СТО БДП- 8 -97

С Т А Н Д А Р Т
научно-технического общества бумажной
и деревообрабатывающей промышленности

ЖИЛИЩА МАЛОЭТАЖНЫЕ
ОЦЕНКА КАЧЕСТВА

Москва
1997

gost.e-ecolog.ru

Введение

Малоэтажное жилище - динамично развивающийся вид частной собственности и объект рыночных операций. Согласно Федеральным программам "Жилище" и "Свой дом" этот вид жилища имеет приоритетную перспективу. Малоэтажное жилище - это не просто жилое здание, дом, набор жилых помещений, а сложный жилищно-хозяйственный объект; в его составе - жилое здание дом , хозяйственные и вспомогательные постройки, земельный участок и т д.

Действующая система технического нормирования в строительстве (СНиП 2.07.01-89, СНиП 10-01-94, СНиП 11-01-95 и др) регламентирует некоторые потребительские параметры жилища только на стадиях проектирования и строительства непосредственно жилого здания. Недостаточное нормативно-методическое обеспечение, социально-типологическое многообразие, терминологическая неопределенность малоэтажного жилища не способствуют его объективной оценке в условиях рыночных операций (страхование, купля-продажа, залог и т п.) и представляют сложную научную, нормотворческую и социально-экономическую проблему.

Разработкой этой проблемы фирма "МП "ДОМ" занимается с 1991г. В творческом содружестве с учеными и специалистами в области жилищного строительства в 1993-95 г.г создана структурно-параметрическая система качества малоэтажного жилища; разработаны в 1994-96 г.г. стандарты (категории СТО на общие требования к энергоэффективности и экологической безопасности малоэтажных жилых зданий (СТО БДП-3-94 и СТО БДП-4-94 и к унифицированным деревянным деталям (СТО БДП-6-95), применяемым при их строительстве; разработан и апробирован паспорт-проект малоэтажных домов; определены подходы к сертификации малоэтажного жилища и др.

Разработки по оценке малоэтажного жилища освещены в ряде публикаций (журналы "Жилищное строительство", N 11-12, 1993 г. и N 5, 1995 г.; "Деревообрабатывающая промышленность", N 6, 1996 г.; "Стандарты и качество", N 8, 1996 г. и др.), доложены в 1995 г. на коллегиях Минстроя РФ и Миннауки РФ, на двух международных конференциях (1995-1996 г.г.), обсуждены на научно-практическом семинаре (1996 г.). Разработки методологически сходны с работами МНИИТЭП по паспортизации жилища в г.Москва.

Качество малоэтажного жилища состоит из многих сотен свойств (единичных показателей), характеризуется большой сложностью их взаимосвязей и многоуровневой иерархией, что потребовало немало времени и усилий для формирования оптимального перечня показателей качества малоэтажного жилища. В результате в перечень включены в основном только комплексные показатели. Это позволило в значительной мере учесть требования практичности и точности оценки качества малоэтажного жилища, так как они непосредственно зависят от количества оцениваемых показателей. Учитывая социальную дифференциацию малоэтажного жилища и рекомендации ООН [16] по структуре характеристик качества жилища, в стандарт введены два класса показателей качества - обязательный для всех видов жилища и рекомендуемый, используемый преимущественно для оценки элитарных малоэтажных домов.

Особенность оценки жилища заключается также в разнообразии методов определения значений конкретных показателей. Если, например, уровень тепло- или шумозащиты жилого здания может быть оценен количественно, т.е. конкретными числовыми значениями, то для оценки показателей архитектурно-художественной выразительности жилого здания можно использовать только экспертные методы, т.е. применить систему балльных оценок. Поэтому для оценки показателей конкретного жилища, в зависимости от их особенностей, используются как расчетно-инструментальные методы, так и метод экспертных оценок.

Для сравнительных оценок различных видов малоэтажного жилища целесообразно применять оценки показателей только в баллах. Это, в частности, может быть использовано и при сертификации малоэтажных жилых зданий и жилищ.

Учитывая сложность объекта оценки результаты выполненных разработок и их обсуждений, складывающуюся практику многоцелевых оценок жилища, настоящий стандарт регламентирует комплекс положений и требований по оценке качества малоэтажного жилища - от определений и классификации терминов в области качества малоэтажного жилища до оформления результатов его оценки. Последнее создает условия для нормативно-инструктивно-правового обеспечения малоэтажного жилища в форме его паспорта. Тем самым обеспечивается единство нормативно-методических подходов к оценке малоэтажного жилища на всех стадиях его создания и при рыночных операциях с ним.

Стандарт разработан творческим коллективом в составе: к.т.н. В.В. Кислый (руководитель), к.т.н. П.П. Щеглов, М.Ю. Заполь, д.т.н. Л.М. Ковальчук, канд.арх. Н.М. Согомонян, к.т.н. А.И. Устинова. Стандарт подготовлен в соответствии с Порядком разработки стандартов НТО бумдревпром, согласованным с Госстандартом РФ.

Эксперты: Э.Б. Рощупкин (Госстрой РФ), Э.А. Смирнова, Л.С. Чудновский (МНИИТЭП), Н.В. Шведов (Госстрой РФ).

Предложения по применению и совершенствованию настоящего стандарта следует направлять в Правление Общероссийского НТО бумдревпром (103012, Москва, ул. Никольская, 8/1) или фирме "МП "ДОМ" (249000, Балабаново Калужской области, ул. 50 лет Октября, 10).

С Т А Н Д А Р Т
научно-технического общества бумажной
и деревообрабатывающей промышленности

ЖИЛИЩА МАЛОЭТАЖНЫЕ

ОЦЕНКА КАЧЕСТВА

Дата введения 1998-01-01

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на малоэтажные жилища и устанавливает критерии и показатели их качества, методы оценки и нормативы показателей качества, применяемость показателей качества и требования к оформлению результатов оценки малоэтажных жилищ.

Настоящий стандарт не распространяется на летние садовые домики.

Стандарт предназначен для организаций и предприятий различных форм собственности, осуществляющих проектирование, комплектацию, строительство, сертификацию, оценку малоэтажных жилых зданий, сделки с ними и разработку паспортов малоэтажного жилища.

Показатели, учитываемые при сертификации малоэтажных жилых зданий, приведены в разделе 4 (примечание 2 к табл. 1).

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие нормативные документы:

ГОСТ 15467-79 Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения.

СТО БДП-3-94 Здания малоэтажные жилые. Общие требования обеспечения экологической безопасности.

СТО БДП-4-94 Здания малоэтажные жилые. Общие требования обеспечения энергоэффективности.

СТО БДП-5-95 Порядок сертификации лесоматериалов и изделий из древесины.

СТО БДП-6-95 Детали деревянные изделий и конструкций малоэтажных жилых зданий. Технические условия.

СНиП 2.07-01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

СНиП 10-01-94 Система нормативных документов в строительстве. Основные положения.

СНиП 11-01-95 Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.

СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.

СНиП 2.01.02-85* Противопожарные нормы.

СНиП 23-05-95 Естественное и искусственное освещение.

СНиП II-12-77 Защита от шума.

СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах.

СНиП II-3-79* Строительная теплотехника.

СНиП 2.04.05-91* Отопление, вентиляция и кондиционирование.

3 Определения

В настоящем стандарте применяют следующие термины:

Малоэтажное жилище - малоэтажное жилое здание, малоэтажный дом или их группа с земельным участком, хозяйственными и вспомогательными постройками, другими объектами при них. При односемейном заселении малоэтажное жилище называется **усадьбой**.

Малоэтажное жилое здание - предусмотренное проектом и /или законченное строительством здание высотой не более трех этажей, включая цокольный этаж и мансарду, предназначенное для постоянного проживания. Малоэтажное жилое здание может быть одноквартирным или многоквартирным.

Малоэтажный дом - обустроенное и эксплуатируемое малоэтажное жилое здание.

Социальное (муниципальное) жилище - жилище, предоставляемое бесплатно или за доступную плату по нормативам социального минимума органами власти федерального уровня, субъектов Федерации и муниципальных образований гражданам, имеющим в установленном порядке право на получение данного жилища.

Доступное (экономичное) жилище - жилище, возводимое или приобретаемое гражданами за счет собственных или заимствованных в установленном порядке средств и стоимость одного квадратного метра общей площади которого не превышает среднего двухмесячного душевого дохода в конкретном регионе.

