

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ РАЗРАБОТКИ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ КОМФОРТНОСТИ И КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЬЯ

Аннотация. Предметом исследования в статье является рассмотрение категорий “жилищная потребность”, “комфортность жилья” и “уровень комфортности”. Объектом исследования является рынок жилой недвижимости. Авторы подробно исследуют потребительские характеристики объектов жилой недвижимости, анализируют нормативно-правовые регламенты и существующие подходы к классификации объектов, с точки зрения комфортности, ее критериев и параметров. Особое внимание уделяется рассмотрению целевых потребителей различных классов жилья, сравнительной характеристике застройщиков г. Красноярска и их инвестиционно-строительных проектов по уровню комфортности. При проведении исследования были использованы аналитический и факториальный метод, общенаучные методы исследования (сравнение, анализ и синтез, индукция и дедукция, аналогия). Основными выводами проведенного исследования является, то что на сегодняшний день в Российской Федерации отсутствует утвержденная методика, которая позволяет классифицировать объекты жилой недвижимости по уровню комфортности. Новизна исследования заключается в разработке основных положений методики классификации объектов жилой недвижимости по уровню комфортности, которая позволит дифференцировать объекты в зависимости от их потребительского качества.

Ключевые слова: жилищная потребность, комфортность жилья, уровень комфортности, классификатор, методика классификации, жилая недвижимость, класс объекта, комфорт проживания, устойчивость среды обитания, потребительское качество.

Abstract. The subject of the article is to examine the categories “housing need”, “comfortable housing” and “comfort level.” The object of research is a residential real estate market. The authors examine in detail the characteristics of the consumer residential real estate, analyze legal regulations and existing approaches to classification of objects, from the point of view of comfort, its criteria and parameters. Particular attention is paid to the target consumers of different classes of property, the comparative characteristic of Krasnoyarsk developers and their investment and construction projects to comfortable level. When conducting research and analytical factorial method, general scientific research methods were used (comparison, analysis and synthesis, induction and deduction, analogy). The main conclusions of the study is the fact that today in Russia there is no approved methodology, which allows to classify the residential real estate on the comfort level. The novelty of the research is to develop methods of classification of the main provisions of residential properties on the level of comfort that allows to differentiate objects based on their consumer qualities.

Keywords: stability of the environment, comfort accommodation, object class, residential properties, classification methodology, classifier, the level of comfort, comfortable housing, housing needs, consumer quality.

Каждый человек и общество в целом стремится к созданию благоприятных условий жизнедеятельности, обеспечивающих удобство, спокойствие и уют, которые отражены в понятиях комфорт и комфортность, взаимосвязанных между собой, но имеющих в смысловой нагрузке отличия. Так, под комфортом, как правило, понимают совокупность бытовых благ, включающих удобства и благоустроенность окружающей среды, определяют как субъективное чувство

и объективное состояние удовлетворенности человека условиями жизни, а комфортность рассматривается как оптимальное для человека состояние окружающей среды, обеспечивающее здоровье и работоспособность, тем самым представляя собой уже сравнительную характеристику уюта, удобства и удовлетворения, определяемую совокупностью положительных физиологических и психологических ощущений человека в конкретной окружающей среде.

Выбор комфортной окружающей среды для людей, прежде всего, связан с местом их постоянного проживания в конкретном регионе, районе, доме, квартире или комнате, которые представляют собой объекты (элементы) в системе жилой недвижимости, и наиболее оптимальны для человека исходя из его потребительских предпочтений по поводу удовлетворения жилищной потребности.

Общепризнано, что именно удовлетворение потребностей представляет собой главную движущую силу экономических субъектов – отдельных людей, семей и домохозяйств и способствует развитию науки, технологий и общества. Что касается понятия «предпочтение», то все имеющиеся разнообразные его трактовки схожи в одном: предпочтение – это всегда выбор экономических субъектов из относительно доступных альтернатив – объектов, способных

удовлетворить имеющиеся потребности, включая и жилищную.

Жилищную потребность определим как нужду в объективно необходимых условиях проживания, обеспечивающих комфортные возможности для жизнедеятельности каждого человека, его труда, отдыха, семейного уюта, принявшую специфическую форму, в соответствии с культурным уровнем личности и социальным статусом индивида, подкрепленную покупательской способностью, обеспечивающей доступность выбранных условий проживания.

Выбор экономическими субъектами условий проживания обусловлен сформированной жилищной потребностью и связан с желанием и возможностью пользования объектами жилой недвижимости, для которых общепризнанной считается следующая структуризация потребительских характеристик (рис. 1).

