



УДК 711.4-122

doi: 10.33622/0869-7019.2022.11.45-49

Унификация значений переходного коэффициента для градостроительной документации

Владимир Эдуардович ВОЛЫНСКОВ¹, кандидат архитектуры, старший научный сотрудник, v.volynskov@dev-city.ru

Елена Евгеньевна ПУДОВА^{1,2}, аспирантка МГСУ, старший аналитик, e.pudova@dev-city.ru

¹ Научно-проектный центр «Развитие города», 129090 Москва, просп. Мира, 19, стр. 3

² Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), 129337 Москва, Ярославское ш., 26

Аннотация. В разных градостроительных документах применяются разнородные показатели площади помещений. В исследовании рассматривались следующие виды градостроительной документации: проекты планировки территории, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, заключения Мосгосэкспертизы и негосударственной экспертизы, а также проектные декларации. На основе анализа различной градостроительной документации выведены средние значения переходных коэффициентов, позволяющие стандартизировать показатели планов земельных участков, на которых предусмотрено возведение многоквартирных жилых домов, в целях предварительной оценки резервов жилищного строительства. Полученные данные свидетельствуют о том, что использование таких коэффициентов для оценки резервов жилищного строительства возможно. Однако для корректной оценки необходимо учитывать взаимосвязи между документами и показателями, а также структуру объектов различного функционального назначения, которые запланированы к строительству, и стадию их реализации.

Ключевые слова: переходные коэффициенты, градостроительный план земельного участка, проектные декларации, суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен, резервы жилищного строительства

Для цитирования: Волынский В. Э., Пудова Е. Е. Унификация значений переходного коэффициента для градостроительной документации // Промышленное и гражданское строительство. 2022. № 11. С. 45–49. doi: 10.33622/0869-7019.2022.11.45-49

UNIFICATION OF THE VALUES OF THE TRANSITION COEFFICIENT FOR URBAN PLANNING DOCUMENTATION

Vladimir E. VOLYNSKOV¹, v.volynskov@dev-city.ru

Elena E. PUDOVA^{1,2}, e.pudova@dev-city.ru

¹ Research and Design Center "City Development", prospect Mira, 19, str. 3, Moscow 129090, Russian Federation

² Moscow State University of Civil Engineering (National Research University), Yaroslavl'skoe shosse, 26, Moscow 129337, Russian Federation

Abstract. In different urban planning documents, heterogeneous indicators of the area of premises are used. The study considered the following types of urban planning documentation: territory planning projects, urban planning plans for land plots, permits for construction and commissioning of the facility, conclusions of the Moscow State Expertise and non-state expertise, as well as project declarations. Based on the analysis of various urban planning documentation, the average values of transition coefficients were derived, which make it possible to standardize the indicators of land plot plans, which provide for the construction of multi-apartment residential buildings, for the purpose of a preliminary assessment of housing construction reserves. The data obtained indicate that the use of such coefficients for assessing housing construction reserves is possible. But for a correct assessment, it is necessary to take into account the relationship between documents and indicators, as well as the structure of objects of various functional purposes that are planned for construction and the stage of their implementation.

Keywords: transition coefficients, town-planning plan of the land plot, design declarations, total floor area in the dimensions of the outer walls, housing construction reserves

For citation: Volynskov V. E., Pudova E. E. Unification of the Values of the Transition Coefficient for Urban Planning Documentation. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Engineering], 2022, no. 11, pp. 45–49. (In Russ.). doi: 10.33622/0869-7019.2022.11.45-49

В целях достижения показателей национальных проектов и государственных программ, а именно федерального проекта «Жилье» и госпрограммы «Жилище» необходимо выполнить оценку резервов жилищного строительства на территории Москвы на основе анализа градо-



строительных планов земельных участков (ГПЗУ). Для этого НПЦ «Развитие города» в 2021 г. проведены научные исследования с целью разработки переходного коэффициента для стандартизации показателей ГПЗУ, предусматривающих строительство многоквартирных жилых домов.

Актуальность определения таких коэффициентов обусловлена отсутствием единой номенклатуры, применяемой для описания предельных параметров строительства, а также результатов проектирования и строительства объектов капитального строительства (ОКС), в том числе многоквартирных жилых домов.

