жилья для одиноких, не распространяется нормирование социальной сферы, т. е. не будет школ и детских садики, и что норма по парковкам, а значит и по пропускной способности улиц, будет уменьшена вдвое от нижнего норматива.
4. Знают ли инвесторы и покупатели этого жилья, что технические нормы их квартир по потреблению воды, канализации, электроснабжения и т.д. рассчитаны на одного человека и превышение этих норм будет оплачиваться по более высокому тарифу?
5. Как учтены такие квартиры в договорах о долевом участии под 4% или под 10%, есть ли выгода населенному пункту иметь такое жилье на своих территориях?

Министерство регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины в ответе на наш запрос подтвердило, что всем застройщикам жилых комплексов с мини-(смарт-)квартирами, выданы официальные разрешения на застройку. (Сайт Депутатского контроля – <http://depcontrol.org/>).

По заказу Минрегиона ПАО «КИЕВЗНИИЭП» провел научно-исследовательскую работу (отчет от 28/07/2015г.) об обосновании проектирования жилых домов с экономичными малометражными квартирами. Результатом которой явились предложения по совершенствованию планировочных решений и инженерного обеспечения малометражных квартир, а также были рекомендованы мероприятия с применением новейшего инженерного оборудования, внедрение которого позволит компенсировать отклонение от пока еще существующих на территории Украины государственных норм, стандартов и правил.

Хотя это, весьма недешёвое «новейшее оборудование» (приточные и вытяжные вентиляторы), должно устанавливаться то ли в самонесущую стену с вентканалами, то ли прямо в стену, да и гудят они совсем не по-детски.

Но, тем не менее, ПАО «КИЕВЗНИИЭП» утверждает, что в случае строительства малосемейных жилых домов достигается значительное снижение затрат на обеспечение жильем семей из двух человек и одиночек по сравнению с аналогичными затратами при их заселении в однокомнатные квартиры секционных жилых домов. На современном рынке недвижимости жилье для малосемейных пользуется широким спросом среди тех, кто стремится обеспечить себя жильем эконом-класса.

Вывод профильного Министерства в том, что величина площади малометражных квартир в Украине определяется в большей мере, не ДБН и санитарными нормами, а социально-экономическими возможностями общества.

Взяв за основу результаты научно-исследовательской работы ПАО «КИЕВЗНИИЭП», Минрегион утверждает, что существующими нормами предусматривается возможность совмещения отдельных функциональных элементов квартиры, что в итоге позволяет уменьшить ее общую площадь. Так п.2.26 ДБН В.2.2-15-2005 предусмотрена возможность в однокомнатных квартирах вместо кухонь устраивать кухни-ниши, а также допускается со-

вмещенный санузел, но при условии их оборудования электроплитами и принудительной вентиляцией (п.2.27). Т.о., за счет функционального совмещения отдельных элементов однокомнатных квартир, отказа от кухонь и коридоров, что не противоречит п.2.26 ДБН В.2.2-15-2005, достигается уменьшением общей площади таких квартир.

Минрегион считает, что на сегодняшний день нет строительных норм и правил, которые содержат рекомендации по общей площади однокомнатных малометражных квартир 18-29 м². В то же время необходимо учесть, что существующие государственные строительные нормы, Минрегионстрой (это ответственно утверждает) – уже устарели, они требуют пересмотра и актуализации. Согласно поручению Премьер-министра Украины Гройсмана В.Б., приказом Минрегиона от 05.12.2016г. была создана Рабочая группа для приведения строительных норм в соответствие с международно признанными принципами нормирования.

Минрегион приводит в пример зарубежный опыт, говоря, что на практике строительства и эксплуатации малометражного жилья, в развитых странах мира, для такого типа жилых домов, не предусматриваются подземные паркинги, присутствуют велопарковки и гостевые автостоянки, т.к. основными потребителями такого жилья являются студенты, молодые специалисты, переселенцы и беженцы. (То есть, это студенческие городки и городки для переселенцев и беженцев? – Депутатский контроль.)

Исходя из вышесказанного, мы делаем вывод, что профильное министерство обосновывает целесообразность строительства домов со смарт-квартирами, т.к.:

В существующей ситуации по обеспечению жильем различных категорий населения, возникает необходимость поиска резервов экономного жилья.