Элитарное (престижное) жилище - жилище, отличающееся повышенными потребительскими параметрами.

4 Критерии и показатели качества малоэтажного жилища

4.1 Основными критериями качества малоэтажного жилища являются:

архитектурно-художественная выразительность;
экология и безопасность (далее - безопасность);
уровень условий проживания (далее - комфортность).

Дополнительным критерием является сметная стоимость 1 кв.м общей площади малоэтажного жилого здания.

4.2 Каждый основной критерий характеризуется совокупностью показателей. Перечень показателей и их определения приведены в таблице 1.

Перечень дополнительных показателей, используемых преимущественно при оценке элитарного жилища, приведен в приложении З.

4.3 Применяемость показателей для оценки малоэтажного жилого здания, малоэтажного дома, малоэтажного жилища указана в таблице 1.

Таблица 1 **Критерии и показатели качества малоэтажного жилища**

Наименование показателя	Определение	Применяемость при оценке		
		малоэтажного жилого здания	малоэтажного дома	малоэтажного жилища
1. Архитектурно-художественная выразительность				
1.1 Архитектоника	Художественное выражение взаимосвязи и взаиморасположения несущих и несомых частей здания	+	+	-
1.2 Архитектурно-художественное решение	Степень гармоничного соотношения художественных принципов, функционального назначения здания и его конструктивных особенностей	+	+	-
1.3 Оригинальность	Синтез архитектуры и прикладного искусства, формирующий индивидуальный образ дома	+	+	-
1.4 Гармоничность единства усадьбы	Функциональное и композиционное единство элементов усадьбы	±	+	-

Продолжение таблицы 1

Наименование показателя	Определение	Применяемость при оценке малоэтажного жилого здания	малоэтажного дома	малоэтажного жилища
	2. Безопасность			
2.1 Срок службы	Календарная продолжительность функционирования здания (его основных конструкций) до полного физического износа	+	+	-
2.2 Огнестойкость	По СНиП 2.01.02-85* и НПБ 106-95	+	+	+
2.3 Сейсмостойкость	По СНиП П-7-81*	+	+	-
2.4 Ремонтопригодность	Степень доступности конструкций здания и/или их элементов для замены	+	+	-
2.5 Экологическая безопасность:	Степень обеспечения нормируемых условий проживания и защиты здоровья человека от негативных воздействий			
а) района поселения		±	+	+
б) участка застройки		±	+	+
в) жилого здания (дома)		+	+	-

Продолжение таблицы 1

Наименование показателя	Определение	Применяемость при оценке		
		малоэтажного жилого здания	малоэтажного дома	малоэтажного жилища
2.6 Видеоэкологическая безопасность	Наличие и параметры гомогенных и агрессивных визуальных полей	±	+	+
2.7 Геопатогенная безопасность	Наличие и параметры геопатогенных зон, отрицательно влияющих на психофизиологическое состояние человека	±	+	+
	3. Комфортность			
3.1 Общая площадь жилого здания (дома)	По СНиП 2.08.01-89*	+	+	+
3.2 Соотношение: жилой и общей площади	-	+	+	+
площади летних помещений и жилой площади	-	+	+	+
3.3 Количество жилых помещений (комнат)	-	+	+	+
3.4 Высота жилых помещений	-	+	+	+

Продолжение таблицы 1

Наименование показателя	Определение	Применяемость при оценке малоэтажного жилого здания	малоэтажного дома	малоэтажного жилища
3.5 Зонирование помещений	Функционально-пространственное обеспечение видов жизнедеятельности человека (работа, отдых и т.д.) при их планировочно-пространственном единстве	+	+	+
3.6 Уровень теплозащиты здания	По СНиП П-3-79* и СТО БДП-4-94	+	+	+
3.7 Уровень шумозащиты жилых помещений	По СНиП П-12-77	+	+	+
3.8 Уровень естественной освещенности жилых помещений	По СНиП 23-05-95	+	+	+
3.9 Кратность воздухообмена в жилых помещениях	По СНиП 2.08.01-89* и СНиП 2.04.05-91*	+	+	+
3.10 Насыщенность инженерным оборудованием		+	+	+

Окончание таблицы 1

Наименование показателя	Определение	Применяемость при оценке		
		малоэтажного жилого здания	малоэтажного дома	малоэтажного жилища
3.11 Уровень благоустроенности жилища	Наличие и параметры земельного участка, хозпостроек и т. п.	-	-	+
3.12 Уровень социальной инфраструктуры	Наличие и пешеходная доступность объектов соцкультбыта	-	-	+
3.13 Уровень транспортной доступности	Наличие и степень доступности авто- и железнодорожного и др. транспорта	-	-	+
3.14 Функциональная категория поселения	Характеристика местоположения жилища (город, пригород; пром- или сельхоззона и т.п.)	-	-	+
4. **Сметная стоимость 1 кв. м общей площади жилого здания (дома)**		+	+	-

Примечания. 1. Знак "+" означает учитываемость показателя при разработке индивидуального проекта или привязке образцового (типового) проекта малоэтажного жилого здания.

2. Показатели, указанные в п.п. 2.1, 2.2, 2.3, 2.5в, 3.6, 3.8, 3.9, учитываются при сертификации малоэтажных жилых зданий.

5 Методы оценки и нормативы качества малоэтажного жилища

5.1 Методы оценки показателей качества малоэтажного жилища приведены в таблице 2.

5.2 Общие правила оценки малоэтажного жилища и методики оценки конкретных показателей его качества приведены в приложениях А, Б, В, Г, Д, Ж.

5.3 Нормативы качества социального (муниципального), доступного (экономичного) и элитарного (престижного) жилища и степень их обязательности при оценке видов жилища приведены в таблице 2.

6 Оформление результатов оценки

6.1 Результаты оценки каждого показателя качества малоэтажного жилища и сведения о других его характеристиках заносятся в "Паспорт малоэтажного жилища".

6.2 Общие требования к структуре, содержанию и оформлению паспорта изложены в приложении К.

6.3 Паспорт малоэтажного жилища разрабатывает проектная организация - автор проекта малоэтажного жилого здания или другая уполномоченная организация (предприятие) на основе проекта этого здания.

6.4 Паспорт малоэтажного жилища передается владельцу (собственнику) этого жилища.

Таблица 2 **Методы оценки и нормативы качества малоэтажного жилища**

Наименование показателя	Единица измерения	Метод оценки	Нормативы качества по видам жилища: социальное и их обязательности: социальный минимум	доступное: рекомендуемые	элитарное: рекомендуемые
1. Архитектурно-художественная выразительность					
1.1 Архитектоника	балл	экспертный (Приложение А)	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
1.2 Архитектурно-художественное решение	То же	То же	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
1.3 Оригинальность	-"-	-"-	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
1.4 Гармоничность единства усадьбы	-"-	-"-	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
2. Безопасность					
2.1 Срок службы	год (балл)	расчетный (Приложение Б)	по Приложению Б (до 3,0)	(от2,0 до4,0)	(от3,0 до5,0)
2.2 Огнестойкость	категория (балл)	по СНиП 2.01.02-85*	V (до 3,0)	IV-V (от2,0 до4,0)	не ниже IV (от3,0 до5,0)
2.3 Сейсмостойкость	То же	по СНиП П-7-81	нормативная (до 3,0)	не нормируется (от2,0 до4,0)	(от3,0 до5,0)

Продолжение таблицы 2

Наименование показателя	Единица измерения	Метод оценки	Нормативы качества по видам жилища и их обязательности		
			социальное	доступное	элитарное
			социальный минимум	рекомендуемые	
2.4 Ремонтопригодность	доли единицы (балл)	расчетный (Приложение В)	по Приложению В (до 3,0)	(от2,0 до4,0)	(от3,0 до5,0)
2.5 Экологическая безопасность:		экспертный, измерительный (Приложение А)			
а) района поселения	балл		до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
б) участка застройки	балл		до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
в) жилого здания (дома)	балл		до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
2.6 Видеоэкологическая безопасность	балл	То же	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
2.7 Геопатогенная безопасность	балл	—"—	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
3. Комфортность					
3.1 Общая площадь жилого здания (дома)	кв. м (балл)	по СНиП 2.08.01-89*	не менее региональной нормы (до 3,0)	не нормируется (от2,0 до5,0)	