В большинстве проектов планировки территорий, утвержденных после 2017 г., используется показатель суммарной поэтажной площади размещаемой застройки в габаритах наружных стен (СПП в ГНС) для характеристики запланированных к строительству ОКС и жилой или нежилой частей здания. В ГПЗУ СПП в ГНС не является обязательным, так же как показатели «общая площадь» и «площадь квартир». Данные характеристики приводятся в поле «Иные показатели». В разрешении на строительство (РС) обязательно указывается только общая площадь ОКС, в поле «Иные показатели» могут быть отмечены дополнительные параметры ОКС, но показатель СПП в ГНС не применяется [1]. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (РВ) номенклатура утвержденных показателей больше, но использование СПП в ГНС также не предусмотрено. Результаты сопоставления основных показателей из различных документов, характеризующих площади ОКС, приведены в *табл. 1*.

Целесообразность применения переходных коэффициентов возросла с 2017 г., когда в ППТ и более чем в половине ГПЗУ стали использовать СПП в ГНС. Это

1. Сопоставление основных показателей, характеризующих площади ОКС*

Показатель/документ	СПП в ГНС	Общая площадь	Жилая площадь	Примечание
Проект планировки территории	+	–	–	После 2017 г. применяются СПП в ГНС для ОКС, а также для жилой и нежилой частей здания
Градостроительный план земельного участка	±	±	±	В разделе «Иные показатели» в 50 % и более документах используется СПП в ГНС
Заключения Мосгосэкспертизы и негосударственной экспертизы	±	±	±	
Разрешение на строительство	–	+	±	Жилая площадь применяется в разделе «Иной показатель»
Проектная декларация	–	+	+	
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	–	+	+	

* Примечания. «+» – показатель всегда указан; «–» – всегда отсутствует; «±» – может быть указан/не указан.

обусловило разработку переходного коэффициента или системы коэффициентов для сопоставления разнородных показателей [2]. Решение данной задачи необходимо для оценки реализации градостроительных решений и резервов жилищного строительства на среднесрочную перспективу.

На первом этапе работы проанализировали предельные показатели, содержащиеся в различных градостроительных документах. Результаты исследования показали, что для сопоставления характеристик, применяемых в ГПЗУ, РС, РВ, необходимо выявить официальные документы, которые содержали бы одновременно показатели, применяемые в ГПЗУ, РС и РВ [3, 4]. В заключениях экспертизы используется разнообразная номенклатура показателей, однако в 2020–2022 гг. в заключениях на проекты строительства многоквартирных жилых домов (МКД) стали применять СПП в ГНС. По

этой причине основным объектом исследования для расчета переходного коэффициента являлись положительные заключения Мосгосэкспертизы (МГЭ), опубликованные в ИАС УГД. Кроме того, проводился анализ заключений негосударственной экспертизы (НГЭ) и проектных деклараций.

Первый блок рассматриваемых документов составили положительные заключения МГЭ. Следует отметить, что в этих документах приведены значения, характеризующие как отдельный дом, так и группу многоквартирных домов в целом. В этой связи показатели дифференцировали на МКД и комплекс МКД.

Были обобщены сведения о 220 объектах, которые введены, строятся или запланированы к вводу в период 2019–2025 гг. При этом в ряде заключений МГЭ один объект, например, может быть разделен на отдельные корпуса, по каждому из которых приведены технико-экономичес-

кие показатели (ТЭП). Таким образом, если рассматривать каждый корпус в составе комплекса как самостоятельный МКД, то количество анализируемых объектов составит 371. Для некоторых многоквартирных домов в ИАС УГД опубликовано несколько положительных заключений МГЭ. Всего было проанализировано 616 документов, из них 538 положительных заключений МГЭ.

Для увеличения количества объектов с сопоставимыми показателями и подтверждения достоверности значений переходных коэффициентов проанализировали заключения негосударственной экспертизы. Всего было обработано 109 заключений НГЭ, в которых применялся показатель СПП в ГНС. Некоторые заключения включали в себя сведения о нескольких МКД. Эти документы также были сопоставлены с ГПЗУ, РС и РВ.

По итогам анализа заключений МГЭ и НГЭ выявлены диапазоны и усредненные значения переходных коэффициентов для расчетов между различными показателями, а именно СПП в ГНС, общей и наземной площадью, а также площадью квартир (табл. 2).

Данные МГЭ и НГЭ, обработанные разными методами, сопоставимы, что свидетельствует о достоверности полученных результатов. Диапазоны значений зависят от детализации исходной информации. Только при анализе ГПЗУ данные, как правило, ограничены [5]. Чем более подробные исходные материалы, тем корректнее будут оценки, выполненные с помощью переходных коэффициентов.