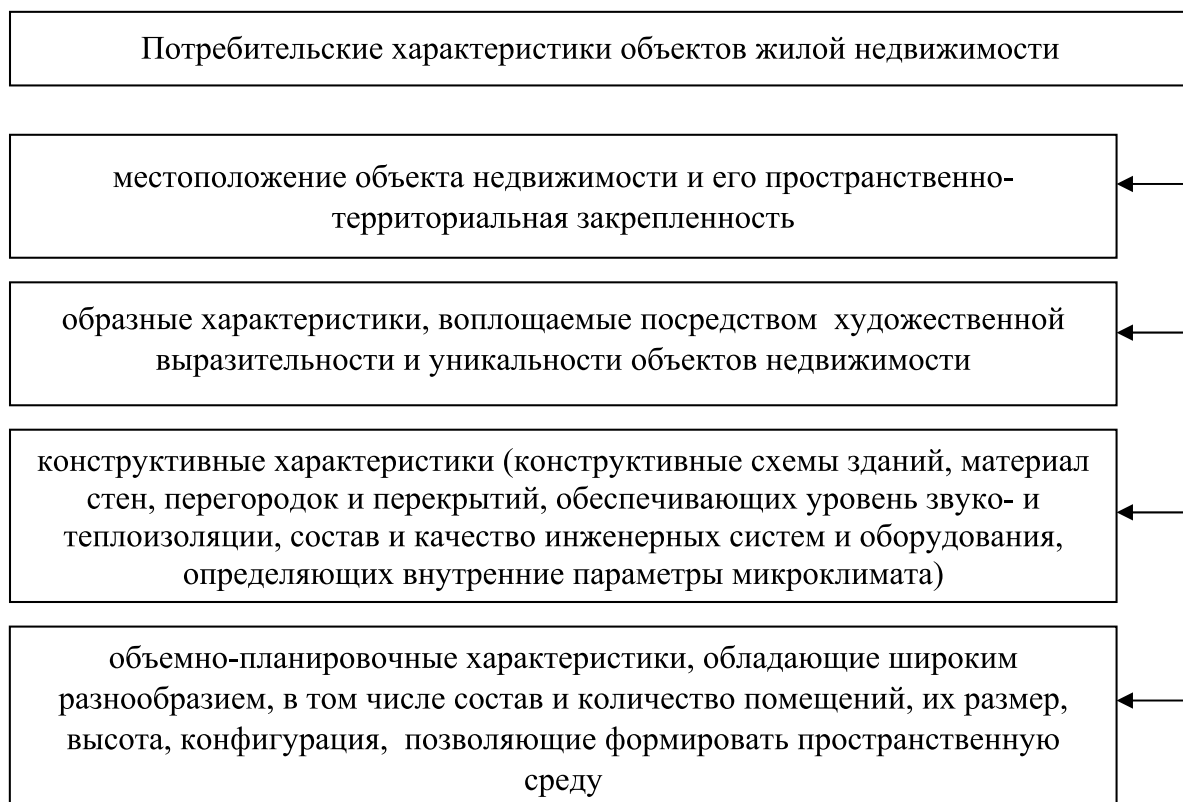


Рис. 1. Структуризация потребительских характеристик объектов жилой недвижимости

Вышеуказанные характеристики являются определяющими при восприятии человеком комфорта и оценке им уровня комфортности условий проживания в выделенных им альтернативах в системе объектов жилой недвижимости, которые в большом разнообразии представлены на рынке жилья.

Отметим, что в последнее время как среди населения нашей страны, так и в среде бизнеса и, более того, в государственных официальных документах и выступлениях правительственных чиновников, все больше применяются понятия «комфортность жилья» и «комфорт проживания» как обобщенные потребительские характеристики объектов жилой недвижимости.

При этом понятие «комфортность жилья» не имеет юридического, нормативного смысла, поскольку ни в каких нормативно-правовых документах не определено смысловое значение термина и отсутствуют классификационные характеристики жилья различного уровня (степени) комфортности, хотя на рынке жилья его участники оперируют различными категориями жилья, в том числе жилье эконом-класса или, например, элитное жилье, потребительские характеристики которых значительно отличаются, и как следствие рыночная стоимость приобретения или пользования на условиях аренды.