Продолжение таблицы 2

Наименование показателя	Единица измерения	Метод оценки	Нормативы качества по видам жилища и их обязательности		
			социальное	доступное	элитарное
			социальный минимум	рекомендуемые	
3.2 Соотношение:	доли ед	расчетный			
жилой и общей площади:	(балл)		не менее 0,7 (до 3,0)	не нормируется (от2,0 до5,0)	
площади летних помещений и жилой площади	(балл)		не более 0,3 (до 3,0)	не нормируется (от2,0 до5,0)	
3.3 Количество жилых помещений (комнат)	шт. (балл)	расчетный	1-2 (до 3,0)	3-5 (от2,0 до4,0)	более5 (от3,0 до5,0)
3.4 Высота жилых помещений	м (балл)	расчетный	по п.1.1 СНиП 2.08.01-89* (до 3,0)	Не нормируется (от2,0 до4,0)	(от3,0 до5,0)
3.5 Зонирование помещений	балл	расчетный (Приложение Г)	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
3.6 Уровень теплозащиты здания	$\frac{м^2 \cdot °C}{Вт}$ балл	СНиП П-3-79* и по СТО БДП-4-94	норматив ный (до 3,0)	не нормируется (от2,0 до4,0)	(от3,0 до5,0)

Продолжение таблицы 2

Наименование показателя	Единица измерения	Метод оценки	Нормативы качества по видам жилища и их обязательности		
			социальное	доступное	элитное
			социальный минимум	рекомендуемые	
3.7 Уровень шумозащиты жилых помещений	дб (балл)	По СНиП П-12-77	соответствие СНиП П-12-77 (до 3,0)	не нормируется (от2,0 до4,0)	не нормируется (от 3,0 до 5,0)
3.8 Уровень естественной освещенности жилых помещений	КЕО,% (балл)	По СНиП 23-05-95	не менее 0,5 (до 3,0)	Не нормируется (от2,0 до4,0)	Не нормируется (от3,0 до5,0)
3.9 Кратность воздухообмена в жилых помещениях	$\frac{м^3}{час.м^2}$ (балл)	По СНиП 2.04.05-91*	не менее 3 (до 3,0)	Не нормируется (от2,0 до4,0)	Не нормируется (от3,0 до5,0)
3.10 Насыщенность инженерным оборудованием	балл	Экспертный (Приложение Д)	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
3.11 Уровень благоустроенности жилища	балл	Экспертный (Приложение А)	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0

Окончание таблицы 2

Наименование показателя	Единица измерения	метод оценки	Нормативы качества по видам жилища и их обязательности		
			социальное	доступное	элитное
			социальный минимум	рекомендуемые	
3.12 Уровень социальной инфраструктуры	балл	Экспертный (Приложение А)	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
3.13 Уровень транспортной доступности	балл	то же	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
3.14 Функциональная категория поселения	балл	Экспертный (Приложение Ж)	до 3,0	от 2,0 до 4,0	от 3,0 до 5,0
4 Сметная стоимость 1 кв.м общей площади жилого здания (дома)	тыс.руб (балл)	-	По региональной норме (до 3,0)	Не более 2х месячного дохода (от2,0 до4,0)	Не нормируется (от3,0 до5,0)

Приложение А
(обязательное)

Общие правила оценки малоэтажного жилища

А.1 Общие положения

А.1.1 Методики оценки показателей качества малоэтажного жилища (жилого здания, дома) изложены в настоящем приложении и приложениях Б, В, Г, Д, Ж для единообразного применения методов, приведенных в таблице 2 стандарта.

Конкретные методики учитывают природу оцениваемых показателей, наличие их нормативного и справочного обеспечения, возможность применения в практике оценки жилища.

А.1.2 Методики экспертных оценок изложены с учетом возможности их применения одним специалистом.

В сложных или спорных случаях экспертные оценки должны осуществляться группой (не менее 3 чел) лицензированных специалистов по специальной методике [5] с оформлением результатов оценки в форме акта, подписанного всеми экспертами.

А.1.3 Результаты экспертных оценок могут иметь как целые значения (при максимальном значении 5 баллов), так и дробные значения с градацией значений оценок до 0,05 балла, например 3,75 балла.

Таблица А.1 **Методики оценки показателей качества малоэтажного жилища (жилого здания, дома)**

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	1.1	Архитектоника	Архитектурные формы, выявляющие взаимосвязь и взаиморасположение несущих и несомых частей здания	до 2,0	Могут учитываться заключения экспертизы по проекту здания и результаты его участия в конкурсах
			Связь и соподчиненность архитектурных форм и конструктивной системы здания	до 1,0	
			Ритмичный строй форм, соответствующих статистическим усилиям конструкций	до 2,0	
2	1.2	Архитектурно-художественное решение	Пропорциональность, масштабность здания	до 1,5	Определение свойств - см. [9]
			Силуэтность решения	до 1,0	
			Пластика элементов дома, единение эстетического и функционального начал	до 1,5	
			Выразительность архитектурных деталей	до 1,0	
3	1.3	Оригинальность	Учет национальных традиций и региональных особенностей	до 1,5	

Продолжение таблицы А.1

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
			Совершенствование традиционных архитектурных форм	до 1,0	
			Создание новых архитектурных форм	до 1,5	
			Пространственное решение интерьера	до 1,0	
4	1.4	Гармоничность единства усадьбы	Соответствие архитектурно-планировочной структуры жилища природно-климатическим и местным условиям	до 2,0	
			Взаимосвязь дома с надворными постройками и участком	до 1,5	
			Приемы объединения дома и надворных построек, помещений	до 1,5	
5	2.1	Срок службы	По приложению Б		
6	2.4	Ремонтопригодность	По приложению В		

Продолжение таблицы А.1

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
7	2.5	Экологическая безопасность:			Основные термины, понятия, НТД и показатели в области экологии - см. [11]
		а) района поселения	Санитарно-гигиеническое состояние воздушного и водного бассейнов	до 3,5	Определяются специалистами местных СЭС или другими специалистами (организациями), имеющими полномочия, полученные в установленном порядке (лицензии, аттестаты аккредитации и т.п.)
			Наличие вредных выбросов в атмосферу и водный бассейн от промышленных предприятий	до 1,0	
			Наличие вблизи водоема, леса, строек, церкви, элементов благоустройства, озеленения и т.п.	до 0,5	
		б) участка застройки	Отсутствие радиоактивных излучений (преимущественно радона и дочерних продуктов его распада)	до 5,0	На базе норм и правил, действующих в России
		в) жилого здания	По СТО БДП-3-94	до 5,0	Могут быть учтены другие нормы и прави-

Продолжение таблицы А.1

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
					ла, действующие в России
8	2.6	Видеоэкологическая безопасность	Отсутствие гомогенных (однородных, типа голых стен, ровных крыш, монолитных фасадных стенок и т.п.) и агрессивных (одинаковых, равномерно рассредоточенных элементов типа множества однотипных окон, кафеля на стенах, обоев в клеточку и т.п.) визуальных сред в интерьере и экстерьере зданий	до 5,0	Оценивается экспертами, имеющими полномочия, полученные в установленном порядке, например специалистами Московского центра "Видеоэкология" [11]
9	2.7	Геопатогенная безопасность	Отсутствие особых геофизических аномалий, оказывающих вредное воздействие на человека в доме и на участке, связанных с наличием: пересечения подземных водных потоков, проходящих на разных уровнях; наложения (перекреста) линий так называемых глобальных сеток; образования	до 5,0	Оценивается экспертами, имеющими полномочия, полученные в установленном порядке (см. приложение к [12] с учетом "Рекомендаций по проектированию реконс

Продолжение таблицы А.1

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
			геологических разломов и т.п., вызывающих изменение геофизических параметров среды (геомагнитного поля, электропроводимости почвы, электрического потенциала атмосферы, уровня радиоактивности и т.д.) [12]		труируемых зданий с учетом патогенных факторов").
10	3.5	Зонирование помещений	По приложению	Г	
11	3.10	Насыщенность инженерным оборудованием	По приложению	Д	
12	3.11	Уровень благоустроенности жилища	Площадь земельного участка:		
			- до 10 соток;	до 0,3	
			- от 10 до 20 соток;	от 0,3 до 0,5	
			- свыше 20 соток	от 0,5 до 1,0	