В качестве дополнительного источника информации рассматривали проектные декларации, в которых выявлен только один случай использования СПП в ГНС. Применение проектных де-

2. Итоговая таблица переходных коэффициентов по заключениям МГЭ и НГЭ

Соотношение	МГЭ		НГЭ	
	Диапазон	Среднее значение	Диапазон	Среднее значение
Общая площадь/СПП в ГНС	1,01–1,12	1,05	0,81–1,64	1,13
Наземная площадь/СПП в ГНС	0,88–0,91	0,9	0,64–1,36	0,93
Общая площадь квартир/СПП в ГНС	0,6–0,78	0,75	0,45–0,89	0,69

3. Значения переходных коэффициентов для сопоставления СПП в ГНС с общей площадью ОКС

Показатель ОКС	Значения переходного коэффициента		
	базовое	минимальное	максимальное
Общая площадь квартир с учетом неотапливаемых помещений и понижающим коэффициентом	0,64/0,73	0,51/0,58	0,77/0,88
Площадь квартир без учета неотапливаемых помещений	0,6/0,66	0,48/0,53	0,72/0,79

Примечание. В числителе приведены значения для всего объекта, в знаменателе — для его жилой части.

клараций обусловлено тем, что в документах представлено подробное описание структуры жилых и нежилых помещений (раздел 15.3 ПД). Это позволяет детально анализировать соотношение жилой и нежилой площади в различных МКД для уточнения значений переходных коэффициентов.

Обобщение полученных результатов показало, что однозначно требуется использовать дифференцированные переходные коэффициенты для оценки общей площади ОКС и площади жилых помещений. Такие дифференцированные коэффициенты зависят от точной формулировки показателя, указанной в ГПЗУ или ППТ: СПП в ГНС (все-го) и СПП в ГНС (жилой части). Кроме того, данные коэффициенты целесообразно применять с учетом вида разрешенного использования земельных участков, а именно «жилые» или «смешанные».

Перечисленные обстоятельст-

ва обуславливают возможность формирования следующих групп переходных коэффициентов для оценки резервов жилищного строительства:

- для сопоставления СПП в ГНС (все-го ОКС) и характеристик площади МКД, в частности общей площади и площади наземной части.
- для сопоставления СПП в ГНС (все-го ОКС) и характеристик площади жилых помещений в составе МКД.

Значения переходных коэффициентов для сопоставления СПП в ГНС и площади жилых помещений (с учетом неотапливаемых помещений и понижающим коэффициентом), а также СПП в ГНС с жилой частью здания и площадью жилых помещений приведены в табл. 3.

Данная таблица позволяет оценить влияние площади неотапливаемых помещений на переходный коэффициент. Всего было проанализировано 317 ОКС с показателем «общая пло-



щадь квартир с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом» и 243 ОКС с показателем «площадь квартир без учета неотапливаемых помещений». Диапазон значений между максимальными и минимальными значениями обусловлен высокой вариативностью доли жилых помещений в общей площади многоквартирного жилого дома.

Использование полученных коэффициентов актуально при анализе данных ППТ и ГПЗУ, которые выданы в соответствии с ППТ [6]. Всего было проанализировано 75 ОКС с показателем «общая площадь квартир с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом» и 25 ОКС с показателем «площадь квартир без учета неотапливаемых помещений».

В ППТ, утвержденных после 2017 г., часто применяется показатель «площадь жилой части здания», который оценивается как СПП в ГНС. При этом не указываются сведения об учете балконов и лоджий. Для таких случаев рекомендуется использовать переходный коэффициент, рассчитанный для оценки общей площади квартир с учетом неотапливаемых помещений и понижающим коэффициентом.

Базовые значения переходных

коэффициентов подлежат уточнению и корректировке по мере накопления фактических данных.

Если в качестве дополнительного источника информации рассматривать проектные декларации, то в них также не применяется СПП в ГНС. Однако в этом документе приводятся такие характеристики ОКС и МКД, как общая площадь и суммы общей площади всех жилых и нежилых помещений.

Таким образом, ни в одном из перечисленных документов в числе обязательных показателей не применяется СПП в ГНС. Взаимосвязи между обязательными показателями в ГПЗУ, РС, РВ не всегда однозначны [7]. Использование переходных коэффициентов для оценки резервов жилищного строительства возможно, но для корректной оценки и дальнейшего мониторинга необходимо учитывать взаимосвязи между ГПЗУ, РС, РВ, сроки действия документов, а также количество исходных данных [8].

Выводы

1. Переходные коэффициенты продемонстрировали свою эффективность в качестве инструмента для стандартизации показателей ГПЗУ и предварительной оценки резервов жилищного

строительства. Однако при интерпретации полученных результатов необходимо учитывать следующее:

- достоверность оценок в значительной мере зависит от корректной интерпретации исходных данных и применения переходных коэффициентов;
- в ГПЗУ не указывается распределение ТЭП по функциональному назначению ОКС, что позволяет использовать переходные коэффициенты и шаблоны для расчетов только для предварительной оценки резервов жилищного строительства;
- результаты проектирования могут существенно отличаться от предельных параметров.

