

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Красногорск, 30 июля 2021

# РАБОЧАЯ ГРУППА ЭКСПЕРТОВ НА БАЗЕ АПМО



**Алексей Воронцов,**  
Вице-президент НОПРИЗ  
Заслуженный архитектор РФ



**Константин Ходнев,**  
Архитектурная группа ДНК,  
Профессор Международной  
академии архитектуры



**Владимир Плоткин, ТПО «Резерв»**  
Заслуженный архитектор РФ,  
Член-корреспондент РААСН



**Николай Шумаков, Президент Союза  
архитекторов России**  
Народный архитектор РФ



**Ольга Малинова,**  
Главный архитектор  
«НИИПИ градостроительства»,  
заслуженный архитектор МО,  
академик РААСН



**Анна Курбатова, директор НИИПИ ИГСП**  
Профессор МАА,  
премия Правительства РФ



**Илья Машков,**  
председатель АПМО,  
Вице-президент СМА,  
советник РААСН



**Андрей Гнездилов, АБ «Остоженка»**  
Член Правления  
Союза Московских архитекторов



**Антон Надточий и Вера Бутко,**  
АБ «Atrium»



**Станислав Кулиш,**  
АБ «ЛАБВА», профессор МАРХИ



**Всеволод Медведев,**  
АБ «Четвертое измерение»,  
Вице-президент СМА,  
Доцент МАРХИ



**Владимир Бакеев,**  
Первый вице-президент,  
Союза архитекторов России,  
Заслуженный архитектор МО



# ГОРОД БЕЗ СТАНДАРТОВ



ЖК «Перспективный»  
г. Ставрополь



ЖК «Кошелев парк»  
г. Самара

**ЦЕЛЬ: ПОВЫШЕНИЕ  
КАЧЕСТВА ЖИЗНИ  
В ПОДМОСКОВЬЯ**

**РЕШЕНИЕ: ПРИНЯТИЕ  
СТАНДАРТОВ КАЧЕСТВА  
ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА НА  
ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ:**



1

Формирование комплексного подхода при создании МКД

2

Визуальная привлекательность МКД

3

Комфорт застройки

4

Организация современных жилых, общественных, рекреационных территорий

5

Безопасное и комфортное движение пешеходов и транспорта с учетом МКД



# ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ

ДЛЯ КРТ ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ	ДЛЯ ЛЮБОЙ СТРОЙКИ (ВКЛЮЧАЯ КРТ)
Планировочные решения	Фасадные решения
Основные конструктивные решения	Благоустройство территории
Инженерные системы	Организация строительства
Отделка квартир и мест общего пользования	Эксплуатация

Постановление Правительства Московской области от 01.06.2021 №435/18 «Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области»



# ИНСТРУМЕНТЫ КОНТРОЛЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ СТАНДАРТОВ

СТАДИЯ АГО	МОСОБЛАРХИТЕКТУРА  +АРХИТЕКТУРНАЯ КОМИССИЯ ГРАДСОВЕТА МО/ РАБОЧАЯ ГРУППА АРХКОМИССИИ МО
СТАДИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
СТАДИЯ РС	МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МО  ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА МО

РЕЗУЛЬТАТ СТАНДАРТОВ: СОВРЕМЕННОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ  
ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ РЕГИОНА



# СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## СТАНДАРТЫ РЕГУЛИРУЮТ:

- 1 Планировочные решения жилого дома
- 2 Фасадные решения жилого дома
- 3 Основные конструктивные решения
- 4 Инженерные системы (общие требования)
- 5 Благоустройство территории
- 6 Организация строительства, эксплуатация
- 7 Отделка квартир, мест общего пользования

## БУДЕТ



## БЫЛО





# ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

## ДЛЯ КРТ

### МОП

- ВХОД В ПОДЪЕЗД С УРОВНЯ ТРОТУАРА, СКВОЗНЫЕ ПОДЪЕЗДЫ
- вестибюль, колясочная, помещение консьержа

### НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- **запрет на мусоропроводы (стимулирование раздельного сбора мусора)**
- первые «прозрачные» нежилые этажи
- высота нежилого этажа - не менее 4,2 м

### ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- гибкая квартирография
- высота жилого помещения - не менее 2,65 м
- не менее 2-х санузлов для многокомнатных квартир
- площадь квартиры, в том числе студии, не меньше 28 кв.м