Продолжение таблицы А.1

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
			Застроенная площадь участка (комплексом надворных и бытовых построек или единичным строением):	от 1,0 до1,5	
			- до 0,3 соток;	до 0,3	
			- от 0,3 до 1 сотки;	от 0,3 до 0,6	
			- более 1 сотки	от 0,6 до 1,5	
			Незастроенная площадь участка под зелеными насаждениями (скверики, газоны, деревья, цветники, клумбы, плодово-ягодные участки):		
			- до 5 соток;	до 1,0	
			- от 5 до 10 соток;	от 1,0 до 1,5	
			- от 10 до 20 соток;	от 1,5 до 2,0	
			- свыше 20 соток	от 2,0 до 2,5	
			Качество ландшафта и главного подступа к нему	до 1,0	Оценивается по: общей внушительности и цен-

Продолжение таблицы А.1

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
					ности пейзажа, выразительности и пространственности рельефа (суши и воды), пространственному разнообразию растительности, разнообразию и целесообразности антропогенных объектов. При необходимости можно использовать детализированную методику оценки [13]
13	3.12	Уровень социальной инфраструктуры	Наличие и пешеходная (до 1 км) доступность объектов:		
			- торговли;	до 1,0	
			- общественного питания;	до 0,5	
			- бытового обслуживания;	до 1,0	
			- образования;	до 1,0	

Окончание таблицы А.1

NN пп	N.N по табл 1	Наименование показателя	Учитываемые свойства (характеристики, особенности)	Оценка свойства в баллах	Примечание
1	2	3	4	5	6
			- здравоохранения;	до 1,0	
			- культуры и спорта	до 0,5	
14	3.13	Уровень транспортной доступности	Доступность к:		
			- автодорогам;	до 1,5	
			- автобусным маршрутам;	до 1,0	
			- железнодорожным станциям;	до 1,5	
			- авиапортам;	до 0,5	
			- водному транспорту	до 0,5	
15	3.14	Функциональная категория поселения	По приложению Ж		

А.2 Комплексная оценка качества малоэтажного жилища (жилого здания, дома)

А.2.1 Комплексная оценка осуществляется с целью характеристики качества малоэтажного жилища (жилого здания, дома) одним количественным параметром.

А.2.2 Комплексная оценка должна учитывать фактические значения, выраженные в баллах, всех или обоснованной части показателей качества, приведенных в таблице 1 стандарта.

А.2.3 Фактические значения, не соответствующие нормативу конкретного показателя для данного вида жилища, не могут компенсироваться большими значениями других показателей, кроме случаев согласия заказчика оценки на такую компенсацию.

А.2.4 Результат комплексной оценки Ок получают:

а) простым суммированием фактических значений показателей Рф данного вида жилища, т.е.

$$Ок = \sum_{i=1}^{n} Рф_i , \qquad (А.1)$$

где i - индекс учитываемого показателя;
n - количество учитываемых показателей

б) суммированием фактических значений показателей Рф с учетом весомости j каждого показателя в оценке малоэтажного жилища (жилого здания, дома), т.е.

$$Ок = \sum_{i=1}^{n} Рф_i \times J_i \qquad (А.2)$$

А.2 5 Весомость показателя J_i, как правило, выражается в долях единицы, т.е. сумма весомостей всех учитываемых показателей J_i равна единице значения весомости могут быть одинаковыми для всех учитываемых показателей или различными - в зависимости от условий, изложенных в п. А.2.6.

А.2.6 Метод определения комплексной оценки Ок и значений весомости показателей J_i выбирают с учетом целей оценки, требований заказчика, сопоставимости с результатами оценки аналогичных малоэтажных жилищ (жилых зданий, домов).

А.3 Сравнительные и стоимостные оценки малоэтажного жилища (жилого здания, дома)

А.3.1 Результаты комплексной оценки качества малоэтажного жилища (жилого здания, дома) могут быть использованы для сравнительных и стоимостных оценок при условии сравнения аналогичных объектов, в частности по этажности зданий, материалу наружных стен и т.п.

А.3.2 Сравнительные оценки осуществляют по критериям:

удельного качества жилого здания, **Ку**;

ценностной характеристики жилого здания, **Ц**;

удельной стоимости жилого здания, **Су**.

А.3.3 Возможности сравнительных оценок иллюстрируются примерами оценки нескольких малоэтажных жилых зданий, условные параметры которых приведены в таблице А.3.1

Таблица А.3.1

Параметры здания	Фактические значения параметров зданий различных вариантов		
	I-й вариант	II-й вариант	III-й вариант
1. Общая площадь, **П**, $м^2$:			
здания-аналога, **Па**	125	100	150
оцениваемого здания, **По**	150	200	100
2. Комплексная оценка, **Ок**, баллы:			
здания-аналога, $О_К^а$	50	40	60
оцениваемого здания, $О_К^о$	60	80	40
3. Стоимость, **С**, млн. руб.:			
здания-аналога, **Са**	150	80	100

А.3.3.1 Значение **Ку** определяют по формуле:

$$Ку = \frac{Ок}{П}, \text{ балл}/м^2 \qquad (А.3)$$

А.3.3.2 Значение Ц определяют по формуле:

$$Ц = Ок \times П, \text{ балл } м^2 \qquad (А.4)$$

А.3.3.3 Значение Су определяют по формуле:

$$Су = \frac{С}{Ц}, \quad \frac{\text{млн. руб.}}{\text{балл } м^2} \qquad (А.5)$$

А 3.4 Результаты сравнительных оценок, с учетом данных таблицы А.3.1, приведены в таблице А.3.2

Таблица А.3.2

Критерии сравнительных оценок жилых зданий	Значения критериев для вариантов зданий		
	I-й вариант	П-й вариант	Ш-й вариант
1. Удельное качество, Ку:			
здания-аналога, $Ку^а$	0,4	0,4	0,4
оцениваемого здания, $Ку^о$	0,4	0,4	0,4
2. Ценностная характеристика, Ц:			
здания-аналога, $Ц^а$	6250	4000	9000
оцениваемого здания, $Ц^о$	9000	16000	4000
3. Удельная стоимость, Су:			
здания-аналога, Су	0,024	0,020	0,011

А.3.4.1 Вывод на основе анализа данных таблицы А.3.2 формулируется в следующем виде: ценностные характеристики и удельная стоимость сравниваемых вариантов жилых зданий различны при равных значениях их удельного качества.

А.3.5 Стоимостная оценка оцениваемого жилого здания, Со, определяется по формуле:

$$Со = Са \frac{По}{Па} \times \frac{О^о_к}{О^а_к} \qquad (А.6)$$

А.3.5.1 Вычисления по данным таблиц А.3.1 и А.3.2 позволяют определить возможную стоимость оцениваемых жилых зданий:

I вариант Со - 216 млн. руб.

П вариант Со - 320 млн. руб.

Ш вариант Со - 45 млн. руб.

А.3.6 Результаты сравнительных и стоимостных оценок оформляются актами с изложением всех исходных данных и вычислений.

А.4 Оценка при сертификации малоэтажного жилища (жилого здания, дома)

А.4.1 Подразделяют оценки при сертификации:

- малоэтажного жилого здания;
- малоэтажного жилища (дома)

А.4.2 Сертификацию малоэтажного жилого здания осуществляют в установленном Системой сертификации ГОСТ Р в строительстве порядке [14] с учетом и на основе:

- заключения экспертизы проекта здания, результатов его участия в конкурсах, сертификата проекта здания;
- сертификатов основных конструкций, изделий, материалов, использованных при строительстве здания;
- наличия лицензий на осуществление строительной деятельности у участников создания здания;
- результатов оценок показателей качества здания, предусмотренных в разделе 4 настоящего стандарта;
- обоснованных требований и условий заявителя.

А.4.3 Оценку малоэтажного жилого здания осуществляют по программе и методике, утвержденным органом по сертификации.

А.4.4 Оценку малоэтажного жилого здания осуществляет группа экспертов, утвержденная органом по сертификации.

А.4.5 Результаты оценки малоэтажного жилого здания оформляют протоколом установленной органом по сертификации формы.

А.4.6 Сертификацию малоэтажного жилища (дома) осуществляют в инициативном порядке по отдельной программе и методике, учитывающих положения РДС-10-231-93* [14], настоящего стандарта и паспорта малоэтажного жилища.

А.4.7 При достаточном нормативном и программно-методическом обеспечении сертификация малоэтажных жилых зданий (домов) и жилищ может осуществляться только на основе паспорта малоэтажного жилища.