Понятие «комфорт проживания» в Российской Федерации определено в СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» [7]. В соответствии с этим документом «Комфорт проживания – включенный в строительные нормы комплекс санитарно-гигиенических, эргономических и экологических требований. Санитарно-гигиенические требования устанавливаются на оптимальном расчетном уровне, например, температура и влажность воздуха в помещениях; экологические – на допустимом, например, допустимый уровень содержания вредных веществ в воздухе и воде. Выполнение этих требований обеспечивается инженерно-техническим оснащением здания. Эргономические требования устанавливаются на минимально достаточном уровне и обеспечиваются при планировке помещений с учетом габаритов мебели и оборудования. Например, габариты и площади помещений квартиры обеспечивают расстановку

необходимого для отдыха, сна, приготовления и приема пищи, санитарно-гигиенических процессов и домашних занятий набора мебели, бытовых приборов и оборудования, а также возможность свободного перемещения человека среди них». Этим же документом определен «Комфорт проживания (повышенный) – устанавливаемый в задании на проектирование повышенный уровень требований к габаритам и площади помещений, к составу помещений квартиры, а также к инженерно-техническому оснащению, обеспечивающему возможность регулирования в процессе эксплуатации санитарно-гигиенических параметров воздушной среды», то есть речь идет только о повышении требований при проектировании жилых зданий. При этом физико-техническая сущность повышенного уровня комфорта слабо конкретизирована, уровень или степень не сформированы, не выражены определенными значениями (критериями) и не описаны в качестве норматива или понятия.

Уровень комфорта может быть охарактеризован через систему критериев. Критерий – это доминирующий или заданный признак характеристики, по которой оценивается исследуемый объект или процесс. Критерий, как измеритель и средство оценки, должен выражать конкретные качественные и по возможности четкие количественные величины эффективности значимости исследуемого объекта или процесса. В зависимости от компонентов, определяющих объект или процесс, создается система – композиция критериев, интегрально оценивающих исследуемый объект.

Указание на категории «уровни комфорта» определены в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [8]. В соответствии с этим документом: «Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта», и указаны два доминирующих признака, характеризующих уровень комфорта жилого дома и квартиры: норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека и фор-

мула заселения жилого дома и квартиры, в соответствии с которыми может быть определен тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта, а также рекомендована структура жилищного фонда в соответствии с выделенными типами домов и квартир (таблица 1).

обитания людей (далее – Рейтинговая система), отвечающей целям настоящего поколения в удовлетворении своих потребностей в комфортной среде проживания и выполнения общественных функций посредством использования жилых и общественных зданий без снижения уровня

Таблица 1

**Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта
(в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство.
Планировка и застройка городских и сельских поселений»)**

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м ²	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Престижный (бизнес-класс)	40	$k = n + 1$ $k = n + 2$	10 15
Массовый (эконом-класс)	30	$k = n$ $k = n + 1$	25 50
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k = n - 1$ $k = n$	60 30
Специализированный	—	$k = n - 2$ $k = n - 1$	7 5

Целесообразно заметить, что эти два указанных критерия только отчасти характеризуют разнообразные потребительские характеристики объектов жилой недвижимости, которыми, с одной стороны, руководствуются потребители при выборе условий проживания, а с другой стороны, должны учитываться в строительных нормах и правилах при проектировании, строительстве и эксплуатации жилых зданий и их элементов. Данная классификация была введена в целях укрупненного проектирования жилых зон городских и сельских поселений. Более в нормативных документах сферы жилищного строительства вопросы комфортности жилья не отражены.

Однако, Национальным объединением строителей (далее НОССТРОЙ) в 2011 г. был утвержден СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 «Зеленое строительство. Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания» [10], в котором сформирована рейтинговая система оценки устойчивости среды

такой возможности для последующих поколений. Таким образом, вышеуказанный стандарт затрагивает не только жилые здания, но и определенные категории общественных зданий.

Рейтинговая система оценивает устойчивость среды обитания по 46 критериям, которые сгруппированы в 10 категорий:

- качество и комфорт внешней среды;
- качество архитектуры и планировки объекта;
- комфорт и экология внутренней среды;
- качество санитарной защиты и утилизации отходов;
- рациональное водопользование;
- энергосбережение и энергоэффективность;
- применение альтернативной и возобновляемой энергии;
- экология создания, эксплуатации и утилизации объекта;
- экономическая эффективность;
- качество подготовки и управления проектом.

При этом каждый из критериев выражается одним или группой индикаторов, а каждый из индикаторов имеет свое числовое определение в виде параметра, параметрального ряда или параметральной характеристики, которым соответствует балльный эквивалент оценки. Сумма баллов всех категорий определяет общую (интегральную) величину устойчивости качества среды обитания, числовое значение которой обозначается как «S-фактор» («Sustainability – фактор»). Итогом оценки становится отнесение объекта к одному из классов устойчивости среды обитания (рис. 2).

