

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
к Плану развития  
жилищного строительства  
в Хабаровском крае до 2030 года

### КРИТЕРИИ

отнесения жилых домов к классу качества согласно СП 42.13330.2011

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества согласно СП 42.13330.2011			
	классы массового жилья		классы жилья повышенной комфортности	
	экономкласс	средний или комфорткласс	бизнескласс	элитный класс
1	2	3	4	5
Архитектура (отсекающий признак между группами)	стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом Российской Федерации) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения
Несущие и ограждающие конструкции (отсекающий признак между классами)	нет ограничений	сборный железобетон, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-железобетонно-	бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-железобетонно-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного железобетона,	бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-железобетонно-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)

1	2	3	4	5
Остекление (факультативный признак)	двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом или одинарные рамы со стеклопакетами	каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного железобетона, пеноблоков, керамического кирпича и др.) импортные пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами. Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям	пеноблоков, керамического кирпича и др.) современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса). Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям	современные импортные фиброгласовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения	Кэ – более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 метра	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 метра. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 метра. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее двух санузлов в квартирах свыше двух комнат	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 метров. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3 – 4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных на цокольном этаже или в подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее двух санузлов во всех квартирах

1	2	3	4	5	
Внутренняя отделка общественных зон (отсекающий признак между классами)	стандартная отделка	улучшенная отделка	высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом	
Внутренняя отделка квартир (факультативный признак)	без отделки или стандартная отделка	квартиры без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	квартиры без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ"	квартиры с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в том числе заведение всех инженерных сетей поквартирно)	
Общая площадь квартир (кв. метров) (отсекающий признак между классами)	1-комнатная	от 28	от 34 (студии – от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комнатная	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комнатная	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комнатная	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комнатная	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни (кв. метров) (отсекающий признак между классами)	до 8, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20	
Характеристика входных групп и дверных блоков	нет требований	металлические двери с домофоном в подъездах, помеще-	металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция вход-	металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная	

1	2	3	4	5
(вход в квартиру) (факультативный признак)		ние для консьержа, металлические входные двери квартир	ных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах	замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах
Инженерное обеспечение (отсекающий признак между группами)	энергоснабжение – 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное	энергоснабжение – 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором	энергоснабжение – свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возможны внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного производства, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система	энергоснабжение – свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом – охлаждение, зимой – нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная)/смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD-телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система

1	2	3	4	5
<p>Придомовая территория двора и безопасность (отсекающий признак между группами)</p>	<p>благоустройство стандартное</p>	<p>возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон</p>	<p>благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория с согласованным на стадии проекта (раздела генерального плана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа</p>	<p>учета – поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета</p> <p>благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель</p>
<p>Инфраструктура дома (отсекающий признак между</p>	<p>наличие площадей помещений</p>	<p>наличие площадей помещений нежилого назначения</p>	<p>широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью</p>	<p>разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным</p>

1	2	3	4	5
бизнес- и элитным классом)	нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе (факультативный признак)	наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе одного километра от жилого дома	наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе одного километра от жилого дома	расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более одного километра от жилого дома	расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома)
Параметры паркинга (отсекающий признак между классами)	согласно нормативным требованиям местного генерального плана	согласно нормативным требованиям местного генерального плана	закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру	закрытый, наземный/подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира – лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-места на квартиру