Приложение Б
(обязательное)

Методика оценки срока службы здания

Б.1 Оценка срока службы здания осуществляется двумя параметрами:

- средний срок службы здания (Тср), т.е. средняя для данного типа здания календарная продолжительность его эксплуатации до момента полного износа одной из наименее долговечных его конструкций (фундамента, стен или перекрытий);

- минимальная длительность эффективной работы основных конструкций (межремонтный срок службы, Тм), характеризующий продолжительность функционирования конструкций до 20-30% износа, определяемая по табл. Б.2, составленной на той же базе, о которой упомянуто в п. 4 настоящей методики.

Б.2 Величина среднего срока службы здания, как следует из его определения, характеризует его капитальность и зависит от долговечности основных конструкций, за которые принимаются фундаменты, стены и перекрытия, и времени эксплуатации здания (физического износа здания,т.е. частичной или полной потерей зданием или его элементом эксплуатационных свойств,%).

Б.3 При сочетании разнодолговечных конструкций средний срок службы здания принимается равным среднему сроку службы конструкции с минимальной долговечностью.

Б.4 Для зданий вновь построенных или эксплуатируемых не более 5 лет средний срок службы определяется по таблице А.1.1, составленной на основе опирающихся на обширный фактический материал показателей и норм долговечности [1], [2] и результатов исследований долговечности малоэтажных домов [3].

Б.5 Для зданий, эксплуатируемых 5 и более лет, средний срок службы определяется одним из следующих способов:

Б.5.1 Из средних сроков службы здания, определяемых с использованием данных таблицы Б.1, вычитается фактический срок эксплуатации здания.

Пример 1: Требуется определить средний срок службы здания с бетонными фундаментами, деревянными перекрытиями и стенами из керамзито-бетонных блоков, эксплуатируемых 25 лет.

По таблице Б.1 находим по указанным конструкциям (п.Ш) - средний срок службы вновь построенного здания составляет 100 лет. Вычитая из 100 лет 25 получаем: средний срок службы здания на момент оценки составляет 75 лет.

Таблица Б 1

КЛАССИФИКАЦИЯ
групп капитальности малоэтажных жилых домов по средним срокам службы

Группа капитальности	ХАРАКТЕРИСТИКА	Средний срок службы, лет
1	2	3
I	Каменные особо капитальные здания: - фундаменты: - каменные - бетонные	150
	- стены: - каменные (кирпичные) - крупноблочные - крупнопанельные - перекрытия: - железобетонные	
II	Каменные обыкновенные: - фундаменты: - каменные - бетонные	
	- стены: - каменные (кирпичные) - крупноблочные - монолитные из монолитного бетона (керамзитобетона) - каркасные на железобетонном каркасе с заполнением каменными, кирпичными и бетонными материалами	125

Продолжение таблицы Б.1

Группа капитальности	ХАРАКТЕРИСТИКА	Средний срок службы, лет
1	2	3
	- перекрытия: - железобетонные - смешанные (железобетонные и деревянные) - сборно-монолитные на основе железобетона (несущая часть)	125
III	Каменные облегченные: - фундаменты: - каменные - бетонные - стены: - облегченная кладка из кирпича - ячеистого бетона (блоки) - керамзитобетона (блоки) - других легкобетонных блоков - ракушечника монолитные с оставляемой опалубкой из материалов пониженной плотности - перекрытия - железобетонные - деревянные - сборно-монолитные - часторебристые на основе железобетонных металлических элементов (несущая часть)	100

Окончание таблицы Б.1

Группа капитальности	ХАРАКТЕРИСТИКА	Средний срок службы, лет
1	2	3
IV	Каменные, деревянные, смешанные, сырцовые: - фундаменты - бутобетонные - бетонные - каменные - стены: - деревянные рубленые и брусчатые - смешанные (кирпичные и деревянные) - каменные из гипсобетонных блоков, арболитовых блоков - перекрытия: деревянные смешанные по деревянным балкам	50
V	Деревянные сборно-щитовые каркасные Саманные глинобитные: - фундаменты: - бутовые столбы - деревянные стулья - стены: - деревянные сборно-щитовые - деревянные каркасные с обшивками из плитных материалов и разными видами утеплителя - глинобитные - саманные фахверковые - перекрытия: деревянные	30

Б.5.2 Визуальным осмотром фундаментов, стен и перекрытий определяется физический износ (**Фj**) (процент потерь эксплуатационных свойств) с помощью специальных таблиц, приведенных в разделе ВСН 53-86 (р) [4].

Средний срок службы здания определяется как получившееся между максимальным и минимальными значениями из расчитанных по формуле:

$$Tср = Tср.j \left(1 - \frac{Фj}{100}\right), \qquad (Б.1)$$

где **Tср.j** и **Фj** - значения среднего срока службы и физического износа тех конструкций (фундаментов, стен или перекрытий), для которых значение **Tср** получилось между максимальным и минимальным значениями.

Пример 2: Для того же здания, что и в примере 1 в результате визуального осмотра установлено:

а) в цокольной части здания по всему периметру имеются трещины с шириной раскрытия до 1,5 мм;

б) в стенах по всей площади имеются трещины в швах с шириной до 5 мм;

в) в перекрытиях по всей площади имеются зазоры и щели между досками наката, прогибы балок и настилов до 1/150 пролета.

По табл. 5 ВСН 53-86 (р) определяем: **Ф** *фундаментов* = 30%

По табл. 12 ВСН 53-86 (р) определяем: **Ф** *стен* = 30%

По табл. 26 ВСН 53-86 (р) определяем: **Ф** *перекрытий* = 40%

Учитывая, что в соответствии с таблицей А.1.1 **Tср** для всех конструкций равно 100 годам, определяем для здания **Tср** равно **Tср** для **стен**:

$$Tср = 100\left(1 - \frac{30}{100}\right) = 70 \text{ лет} \qquad (Б.2)$$

Справочно:

для фундаментов и перекрытий **Tср** составляет соответственно

$$Tср.\textit{фундамента} = 100\left(1 - \frac{20}{100}\right) = 80 \text{ лет}$$

$$Tср.\textit{перекрытия} = 100\left(1 - \frac{40}{100}\right) = 60 \text{ лет}$$

Примечание.- При необходимости по желанию заказчика физический износ и соответственно остаточный средний срок службы здания могут быть определены с учетом износа всех элементов здания (кровли, крыши, лестниц и т.д. - табл. 1-71 ВСН 53-86 (р)) и расчетов по формулам и указаниям п.п. 1.3-1.9 ВСН 53-86 (р).

Б.5.3 Остаточный средний срок службы определяется экспертным путем в соответствии с ГОСТ 23594.1-79 [5].

Б.6. Величины оценки среднего срока службы здания в баллах рекомендуется определять по графику (рис. Б.1)

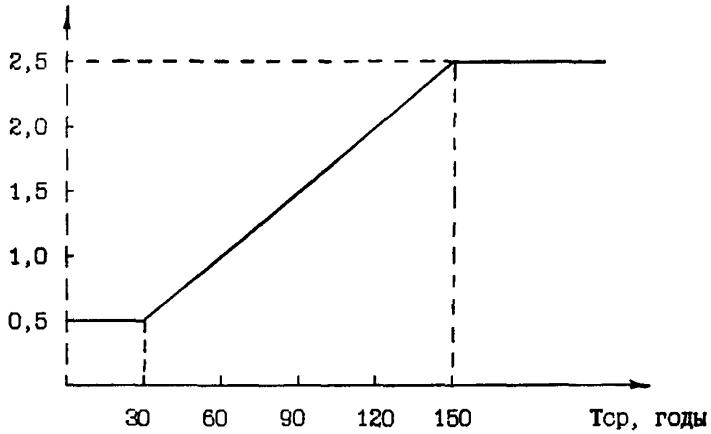

Рис. Б.1 Зависимость оценки Тср в баллах от его величины в годах

7. При определении минимальной длительности эффективной работы основных конструкций (межремонтного срока службы, Тм) (см. п.Б.1) основными конструкциями приняты: фундаменты; стены; перекрытия.

8. Оценка межремонтного срока службы осуществляется для каждого вида основных конструкций.