Таким образом, данная методика устанавливает классификацию жилых и общественных зданий в целом, и положения данной методики можно применить при разработке методики оценки уровня комфортности объектов в системе жилой недвижимости.

Проведенные авторами исследования показали, что отдельные участники рынка жилья предлагают собственные методические подходы к формированию вариантов классификации объектов жилой недвижимости по уровню комфортности.








S-фактор, баллы	520–650	420–519	340–419	260–339	170–259	100–169	0–99
Классы оценки	A	B	C	D	E	F	G
Знаки оценки							

Рис. 2. Классы устойчивости среды обитания для жилых и общественных зданий (в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011)



Рис. 3. Единая классификация многоквартирных жилых новостроек (ЕК МЖН) Российской Гильдии риэлторов

Так, в конце 2012 года Национальный совет Российской Гильдии риэлторов (далее РГР) вводит в практику аналитики и бизнеса Единую методику классифицирования жилых новостроек по потребительским качествам (классам) (далее – ЕК МЖН, рис. 3), которая ориентирована на потребности рынка [2].

Классификация осуществляется на основании потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены. Классификация составлена на основе устоявшейся рыночной практики. Объектом классификации является качество проекта, заявленное застройщиком. Проекты в интересах маркетингового и экономико-статистического анализа рынка по сравнению с СП 42.13330.2011 дополнительно дифференцированы: массовое жилье – на эконом-класс и класс комфорт, а престижное жилье – на бизнес-класс и элитный класс. Для определения класса проекта используется большое количество признаков, используемых при определении класса проекта, которые при этом делятся на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции») (табл. 2).

Таблица 2

Признаки, используемые для определения класса [2]

Отсекающие признаки	Факультативные опции
1. архитектура	1. остекление
2.	2. внутренняя отделка квартир
3. несущие и ограждающие конструкции	3. характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)
4. объемно-планировочные решения	4. внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе
5. внутренняя отделка общественных зон	
6. общая площадь квартир	
7. площадь кухни	

Отсекающие признаки	Факультативные опции
8. инженерное обеспечение	
9. придомовая территория двора и безопасность	
10. инфраструктура дома	
11. параметры паркинга	

Несоответствие проекта по одному и более обязательному параметру данного класса качества приводит к снижению класса данного объекта [2]. Допускается несоответствие проекта по факультативным параметрам [2].

В данной классификации наблюдается нормативная преобладанность двум действующим сводам правил: упоминаемому выше СП 42.13330.2011, а также СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» [9], при этом происходит более широкая дифференциация классов и характерных параметров с учетом требований рынка.

Данная классификация имеет ряд существенных недостатков. Во-первых, существует необходимость учета региональных особенностей, а предложенная классификационная система не решает этой проблемы, поэтому на практике отдельными предприятиями сферы жилищного строительства были предприняты попытки разработать собственные региональные классификаторы комфортности жилья. Во-вторых, классификационные признаки, на наш взгляд, не охватывают всех предъявляемых потребителем требований, в особенности – по безопасности объекта.

К тому же, параметры признаков по многим позициям трактуются без привязки к конкретным значениям, и практически с обывательской точки зрения. В-третьих, с учетом складывающихся тенденций к устойчивому развитию общества, эффективному использованию ресурсов, при формировании критериев классификации жилья по уровню комфортности фактор устойчивого развития также необходимо учитывать, что доказывает введение профессиональными участниками сферы жилищного строительства СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011, положения которого были рассмотрены выше.

Также следует отметить, что вопросы классификации жилья по уровню комфортности предлагает и Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации (далее Росстат РФ), которая выделяет четыре типа жилья (рис. 4).



Рис. 4. Классификация жилья (в соответствии с Росстат РФ) [6]

Критерии отнесения жилья к одному из типов домов определяются специалистами территориальных органов государственной статистики совместно с сотрудниками организаций, осуществляющими операции с недвижимостью [6]. При этом в процессе присвоения жилью определенного класса (типа) не производится учет факторов внешней среды, а используется только ограниченный ряд технических параметров самого объекта. Цены на квартиры регистрируются в территориальных центрах и крупных городах субъектов Российской Федерации отдельно на первичном и вторичном рынках жилья.

Исследуя региональные параметры классификации жилых объектов, следует отметить, что компания «Монолитхолдинг» в Красноярском крае первой разработала и обнародовала собственную классификацию, которая размещена на сайте www.domnavzletke.ru и принята Союзом строителей Красноярского края в качестве рабочего инструмента.