2. В первую очередь переходные коэффициенты целесообразно применять для анализа больших массивов данных, а также для анализа реализации принятых решений в части строительства объектов жилого назначения.

3. Сформированные итоговые показатели переходных коэффициентов предназначены только для работы с жилыми площадями, т. е. для многоэтажных жилых домов. Для полноценного мониторинга градостроительной документации необходимо разработать аналогичные переходные коэффициенты для объектов нежилого назначения.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Шатилова В. Э., Баронин С. А. Анализ требований по получению разрешения на строительство объектов согласно нормативным требованиям // *Аллея науки*. 2017. Т. 1. № 11. С. 59–65.
2. Беляев В. Л. Согласование градостроительных и земельных вопросов: состояние, задачи и возможные пути решения // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2013. № 10(145). С. 29–41.
3. Вольнсков В. Э. Научные аспекты выявления резервных территорий жилищного строительства в г. Москве // *Градостроительство*. 2021. № 2(72). С. 43–51.
4. Вольнсков В. Э. «Большие данные» — путь к «умным» городам // *Градостроительство*. 2018. № 5(57). С. 63–66.
5. Зиновьева О. П. Актуальные проблемы применения градостроительных планов в проектировании и строительстве объектов капитального строительства // *Развитие юридической науки в новых условиях: единство теории и практики*: сб. докл. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. Ростов-на-Дону – Таганрог, 2021. С. 182–186.
6. Журавлев П. А., Марукян А. М., Сборщиков С. Б. Регулирование градостроительного зонирования, территориального планирования, проектирования городов и объектов // *Промышленное и гражданское строительство*. 2021. № 7. С. 31–43. doi: 10.33622/0869-7019.2021.07.31-43
7. Майборода В. А. Градостроительный план земельного участка: новация управленческой функции в ин-

формационную // Градостроительное право. 2016. № 3. С. 3–6.

8. Тюрин А. С., Литвина Д. Б. Особенности получения разрешения на строительство для градостроительного плана земельного участка // Актуальные про-

блемы и перспективы развития строительства, теплогазоснабжения и энергообеспечения : сб. трудов VII Междунар. науч.-практ. конф. Саратов : СГАУ им. Н. И. Вавилова, 2018. С. 292–294.

R E F E R E N C E S

1. Shatilova V. E., Baronin S. A. Analysis of requirements for obtaining a permit for the construction of facilities in accordance with regulatory requirements. *Alleya nauki*, 2017, vol. 1, no. 11, pp. 59–65. (In Russ.).
2. Belyaev V. L. Coordination of urban planning and land issues: status, tasks and possible solutions. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii*, 2013, no. 10(145), pp. 29–41. (In Russ.).
3. Volynskov V. E. Scientific aspects of identification of reserve territories of housing construction in Moscow. *Gradostroitel'stvo*, 2021, no. 2(72), pp. 43–51. (In Russ.).
4. Volynskov V. E. "Big data" – the way to "smart" cities. *Gradostroitel'stvo*, 2018, no. 5(57), pp. 63–66. (In Russ.).
5. Zinov'eva O. P. Actual problems of the application of urban planning plans in the design and construction of capital construction facilities. *Razvitie yuridicheskoy nauki v novykh usloviyakh: edinstvo teorii i praktiki* [Development of legal science in new conditions: unity of theory and practice]. Rostov-na-Donu – Taganrog, 2021, pp.182–186. (In Russ.).
6. Zhuravlev P. A., Marukyan A. M., Sborshchikov S. B. Regulation of urban zoning, territorial planning, design of cities and objects. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2021, no. 7, pp. 31–43. (In Russ.). doi: 10.33622/0869-7019.2021.07.31-43
7. Mayboroda V. A. Urban planning plan of the land plot: innovation of the management function in the information. *Gradostroitel'noe pravo*, 2016, no. 3, pp. 3–6. (In Russ.).
8. Tyurin A. S., Litvina D. B. Features of obtaining a construction permit for a town-planning plan of a land plot. *Aktual'nye problemy i perspektivy razvitiya stroitel'stva, teplogazosnabzheniya i energoobespecheniya* [Actual problems and prospects of development of construction, heat and gas supply and energy supply]. Saratov, SGAU im. N. I. Vavilova Publ., 2018, pp. 292–294. (In Russ.). ■