9. Величина оценки межремонтного срока службы в баллах для основных конструкций определяется по графику (рис Б.2)

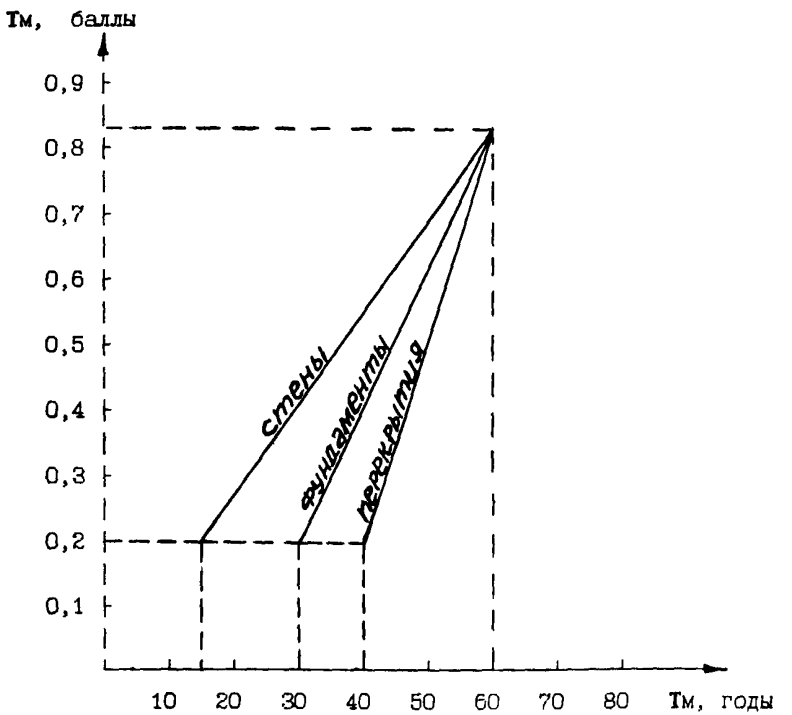

Рис. Б.2 Зависимость оценки Тм в баллах от его величины в годах

Таблица Б.2

Минимальные
сроки эффективности эксплуатации конструкций
малоэтажных жилых домов (межремонтного срока службы)

Конструкции	Характеристика конструкций по основному материалу	Сроки службы, лет
1	2	
Фундаменты	Ленточные: - бетонные и железобетонные	60
	Ленточные: - бутовые и кирпичные	50
	Столбчатые: - бутовые и бетонные	40
	Свайные: - бетонные	60
	Деревянные	30
Стены	Крупнопанельные	
	- однослойные бетонные	60
	- однослойные легкобетонные	30
	- трехслойные с утеплителем из минераловатных плит и цементного фибролита	50
	Крупноблочные бетонные	50
	Каменные особо капитальные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича)	50

Продолжение таблицы Б.2

Конструкции	Характеристика конструкций по основному материалу	Сроки службы, лет
1	2	
	Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича)	40
	Каркасные на железобетонном каркасе с заполнением каменными материалами	50
	Монолитные из монолитного бетона (керамзитобетона)	40
	Каменные облегченной кладки из:	
	- кирпича	30
	- ячеистобетонных блоков	30
	- керамзитобетонных блоков	30
	- легкобетонных блоков	30
	Монолитные с оставляемой опалубкой	30
	из материалов пониженной плотности ракушечника	30
	Деревянные:	
	- рубленые	30
	- брусчатые	30
	- сборно-щитовые	30
	- каркасные	30
	Саманные	15
	Глинобитные	15

Окончание таблицы Б 2

Конструкции	Характеристика конструкций по основному материалу	Сроки службы, лет
1	2	
Перекрытия	Железобетонные:	
	- сборные и монолитные	80
	Сборно-монолитные с бетонным заполнением по железобетонным балкам	80
	Сборно-монолитные с легкобетонными вкладышами по железобетонным и металлическим балкам	60
	Сборные по металлическим балкам	60
	Сборные деревянные по деревянным балкам	40

10. Итоговая оценка срока службы здания в баллах определяется суммированием

$$T = T_{ср} + T_{м}, \qquad (Б.3)$$

при этом

$$T_{м} = T_{м.фундамента} + T_{м.стен} + T_{м.перекрытий}$$

Приложение В
(обязательное)

Методика оценки ремонтопригодности здания

В.1. Ремонтопригодность оценивается коэффициентом **Кр** основных конструкций (фундаменты, стены и перекрытия).

Примечание.- При обращении заказчиком особого внимания на показатель ремонтопригодности, в анализе его оценки может быть учтен межремонтный срок службы, **Тм** (прил. Б), который характеризует не только срок службы, но и ремонтопригодность конструкций.

В.2. Коэффициент **Кр** расчитывается по формуле [6]

$$Кр = \frac{Qро}{Qро + Qрс}, \qquad (В.1)$$

где **Qро** - трудоемкость основных работ, связанных с демонтажом элементов основных конструкций и другими видами работ при первом капитальном ремонте;

Qрс - трудоемкость сопутствующих работ, связанных с демонтажом элементов основных конструкций и другими видами работ при первом капитальном ремонте.

В.3. Коэффициет **Кр**, в баллах, определяется по графику рис.В.1

В.4. Коэффициент **Кр** для вновь строящихся зданий определяется при разработке проекта, а для эксплуатируемых зданий - по фактическим данным по затратам на ремонт, а при их отсутствии - в соответствии с рекомендациями и укрупненными показателями, представленными в нормативной и технической литературе [6], [7], [8].

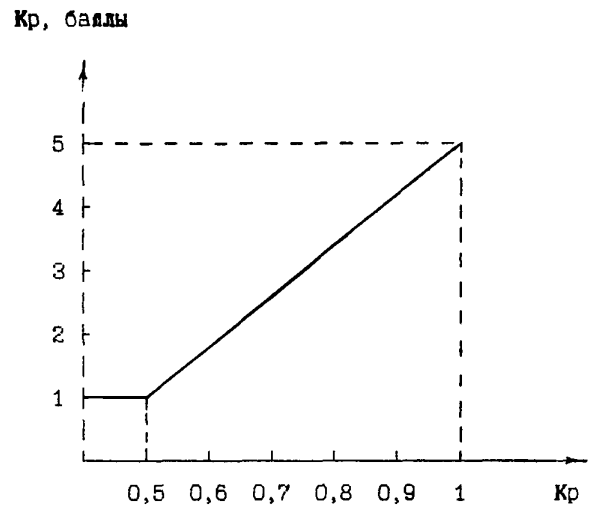

Рис. В.1 Зависимость коэффициента Кр, в баллах, от его величины в натуральном выражении

Приложение Г
(обязательное)

Методика оценки зонирования помещений

Г.1. Оценка показателя зонирования помещений осуществляется двумя параметрами:

- количество и вид зон;
- количество и вид подзон,

с учетом дополнительных факторов, обеспечивающих удобство проживания.

Г.2 Квартира (помещения) подразделяются на зоны:

- дневного пребывания;
- ночного отдыха;
- хозяйственно-вспомогательную.

Г.3.Зона дневного пребывания может включать подзоны:

- отдыха и приема пищи (гостиная, столовая, комната для завтраков, каминная, буфет и т.п.);
- занятий (библиотека, кабинет, компьютерная, приемная, мастерская и т.п.);
- досуга (игровая, биллиардная, рояльная, бар и т.п.);
- оздоровительного характера (бассейн, комната отдыха, сауна, гимнастический или тренажорный зал).

Эту подзону при достаточной развитости можно считать самостоятельной зоной.

Г.4 Зона ночного отдыха может включать подзоны:

- для взрослых (спальни, сануалы, будуары и т.п.);
- детская (спальни, игровые, гувернантские и т.п.);
- гостевая (спальни, сануалы, приемные (залы или холлы) и т.п.

Г.5 Зона хозяйственно-вспомогательная тесно связана с зоной дневного пребывания, либо частично совпадает с ней и включает укрупненные подзоны:

- кухонную (рабочая кухня, место каждодневного приема пищи, в том числе завтраков и т.п.);
- вспомогательную: кладовые, подсобные, постирочно-моющая, гладильная, морозильная камера и т.п.).

Г.6 Оценка показателя зонирования помещения в зависимости от числа и видов зон и подзон определяется в баллах по таблице Г.1.