Классификация предусматривает четыре типа жилья (эконом, комфорт, бизнес, премиум) выделено четыре ключевых параметра:

- месторасположение,
- конструктивные особенности и планировочные решения,
- инженерное оснащение,
- инфраструктура.

В каждом параметре несколько подпунктов: наличие и качество подъездных путей,

коммуникаций, систем безопасности, материал конструкции.

Четырехступенчатая классификация – отражение ожиданий четырех основных категорий покупателей (табл. 3).

Таблица 3

Сравнительная характеристика потребителей различных классов жилья

Класс жилья	Характеристика покупателя
Эконом	Важно, само наличие квартиры определенной площади. Каким будет район, насколько далеко квартира находится от места работы и есть ли поблизости школы и детские сады, его, интересует в гораздо меньшей степени.
Комфорт	Выбирают люди, которые не готовы мириться с типовыми планировками и отсутствием во дворе места для парковки. Для них важны просторные комнаты, свободная планировка и развитая инфраструктура района.
Бизнес	Это жилье более высокого качества, его покупатели стремятся не просто к комфорту, но требуют от квартиры соответствия своему социальному статусу (местоположение, качество находящейся в районе инфраструктуры и однородность социального окружения).
Премиум	Узкий сегмент рынка жилой недвижимости. Жильцов дома интересует не просто однородное социальное окружение, им важно жить рядом с конкретными персоналиями. Премиум-сегмент – это клубные дома с очень ограниченным количеством квартир.

Красноярские застройщики в своих рекламно-информационных материалах, на сайтах пока не высказывают публично и официально свои представления о классификации, но нередко в объявлениях о продаже квартир указывается класс, что свидетельствует о том, что компании имеют внутренние стандарты.

В современных условиях многие застрой-

щики обзавелись собственными корпоративными сайтами, что позволяет нам в рамках исследования провести анализ информации, публикуемой застройщиками о своих жилых объектах, с точки зрения их классности, согласно классификации «Монолитхолдинга» («Классификатор М»). Источник данных – сайты компаний (табл. 4).

Таблица 4

Сравнительная характеристика застройщиков г. Красноярск и их проектов по уровню комфортности жилья

№	Застройщик	Класс жилья
1	2	3
1.	Фирма «Культбытстрой» – жилой комплекс «Новониколаевский»	«Фирма «Культбытстрой» заявляет свои объекты как социальное жилье, то есть класс «эконом». При этом компания обеспечивает повышающее комфорт благоустройство – подземные автопарковки, магазины, спортплощадки, озеленение. В конструкции домов – большие остекленные балконы, эркеры, оригинальная отделка фасадов. Материал стен разнообразный и традиционные для этой компании трехслойные панели, и монолит, и кирпич. Строительство «Культбытстрой» ведет практически на всей территории города. По «Классификатору М» квартиры в основном соответствуют высококачественному классу «эконом». Однако их площадь, нередко соответствует классу «комфорт». В домах на Взлетке есть квартиры, по площади соответствующие классу «бизнес». В недавно заложенных домах площадь в большинстве предложений входит или почти входит в критерии «эконом». Аналогична картина и с ценой, что свидетельствует о том, что по большей части параметров объекты соответствуют эконом-классу.
2.	Фирма «Сибиряк» – жилой комплекс «Покровский»	«Сибиряк» – активный участник социальных госпрограмм. Технология – панельное строительство, дома серии 111–97. Жилье возводит в Центральном районе. Класс жилья компания не объявляет, по большинству признаков «Классификатора М» – «эконом». Предусматривается благоустройство дворов – зоны отдыха, детские игровые и хозяйственные площадки с набором малых архитектурных форм. Внутри дворовой территории создаются разворотные площадки, расширенные асфальтовые проезды, которые могут быть использованы для временной парковки автомашин. Квартиры (судя по сайту) на продажу отсутствуют, наверное, это объясняется как раз участием «Сибиряка» в госпрограммах. С площадью квартир картина примерно та же, что у «Культбытстроя». В некоторых домах она слишком велика для класса «эконом», попадая в категории «комфорт» и «бизнес». В начатых строительстве (и сдающихся сейчас) домах в микрорайоне Покровском площади соответствуют классу «эконом» по «Классификатору М».