### ПОДЗЕМНЫЕ И НАЗЕМНЫЕ ПАРКИНГИ

- доступ в подземную автостоянку на лифте
- запрет на применение зависимых м/м в обеспечении основного расчета





# ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

ДЛЯ КРТ

## РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ И СОСТАВ КВАРТИР В РАМКАХ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН

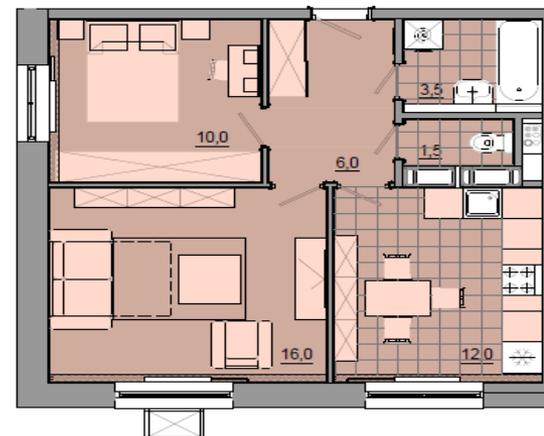
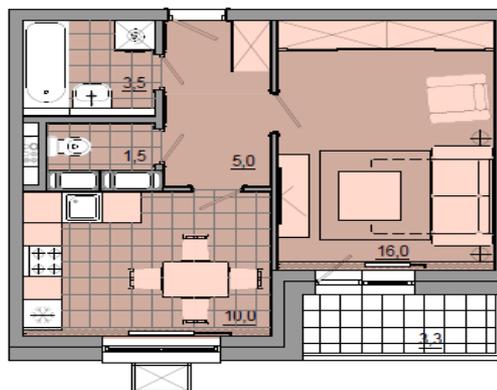
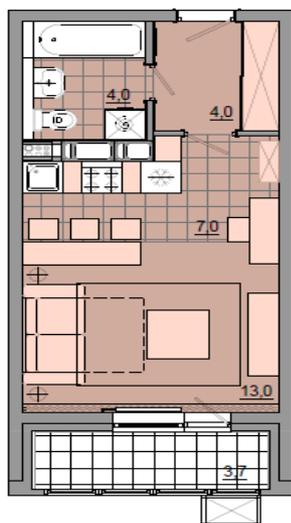
НАИМЕНОВАНИЕ	СТУДИЯ, КВ.М	1-КОМНАТНАЯ, КВ.М	2-КОМНАТНАЯ, КВ.М	3-КОМНАТНАЯ, КВ.М
Кухня	-	10,0	12,0	14,0
Кухня-ниша	7,0	-	-	-
Общая жилая комната (гостиная)	13,0	16,0	16,0	16,0
Жилая комната	-	-	-	12,0
Спальня	-	-	10,0	10,0
Отдельный санузел (унитаз)	-	1,5	1,5	1,5
Совмещенный санузел	4,0	-	-	4,0
Ванная комната	-	3,5	3,5	-
Прихожая/коридор	4,0	5,0	6,0	8,5
<b>ИТОГО:</b>	<b>28 кв.м</b>	<b>36 кв.м</b>	<b>49 кв.м</b>	<b>66 кв.м</b>



# ПРИМЕРЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

## ДЛЯ КРТ

СТУДИИ	1 КОМНАТНЫЕ	2 КОМНАТНЫЕ	3 КОМНАТНЫЕ
ОТ 28 КВ.М	ОТ 36 КВ.М	ОТ 49 КВ.М	ОТ 66 КВ.М

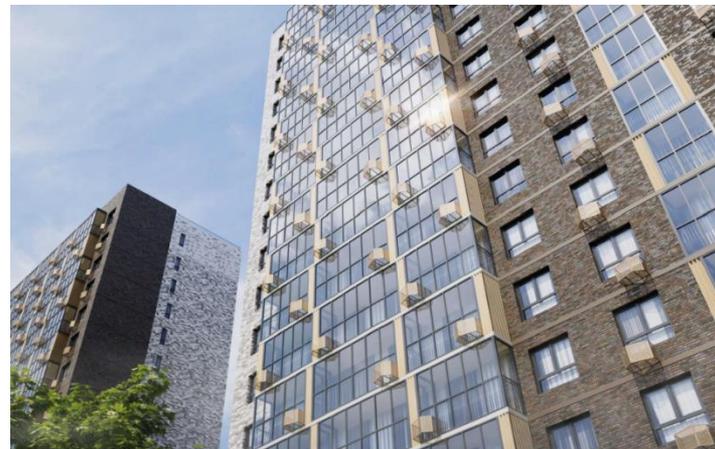




# ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ

## ДЛЯ ВСЕХ

1. **Вариативность отделочных материалов** (в том числе в панельных домах)
2. **Обязательное остекление балконов и лоджий**
3. **Индивидуализация входных групп** в жилую и нежилую части
4. **Визуальное сокрытие инженерных систем, места для размещения кондиционеров**
5. **Сопряжение в одной плоскости различных отделочных материалов не допускается**
6. **Проработка 5 фасада**
7. **Запрет на использование пленки, профлиста, сайдинга, сотового поликарбота**
8. **Рекомендуется размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах для центральных улиц**





# ВХОДНЫЕ ГРУППЫ. ИНДИВИДУАЛИЗАЦИЯ. НАВИГАЦИЯ

1

**высота** - не менее 4,2 м

2

**увеличенная площадь остекления** (витрины)

3

**разное оформление входов** в жилой дом и нежилые помещения

4

**место для размещения рекламы и навигации**

5

**входы с уровня тротуара**



уличная навигация/  
номер дома  
с подсветкой

навигация  
подъездов с  
цветовым  
акцентом



места  
размещения  
рекламы



# КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ КРТ

1. при применении крупнопанельных изделий необходимо обеспечить:

- гибкость производства с максимальной индивидуализацией изделий;
- вариативность отделочных материалов;
- **отсутствие поэтажного деления** с сокрытием торцов плит перекрытий

2. обеспечить различие окон нежилых первых этажей и жилой части здания

3. при облицовке **керамогранитом** на скрытой подсистеме рекомендуется использовать **анкерный тип** крепления

4. возможно применение озелененной эксплуатируемой кровли





# ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

## ДЛЯ КРТ

- **вместо мусоропроводов** - помещения или площадки для **раздельного сбора мусора**
- **выделение** на всю высоту этажа/помещения **технической зоны при размещении кондиционеров** на балконах/лоджиях
- **установка лифтов** с параметрами **«хороший и отличный уровень»** транспортной комфортности
- **соблюдение требований** технических условий **«Безопасный регион»**

### Установка:

- системы организованного внутреннего **водостока**
- системы отведения стоков системы **кондиционирования**
- **приборов учета** используемых энергетических ресурсов с автоматизированной системой передачи показаний, в том числе до помещения диспетчерской.





# БЛАГОУСТРОЙСТВО

ДЛЯ ВСЕХ

- устройство **«дворов без машин»** - в приоритете
- обеспечение нормируемыми **элементами благоустройства** (физкультурной и детской площадками, площадкой отдыха, ТБО)
- **не допускается наличие инженерных колодцев** на площадках благоустройства
- обустройство **площадок в одном уровне с тротуаром** и без перепада высот
- **формирование доступной и безопасной среды** с интеграцией в существующую УДС
- ширина пешеходного пути - **не менее 2,0 м**
- **устройство стационарных парковочных барьеров** и пешеходных переходов
- допускается **благоустройство и озеленение кровель**





# БЛАГОУСТРОЙСТВО. ОЗЕЛЕНЕНИЕ. АССОРТИМЕНТ МІН\*

ДЛЯ ВСЕХ

## 1. ДЕРЕВЬЯ ЛИСТВЕННЫЕ И ХВОЙНЫЕ (h- 7-9 м.):

- Клен
- Каштан
- Липа
- Яблоня
- Лиственница



## 2. КУСТАРНИКИ ЛИСТВЕННЫЕ И ХВОЙНЫЕ:

- Сирень
- Спирея
- Барбарис
- Снежнаягодник
- Лапчатка
- Чубушник
- Можжевельник