Таблица Г.1

Оценка показателя зонирования помещений

Зонирование помещений	Характеристики зонирования				
Число зон	2	3	3	3-4	3-4
Вид зон	ДП, НО	ДП,ХВ,НО	ДП,ХВ,НО	ДП, ХВ, НО, ОЗ	ДП, ХВ, НО,ОЗ
Число подзон	-	2-3	4-6	7-9	более 9
Вид подзон	-	ОПП,ВНО, Д	ОПП,З,К, В,ВНО,Д	ОПП, З,Д,О,К,В, ВНО, Д, Г	ОПП,З,Д,О,К,В, ВНО, Д,Г и др.
Оценка показателя зонирования помещений.балл	1	2	3	до 4	до 5

Обозначения в табл. Г.1:

ДП - зона дневного пребывания
ОПП - подзона отдыха и приема пищи
З - подзона трудовых занятий
Д - подзона досуга
ОЗ - подзона (зона) оздоровительного характера
ХВ - хозяйственно-вспомогательная зона
К - кухонная подзона
В - вспомогательная подзона
НО - зона ночного отдыха
ВНО - подзона ночного отдыха для взрослых
Д - детская
Г - гостевая

Приложение Д

(обязательное)

Методика оценки насыщенности здания инженерным оборудованием

Д 1 Насыщенность малоэтажного жилого здания (дома) инженерным оборудованием оценивается в баллах в зависимости от количества имеющихся видов инженерного обеспечения (таблица Д 1). Знак "+" указывает на обязательное, а знак "±" - на желательное наличие данного вида инженерного обеспечения.

Таблица Д.1

Оценка насыщенности дома инженерным оборудованием

Наименование вида инженерного обеспечения	Оценка в баллах				
	1	2	3	4	5
1. Холодное водоснабжение					
водопровод	±	±	+	+	+
колодец	+	+	-	-	-
2. Горячее водоснабжение	-	±	±	+	+
3. Электроснабжение	+	+	+	+	+
4. Газоснабжение	±	±	+	+	+
5. Отопление:					
автономное или центральное	±	±	+	+	+
печное	+	+	-	-	-
6. Радиофикация	±	±	±	±	±
7. Телефонизация	-	-	±	+	+
8. Канализация	-	±	+	+	+
9. Санузел	-	±	±	+	+
10. Ванная комната	-	-	±	+	+
11. Кондиционирование	-	-	-	±	+
12. Пожарная сигнализация	-	-	-	±	+
13. Охранная сигнализация	-	-	-	±	+
14. Утилизация бытовых отходов, мусора и т.п.	-	-	-	±	+

Д.2 Перечень видов инженерного обеспечения и степень их обязательности могут быть изменены в зависимости от региональных норм инженерного обеспечения малоэтажного жилища.

Приложение Ж
(обязательное)

Методика
оценки функциональной категории поселения

Ж.1 Функциональная категория поселения определяется следующими характеристиками:

- тип поселения;
- тип функциональной зоны;
- удаленность от г.Москвы;
- удаленность от республиканского (краевого, областного центра);
- удаленность от центра муниципального образования.

Ж.2 К основным типам поселения относятся:

- город;
- пригород;
- поселок;
- село;
- хутор;
- одиночно стоящее здание.

Ж.3 К основным типам функциональной зоны поселения относятся:

- промышленная;
- сельскохозяйственная;
- селитебная;
- коммунально-складская.

Ж.4 Удаленность от центров административного деления выражается в км.

Ж.5 Оценка функциональной категории в баллах принимается по табл. Ж.1

Таблица Ж.1

Оценка функциональной категории поселения в баллах

Функциональная категория поселения	Характеристика категории поселения				
	I	II	III	IV	V
1. Тип поселения	город, пригород или поселок			село или хутор	одиночно стоящее здание
2. Тип функциональной зоны	селитебная		промышленная. сельскохозяйственная		коммунально- складская
3. Удаленность от г Москвы	до 100 км		от 100 до 1000км		более 1000 км
4. Удаленность от республиканского (краевого или областного) центра	до 25 км		от 25 до 100 км		более 100 км
5. Удаленность от центра муниципального образования	до 10 км		от 10 до 25 км		более 25 км
Оценка функциональной категории поселения, баллы	5	4	3	2	1

Приложение 3
(обязательное)

Перечень
дополнительных показателей качества малоэтажного жилища

3.1 По критерию архитектурно-художественной выразительности.

3.1.1 Эстетическая и эмоциональная выразительность цветофактурных решений.

3.2 По критерию безопасности:

3.2.1 Безопасность в ходе эксплуатации (возможность перемещения для маломобильных групп населения, больных на носилках и т.п)

3.2.2 Безопасность в плане вторжения людей и животных

3.3 По критерию комфортности:

3.3.1 Количество спален в доме

3.3.2 Количество санузлов в доме

3.3.3 Длина кухонного ряда, м

3.3.4 Формула заселения

$$Нк = Ч + К, \qquad (3.1)$$

где **Нк** - количество комнат в квартире;
Ч - количество членов семьи;
К - коэффициент заселения,
зависящий от нормы площади и состава семьи (от-1 до +4 и более)

3.3.5 Наличие престижного инженерного и бытового оборудования: альтернативные (нетрадиционные) источники энергообеспечения, сауны, бассейны, камины, зимние сады, электромассажеры, бактерицидные облучатели, фены, медицинские весы, устройство сушки для волос с микропроцессорным управлением, биостимулятор для лица и ног, регулируемые душевые насадки, датчики температуры воздушной среды, воды и освещения, чистоты и состава воздуха, электроподогреватели пола, вытяжные вентиляторы и т.д.

3.3.6 Инсоляция помещений и территории микрорайона застройки

3.3.7 Приведенный коэффициент теплопередачи оболочки здания

3.3.8 Коэффициент компактности здания

3.3.9 Коэффициент остекленности фасада здания

3.3.10 Социально демографическое окружение

3.3.11 Ориентация по сторонам света (роза ветров)

3.3.12 Надежность системы охраны

3.3.13 Биоэнергетическое состояние квартиры

3.4 Методики оценки дополнительных показателей разрабатываются по требованию заказчика.

Приложение К
(обязательное)

Структура, содержание и оформление паспорта малоэтажного жилища
(общие требования)

1. Общие сведения. Паспорт - нормативно-инструктивно-правовой документ, содержащий проектное решение малоэтажного жилого здания, его потребительские параметры, указания по строительству (монтажу) жилого здания (дома) и эксплуатации, другие сведения о малоэтажном жилище, права, обязанности и ответственность сторон (проектная и строительная организации, владелец жилища).

Паспорт - основной документ, удостоверяющий данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, в т.ч. потребительские параметры малоэтажного жилища и данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке.

Паспорт является обязательным при оформлении передачи в собственность вновь создаваемого недвижимого имущества, при любых вторичных сделках с недвижимым имуществом, при Госрегистрации прав собственности.

Паспорт является одним из основных документов, удостоверяющих сведения о праве собственности на недвижимое имущество.

Паспорт разрабатывается, составляется, заполняется и оформляется (по значениям показателей для малоэтажного жилого здания, приведенным в табл.1 и 2 настоящего стандарта) организацией осуществляющей проектирование конкретного малоэтажного жилого здания или их однородной группы (серии).

Паспорт может быть по заявке заказчика разработан и заполнен (на основе проекта малоэтажного жилого здания) другой организацией или предприятием - изготовителем комплекта изделий и конструкций этого здания.

Паспорт передается заказчику проекта, который заполняет паспорт после строительства жилого здания и передает его владельцу малоэтажного жилища. Владелец малоэтажного жилища завершает заполнение паспорта (при регистрации жилища как объекта собственности) и осуществляет его ведение в период эксплуатации жилого здания.

На существующие малоэтажные жилища паспорт разрабатывается лицензированными организациями по заявке владельц жилища.

2. Структура паспорта

Паспорт должен включать:

введение;

учетные сведения;

общую характеристику жилого здания;

потребительские параметры жилища;

указания по строительству (монтажу) жилого здания;

правила эксплуатации жилого здания (дома);

права, ответственность и обязательства сторон;

приложения.

Общие требования к содержанию структурных частей паспорта приведены ниже, в п.п. 3-10.

3. Введение. Статус и назначение паспорта, указания по его заполнению и ведению, объект паспортизации (индивидуальный проект, серия), степень учета положений настоящего стандарта; сведения о государственной экспертизе проекта здания и его сертификации.

4. Учетные сведения.

4.1 **Сведения о проектной организации** и разработчике паспорта (наименование, статус, адрес, наличие лицензии; подписи руководителя и ответственного исполнителя; дата составления; печать).