№	Застройщик	Класс жилья
1	2	3
3.	Фирма «Монолитхолдинг» – жилой комплекс «Преображенский»	В последнее время применяется технология сборно-монолитного каркаса. Компания является разработчиком первой и пока единственной в Красноярске классификации, однако категорию собственных объектов на своем сайте не заявляет, кроме одного из проектов – «Преображенский». Его относят к классу «бизнес». Жилой микрорайон «Преображенский» являет собой результат тесного сотрудничества с мировым лидером архитектурной отрасли японским проектным бюро – компанией Nikken Sekkei (Никкен Секкей). Целью проекта является комплексное развитие территории и создание комфортной среды проживания. Применение энерго- и тепло-сберегающих технологий, безопасность, централизованное управление – основные характеристики проекта. Новый микрорайон позиционируется как жилье комфорт и бизнес-класса. Большинство квартир в других домах – тоже явно не класс «эконом», площадь квартир слишком велика. На сайтах www.monolit-holding.ru , www.domnavzletke.ru продажи не предлагаются, цена не объявляется.
4.	Фирма «Омега» – жилой комплекс «Перья»	ООО «Омега» строит кирпичные и монолитнокирпичные дома, работает и по технологии сборного каркаса «КУБ-2,5». Категорию не заявляет, но сообщает, что все жилье отличается высокой комфортностью. Квартиры не большие, но площадь явно превышает требования к эконом-классу. Изначально оснащаются телефоном, домофоном, системой пожарной сигнализации. Установлены счетчики горячей и холодной воды – как для каждой квартиры, так и для всего дома. По площади, предлагаемые на продажу квартиры немного превосходят требования к классу «эконом», а по комплексу критериев «Классификатора М» их можно отнести к категориям «комфорт» и «бизнес».
5.	Фирма «СибЛидер» – жилой комплекс «ФрегатНео»	Новый проект фирмы «ФрегатНео» – изначально заявлен как категория «бизнес-плюс», хотя по большинству позиций «Классификатора М» вполне соответствует более высокому классу – «премиум». Это первый в Красноярске дом на металлокаркасе. Квартиры обустраиваются по технологии «Умный дом», используется сложное и дорогостоящее оборудование, присутствуют много повышающих комфорт элементов.
6.	Фирма «Арбан» – жилой комплекс «SkySeven»	Не объявляет категорию жилья и компания «Арбан». Но квартиры большой площади с улучшенной отделкой в кирпичном доме, построенном по индивидуальному проекту, в тихом месте недалеко от центра, не могут относиться к классу «эконом». По площади квартир «Классификатор М» относит их к классам «комфорт» и «бизнес». Медные трубы водопровода и отопления, итальянские алюминиевые радиаторы системы Calidog-super, бесшумные высокоскоростные лифты «Отис», подземная гараж-стоянка с количеством парковочных мест, соответствующих количеству квартир. В состав жилого комплекса входят детский сад и фитнесцентр с бассейном. Компания предлагает эксклюзивные решения – авторские идеи дизайна интерьера на любой вкус, перепланировку квартир под заказ на стадии строительства. Это также признаки класса «бизнес». В списке субподрядных организаций по специальным видам работ – только фирмы с высокой репутацией, что гарантирует высокое технологическое качество исполнения.
7.	Фирма SM.City – жилой комплекс «Бульвар Экзюпери»	Девелоперская группа SM.City реализует проект «Бульвар Экзюпери». Класс жилья застройщиком не объявляется, но дается подробное описание. Замкнутая территория квартала, двухуровневый двор, травмобезопасное покрытие нескольких детских и спортивных площадок. Вход в подземную автопарковку из общего лифта. Навесной фасад из нержавеющей стали. Место для консьержа, отделка подъездов по индивидуальным дизайнерским проектам, лифты «Отис». Два санузла при количестве комнат больше одной. Комплекс характеристик соответствует классу «бизнес» по «Классификатору М». Площадь квартир отвечает критериям для класса «комфорт».