## 3. ЦВЕТЫ:

- Флокс
- Ирис
- Хоста
- Лилейник



## 4. ГАЗОН

- из устойчивой смеси трав

\* полный ассортимент растений указан в Стандартах



# ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИИ

## ДЛЯ ВСЕХ

- устройство строительных ограждений в соответствии с ГОСТ
- на период СМР необходимо устройство **баннера с визуализацией будущего здания**, внешний вид которого **подтвержден Свидетельством АГО**
- обеспечение поставки 10-15% запаса отделочных строительных материалов в управляющую компанию для будущего ремонта мест общего пользования
- **изменение** внешнего вида зданий, подтверждённого свидетельством АГО **не допускается**
- реконструктивные работы, капитальный ремонт и иные ремонтные работы производятся с соблюдением внешнего вида, зафиксированного в Свидетельстве АГО





# ОТДЕЛКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

## ДЛЯ КРТ

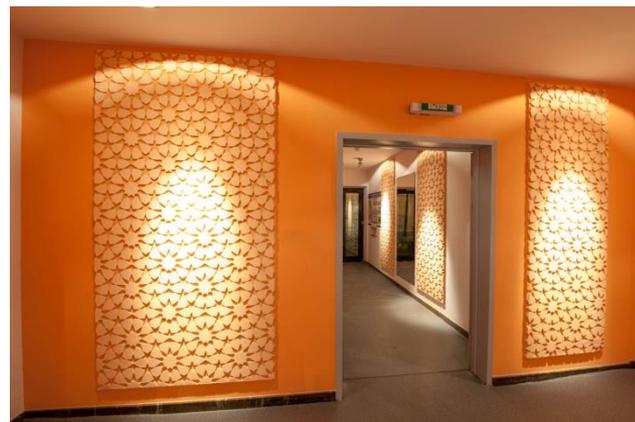
Отделка комфорт-класса, современные качественные строительные материалы

**Входные группы, МОП:**

- **Двери** – алюминиевый профиль, витражное остекление
- **Стены** – краска по подготовленной поверхности (водоэмульсионная), керамогранит, штукатурка
- **Полы** – керамогранитная плитка, плинтус- плитка
- **Потолки** – подвесные потолки
- **Дополнительно** – светильники с высоким классом энергосбережения, радиаторы с защитными коробами, почтовые ящики, информационные доски, навигация

**Общие рекомендации:**

Применение **индивидуальных цветовых решений** для каждого дома в рамках общей концепции жилого квартала





# ОТДЕЛКА КВАРТИР В РАМКАХ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

ДЛЯ КРТ

## КВАРТИРЫ ГОТОВЫЕ К ПРОЖИВАНИЮ НА 100%:

- Металлические входные двери
- Межкомнатные двери с фурнитурой
- Стены с улучшенной подготовкой, обоями под покраску
- Полы из ламината и керамогранита
- Энергоэффективные окна
- Оснащенные санузлы
- Люстры, светильники
- Розетки, выключатели





# ОТДЕЛКА КВАРТИР В РАМКАХ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

## ДЛЯ КРТ

### КУХНЯ:

- **Фартук из керамической плитки** на всю длину рабочей зоны
- **Стены с улучшенной подготовкой, обоями под покраску**
- **Подвесной/натяжной потолок, потолочный плинтус**
- **Полы из керамогранита, плинтус**
- **Безопасная электроплита с 4 конфорками**
- **Мойка из нержавеющей стали, тумба**
- **Люстра, светильники**
- **Розетки, выключатели**





# ОТДЕЛКА КВАРТИР В РАМКАХ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

## ДЛЯ КРТ

В санузлах предусмотрено место под стиральную машину

### САНУЗЕЛ:

- **Светлая керамическая плитка** на всю высоту стен
- **Подвесной/натяжной потолок**, потолочный плинтус
- **Полы из керамогранита** на гидроизоляционном слое, плинтус
  
- **Все необходимое оборудование:**
  - ванна стальная/чугунная/акриловая
  - смеситель с душевой лейкой, штанга
  - экран под ванну
  - керамическая раковина
  - унитаз
  - полотенцесушитель
  - ревизионный люк, решетки
  
- **Светильники, розетки, выключатели**





# КВАРТИРА В РАМКАХ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ. ПРИМЕР С МЕБЕЛЬЮ



АВТОР: АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



# ОТДЕЛКА КВАРТИР В РАМКАХ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ



**ПРЕДСТАВЛЕНЫ: 2 ВАРИАНТА ЦВЕТОВОГО РЕШЕНИЯ В РЕКОМЕНДАЦИЯХ  
АВТОР: АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**