4.2 **Сведения о строительной организации** (наименование, статус, адрес, наличие лицензии; подписи руководителя организации и производителя работ; дата сдачи-приемки объекта; печать).

4.3 **Сведения о владельце жилища** (Ф.И.О.; адрес; сведения о регистрации прав собственности; сведения о возможном изменении владельца - при продаже, дарении и т.п.).

4.4 **Сведения о стоимости жилища** (сметная стоимость жилого здания и построек; инвентаризационная стоимость; ставка налога на жилой дом; страховая стоимость и т.п.; переоценки. Все виды оценки стоимости должны иметь сведения об основании для оценки, должности оценщика, даты, подписи).

4.5 **Сведения о страховании жилища** (страховая организация, адрес, лицензия; условия страхования, номер страхового полиса; подписи, печать).

4.6 **Другие сведения** (сведения об обременяющих обстоятельс вах, запретах на сделки, праве собственности и других вещных пр вах на землю, сервитуты и другие сведения, заполненные по решен сторон, а также отметки проверяющих и контролирующих организаций энергонадзор, пожнадзор и др.).

5. **Общая характеристика жилища** (жилого здания, дома)

5.1 **Генеральный план жилища** (конфигурация, ориентация по ст ронам света, размеры, площадь земельного участка; данные, опред ляющие расположение недвижимости на земельном участке; располож ние хозяйственных и бытовых построек; другие сведения).

5.2 **Характеристики жилого здания, дома** (на отдельных листах фасады, планы, конструктивные решения жилого здания; сведения нормативной базе (СНиП, ГОСТ и др.) проекта здания; виды и хара теристики инженерного обеспечения - отопление, водоснабжение, к нализация, энергообеспечение, газоснабжение, вентиляция, слабото ные устройства, сигнализация и др.; особенности разработки проек (район строительства, грунты и т.п.); сведения о фундаменте и по вале; материалы и конструктивные решения: наружных и внутренн стен, перекрытий, кровли; сведения о деревянных изделиях и кон трукциях - окна, двери, полы, встроенные шкафы, перекрытия, фе менные и строительные конструкции, обшивка и др.; схема электро роводки и др.

Должны быть предусмотрены свободные страницы для внесе сведений о возможных изменениях в планировках здания и его ко трукциях в период эксплуатации жилого здания.

5.3 **Характеристики коммуникаций** (на отдельной странице - с мы привязки здания к существующим инженерным (электроподстанц газораспределительная станция, водопровод и т.п.) и транспорт коммуникациям (подъезды к жилищу, расстояния до магистральных рог и др.).

6. **Потребительские параметры жилища.** Излагаются в таблич виде (по форме табл.1 настоящего стандарта) с использованием речня показателей, указанных в табл.2, и методов оценки, указан в табл. 2 настоящего стандарта. Разработчик паспорта заносит ф тические значения показателей (по табл.1): 1.1, 1.2, 1.3, 2 2.2, 2.3, 2.4, 2.5в, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8,3 3.10, 4. Показатели 1.4, 2.5а, 2.5б, 2.6,2.7, 3.11, 3.12, 3.

3.14 оцениваются и заносятся в паспорт после завершения строительства жилого здания организациями, располагающими специалистами по оценке данных показателей.

7. **Указания по строительству (монтажу) жилого здания.** Приводятся правила и требования по выполнению строительно-монтажных работ, в т.ч.: подготовка участк застройки, включая (по требованию заказчика) обследование его на наличие радона и геопатогенных зон; складирование и хранение строительных материалов, изделий и конструкций; устройство фундамента, подвала, цокольного перекрытия (этажа); возведение наружных стен и перегородок; монтаж межэтажных и чердачного перекрытий и конструкций крыши; устройство кровли; выполнение отделочных работ (штукатурка, облицовка, обшивка, окраска); монтаж систем инженерного обеспечения (отопление, водоснабжение и т.д.); меры защиты конструкций от гниения и огня. Сведения об этапах строительства здания, исполнителях, дате выполнения работ, подписи исполнителей, печати и др. помещают в табличной форме. При сдаче дома в эксплуатацию должно быть предусмотрено составление санитарно-экологического паспорта на него с приложением соответствующих сертификатов на отдельные элементы дома.

8. **Правила эксплуатации жилого здания (дома).** С учетом дифференциации домов по видам собственности (муниципальная или ведомственная; частная) приводятся сведения о видах и содержании профилактических осмотров (общих, частных, внеочередных), о техническом обслуживании конструкций и элементов дома (фундамент, стены, кровля, полы, перекрытия и т.д.) - с указанием нормативных сроков их службы до капремонта или замены, выявленных повреждений (неисправностей, дефектов) и условиях и дате их устранения; излагаются меры безопасности при эксплуатации дома и проведении осмотров, техобслуживания и ремонтов.

9. **Права, ответственность и обязательства сторон.** Излагаются положения правоотношений владельца (собственника) жилища с организациями (предприятиями), участвующими в создании малоэтажного жилого здания и техобслуживании дома - проектные и строительные организации, поставщики (производители, продавцы) материалов (изделий

конструкций, оборудования) сервисные организации Положения правоотношений должны базироваться на действующем законодательстве, в частности Гражданском кодексе РФ, Законе РФ "О защите прав потребителей". Должны быть указаны гарантийные обязательства сторон и условия их выполнения.

Структура раздела должна четко разделять обязательства сторон при возведении дома и при его эксплуатации. Во втором случае должны быть оговорены взаимные обязательства:

- при расположении дома в городе или поселке в случае присоединения дома ко всем городским существующим коммуникациям и соответственно наличии сервисных эксплуатирующих организаций;
- при расположении дома в сельской местности в случае присоединения дома к отдельным коммуникациям и использованию в доме преимущественно автономного инженерного оборудования;
- при односемейном заселении дома (частная или другая собственность);
- при многосемейном заселении при муниципальной собственности.

10. **Приложения.** Помещаются справочно-информационные материалы и другие сведения.

11. **Оформление паспорта.** Паспорт малоэтажного жилища оформляется его разработчиком в виде брошюры (в твердом переплете и с высоким качеством печати, особенно чертежей, схем, таблиц).

Приложение Л

(информационное)

Литература

1 Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. М., Стройиздат, 1965

2. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения

3. Устинова А.П., Прошина Л.П. Эксплуатационная надежность малоэтажных жилых домов. Обзорная информация ВНИИПИлеспрома. Серия "Деревообработка", вып.6.М., 1992 г

4. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий.

5. Методика применения экспертных методов для оценки качества продукции. Издательство стандартов, М., 1977 г

6. Рогонский В.А., Кострец А.П., Шеряков В.Ф. Эксплуатационная надежность зданий, М, Стройиздат, 1988 г.

7. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда Утв. Минжилкомхозом РСФСР от 5.01.89г. N 8, М., Стройиздат, 1990 г

8. Ариевич Э.М., Коломеец А.В., Нотенко С.Н., Ройтмас А.Г. Эксплуатация жилых зданий, Справочное пособие, М.,Строиизлат,1991г.

9 Волошин В Ф., Зельтен Н А. Словарь архитектурно-строительных терминов. Минск, Высшая школа, 1990 г.

10. Экологический словарь. М., 1993 г., Конкорд ЛТД -Экопром. **Авторы-составители: С. Делятицкий и др.**

11. Филин В.А. Видеоэкология. Что для глаза хорошо, а что плохо. М. МЦ "Видеоэкология". 1997 г. - 320 стр.

12. Дубров А.П. Земное излучение и здоровье человека (геопатия и биолокация).

13. Авторский коллектив. Экология и эстетика ландшафта Вильнюс, "Минтис", 1975г.

14. Руководящие документы по сертификации в строительстве (Система сертификации ГОСТ Р/Минстрой России. - М., ГП ЦПП, 1996г.

15. НПБ 106-95 Индивидуальные дома. Противопожарные требования

16. Компендиум ЕЭК, включающий образцы положений для строительных правил. ООН, Нью-Йорк, 1992 г

УДК 728.37: 389.64 Ж-08

Ключевые слова: малоэтажное жилище, жилые здания, критерии и показатели качества, методики оценки и нормативы качества, паспорт малоэтажного жилища

Заказ 075 Тираж 300 экз.

Ротапринт фирмы "МП "ДОМ"

gost.e-ecolog.ru