№	Застройщик	Класс жилья
1	2	3
8.	Фирма «Сибагро-промстрой» жилой комплекс «Новая панорама»	«Сибагропромстрой» строит для семей со средним уровнем дохода. Класс не объявляет, но по некоторым домам сообщает, что квартиры предназначены для молодых и небольших семей со средним уровнем доходов. Строит дома исключительно по монолитно-кирпичной технологии строительства, которая имеет ряд преимуществ перед панельным и кирпичным домостроительством по шумоизоляции, сейсмоустойчивости, и возможности перепланировки. Сейчас работает на границе Центрального и советского районов, на незастроенной территории. Предусматривается обеспечение автопарковками, детскими учреждениями, площадками отдыха взрослого населения, хозяйственными, игровыми и спортивными площадками. Площадь квартир по «Классификатору М» варьируется от «комфорт» до «бизнес».
9.	Фирма «Енисейлестрой» – жилой комплекс «Славянский»	Компания ООО «Фирма «Енисейстрой» предлагает квартиры в жилом комплексе «Славянский». Комплекс представлен двумя зданиями. Первое 15–17 этажное здание с детским садом заявляется застройщиком как социально адаптированное. Класс второго объявлен «повышенной комфортности». Каждая квартира оснащена застекленной верандой, которая в летний период служит уютной комнатой, а в холодное время превращается в зимний сад. Дома оригинальной архитектуры. Двор благоустроен, есть детские площадки, подземный паркинг. Площадь квартир по «Классификатору М» – от верхней границы класса «комфорт» до явного «бизнес».
10.	Фирма «Красстрой» – жилой комплекс «Белые росы»	«Красстрой-Сервис» возводит 16–17-этажный монолитно-кирпичный жилой комплекс «Белые росы». Класс на сайте не указан. Комплекс размещен в экологически чистом районе в лесном окружении. Во дворе размещаются детские игровые и спортивные площадки, беседки и фонтан. Территория огорожена и охраняется. Площадь квартир соответствует классам «эконом» и «комфорт» «Классификатора М», но по комплексу параметров здание ближе к классу «комфорт».

Таким образом, по данным сайтов строительных организаций и реализуемых ими инвестиционно-строительных проектов в г. Красноярске существуют квартиры четырех классов: эконом, комфорт, бизнес и премиум класса. Однако, не всегда представляется возможным объяснить, почему в одной компании жилье стоит 50 тысяч рублей за квадратный метр, а в другой – 60. Цены на строящееся жилье устанавливаются на основе спроса, который определяется исходя из максимально возможной цены за которую потребитель может приобрести объект. Жилье комфорт-класса может позиционироваться как бизнес-жилье, и в таком случае цены искусственно завышаются. Таким образом, жилье переходит из одной категории в другую без изменения своих качественных характеристик. Введение в действие классификатора ограничит ценовые спекуляции, так как каждый строящийся объ-

ект получит паспорт с подробно расписанными характеристиками.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что на сегодняшний день в Российской Федерации отсутствует утвержденная методика, которая позволяет классифицировать объекты жилой недвижимости по уровню (степени) комфортности. Необходимость разработки такой методики приведена в ряде работ отечественных ученых [1,3,4,5].

Так, по мнению А.Н. Ларионова и Ю.В. Ларионовой «разработчикам ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» следовало бы определить (классифицировать) уровни комфорта. К факторам, характеризующим комфортность жилища, можно отнести, например, удаленность жилища от города, просторные комнаты, качество прилегающей территории (наличие подъездных дорог и тротуаров, парковки,

детских площадок), высокие потолки, небольшое количество квартир в доме, благоприятную экологию прилегающей территории, использование в период строительства экологически чистых строительных и отделочных материалов, высокий уровень систем вентиляции и кондиционирования, хорошая звукоизоляция (применение материалов с высоким коэффициентом звуко- и шумоизоляции)» [4].

В основу разработки методики классификации объектов жилой недвижимости по уровню комфортности могут быть определены следующие положения:

1) необходимо разграничить зоны воздействия тех или иных факторов, формирующих комфортность объектов жилой недвижимости (рис. 5);



Рис. 5. Разграничение по зонам воздействия факторов, формирующих комфортность объектов жилой недвижимости

При этом каждая зона влияния обладает набором специфических критериев, совокупно-

стью параметров, значения которых необходимо оценивать. Разграничение по зонам ответственности необходимо для того, чтобы иметь возможность конкретного рассмотрения факторов, формирующих комфортность жилищных условий, связанных с квартирой, с домом или с его окружением.

2) Наиболее рациональной представляется балльная оценка показателей, формирующих каждую зону воздействия факторов, определяющих комфортность объектов жилой недвижимости. Присвоение баллов предполагается на основе применения положений вышеуказанных классификаций, с внесением необходимых корректировок и дополнений.

3) В соответствии с количеством набранных баллов по каждой зоне ответственности возможно присвоение классов объектов жилой недвижимости по уровню (степени) комфортности и в этих целях следует выделить: минимальный уровень или эконом-комфорт (К), повышенный комфорт (ПК), бизнес-комфорт (БК), элит-комфорт (ЭК).