На основе разработанных проектных предложений однокомнатных малометражных квартир существует возможность ответить на реальные финансовые возможности насущных потребностей определенных групп населения. (М.б. следует вместо нарушения норм и ДБН, обязать банки, начать кредитовать граждан под адекватные проценты? – Депконтроль)

Минстроем предлагается для уменьшения возможного отрицательного влияния на жителей малометражных квартир, ограничить их этажность (не больше 25), с обязательным использованием принудительной вытяжной системы вентиляции для кухни-ниши и совмещенного санузла, как вариант с использованием крышных вентиляторов (гибридная вентиляция), блоков квартир, с регулированием потерь воздуха из кухонь-ниш при помощи заслонок.

Как нам воспринимать эти рекомендации?

Для тех, кто хоть немного знаком с обоснованием конструктивных решений зданий, понятно, что чем больше высота здания, тем больше должен быть размер пятна застройки, и тем больше квартир на этаже, и тем больше вспомогательных площадей и оборудования здания, обеспечивающего, как текущую эксплуатацию, так и аварийную эвакуацию людей из этого здания. Кроме того, как минимум, должна быть одна – на две поэтажных квартиры, внутренняя, самонесущая стена, с вентиляционными каналами, а это существенно увеличивает материалоемкость здания. Да и сама эта стена своей длиной, проходящей через квартиру, сильно регламентирует высоту здания возможностями размещения в этой стене вентиляционных каналов, ведь вентиляционные выбросы в улицу через наружную стену запрещены. Кроме того, от высоты здания зависит мощность воздушного потока и мощности принудительных вентиляционных систем, что ещё более увеличит материалоемкость здания.

В зданиях, свыше 16 этажей, до 50% вспомогательных площадей, количество стен с вентиляционными блоками в смарт-квартирных домах – удвоится, при массивной вентиляции, вспомогательных площадей будет не до 50%, а, как минимум, 60%. Материалоемкость строительства таких зданий будет

больше на 20-30%, а себестоимость метра квадратного повысится до 30%, а не до 15%. (Как утверждает Минстрой.)

Какая же выгода от строительства такого жилья, ведь не секрет, что каким бы социальными не были нормы на бумаге, жильё все равно – коммерческое.

Снижение площади квартир на 25% ниже нормы, только на общестроительных работах, даёт до 30% удорожания квадратного метра таких квартир, по себестоимости строительства. Если учесть, необходимое для ненормативных квартир, дополнительное, оборудование, установка которого вызвана нарушением норм, то мы получим удорожание по себестоимости до 30-40%, где же выгода???

Получается, что продажная цена 1 м² в неформатных квартирах, (допустим квартира площадью – 22 м²), больше, чем в обычных на 30%(!). Но общая сумма, необходимая для покупки квартиры, на 5-7% меньше, чем на покупку квартиры с нормативной площадью (допустим – 30 м²). Кроме того, сам покупатель рассчитывает, что экономит на коммуналке, хотя напрасно, ведь дополнительное техническое оборудование смарт-квартир съедает эту экономию, при «весёлом» обще-домовом повышении шума.



К огромному сожалению, об этом в ответе профильного министерства, ничего не говорится, но если разобраться, то прикрываясь низкой покупательной способностью населения, ухудшая санитарные нормы, мы заставляем платить граждан за 1 м² площади ненормативных квартир больше на 30% , чем за тот же 1 м² в нормативных квартирах.

В ответе профильного министерства, выгоды застройщиков акцентировались на том, что для малометражного жилья, которое министерство классифицирует как жильё для одиноких, не нужно строить детских садов и школ. Приводит как аргумент, что раз парковок вдвое меньше нормы, то не требуется расширения дорог и проездов. В то же время отмечается, что в жилых комплексах с малометражками можно разместить во много раз больше людей на единицу земли, отведённой застройщику, а это не маловажно, при высокой стоимости земель в черте города. Мы были удивлены тем, что хотя в сельской местности цены на землю в разы меньше, более половины всех разрешений на малометражки, выдают именно в сельской местности.

Депутатский контроль пришёл к выводу, что разрешение на застройку территорий тех или иных громад, квартирами, площадью ниже санитарных норм, выданы с нарушением ДБН В. 2.2 – 15 – 2005 и «Жилищного кодекса Украины». Аргументы профильного министерства, оправдывающие практику нарушений существующих норм, Депутатский контроль считает безосновательными.

Надеемся, что Министерство регионального строительства и жилищно-коммунального хозяйства изменит своё отношение к ненормативным квартирам, после того, как пройдут повторные гражданские слушания по всем стройкам, где разрешены смарт-квартиры.

<http://depcontrol.org/rudenko/>