Разработка методики оценки комфортности и на этой основе классификации жилья, основные положения которой приведены выше, определяется не только потребностями рынка жилья, но также позволят найти выход из существующих на сегодняшний день проблем налогообложения объектов жилой недвижимости, в условиях перехода на новый порядок расчета имущественного налога.

Библиография

1. Генералов В.П., Генералова Е.М. Проблемы классификации комфортной жилой среды при создании современной городской застройки // Вестник оренбургского государственного университета. 2015. №5. С. 128-131.
2. Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН) – М., 2012, 9 с. – URL: http://www.fondrgs.ru/files/docs/Edinaya_klassifikaciya1.pdf
3. Елизарова М.И., Хрусталева Е.Ю. Критерии оценки объектов недвижимости // Модели и методы инновационной экономики / Сборник научных трудов под ред. К.А. Багриновского и Е.Ю. Хрусталёва. Вып. 6. М.: ЦЭМИ РАН МАОН-2014. 213 с.
4. Ларионов А.Н., Ларионова Ю.В. Роль и место понятийно-категориального аппарата в реализации национального проекта «доступное и комфортное жилье – гражданам России» // Вестник Института экономики Российской академии наук. 2014. №1. С. 44-51.
5. Лыжин С.М. Особенности построения принципов нормирования по уровням комфорта жилища и комфорта проживания // Градостроительство. 2010. №6. С. 59-63.

6. Методологические положения по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья – Введ. 20.02.2009. – Федеральная служба государственной статистики – URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/meta.htm
7. СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий». М.: ОАО «ЦПП», 2005. 60 с. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200038763>
8. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.-М.: ОАО «ЦПП», 2011. 114 с. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712>
9. СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные». М., ОАО «ЦПП», 2011, 40 с. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084096>
10. СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 Зеленое строительство. Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания. – Введ. 14.10.2011. М.: ОАО «ЦПП», 2011. 65 с. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200087581>

References (transliterated)

1. Generalov V.P., Generalova E.M. Problemy klassifikatsii komfortnoi zhiloi sredy pri sozdanii sovremennoi gorodskoi zastroiki // Vestnik orenburgskogo gosudarstvennogo universiteta. 2015. №5. S. 128-131.
2. Edinaya klassifikatsiya proektov mnogokvartirnykh zhilykh novostroek po kachestvu (EK MZhN) – М., 2012, 9 с. – URL: http://www.fondrgs.ru/files/docs/Edinaya_klassifikatsiya1.pdf
3. Elizarova M.I., Khrustalev E.Yu. Kriterii otsenki ob'ektov nedvizhimosti // Modeli i metody innovatsionnoi ekonomiki / Sbornik nauchnykh trudov pod red. K.A. Bagrinovskogo i E.Yu. Khrustaleva. Vyp. 6. М.: TsEMI RAN MAON-2014. 213 s.
4. Larionov A.N., Larionova Yu.V. Rol' i mesto ponyatiino-kategorial'nogo apparata v realizatsii natsional'nogo proekta «dostupnoe i komfortnoe zhil'e – grazhdanam Rossii» // Vestnik Instituta ekonomiki Rossiiskoi akademii nauk. 2014. №1. S. 44-51.
5. Lyzhin S.M. Osobennosti postroeniya printsipov normirovaniya po urovniam komforta zhilishcha i komforta prozhivaniya // Gradostroitel'stvo. 2010. №6. S. 59-63.
6. Metodologicheskie polozheniya po nablyudeniyu za urovnem i dinamikoi tsen na rynke zhil'ya – Vved. 20.02.2009. – Federal'naya sluzhba gosudarstvennoi statistiki – URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/meta.htm
7. SP 31-107-2004 «Arkhitekturno-planirovochnye resheniya mnogokvartirnykh zhilykh zdaniy». М.: ОАО «TsPP», 2005. 60 с. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200038763>
8. SP 42.13330.2011 Gradostroitel'stvo. Planirovka i zastroika gorodskikh i sel'skikh poselenii. Aktualizirovannaya redaktsiya SNiP 2.07.01-89.-М.: ОАО «TsPP», 2011. 114 s. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712>
9. SP 54.13330.2011 «Zdaniya zhilye mnogokvartirnye». М., ОАО «TsPP», 2011, 40 с. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084096>
10. СТО NOSTROI 2.35.4-2011 Zelenoe stroitel'stvo. Zdaniya zhilye i obshchestvennye. Reitingovaya sistema otsenki ustoichivosti sredy obitaniya. – Vved. 14.10.2011. М.: ОАО «TsPP», 2011. 65 s. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200087581>