

Классификация объектов первичной жилой недвижимости Москвы (квартиры и апартаменты)

Категории	Классы				
	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элита
Местоположение (отсекающий признак)¹	Любое	Любое	Преимущественно престижные районы с хорошей транспортной доступностью до центра города	ЦАО, в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК), некоторые престижные районы в пределах 5 км от ТТК	ЦАО (в основном, в пределах Садового кольца (СК), а также в исторически сложившихся районах за пределами СК как «Хамовники» и т.п.)
Архитектура (отсекающий признак)	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Индивидуальный проект или проект повторного применения	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика. Продуманная концепция проекта	Уникальный архитектурный проект, выполняется именитым архитектурным бюро. Концептуальность проекта, высочайший уровень проработки для достижения максимального удобства и комфорта жителей ²
Несущие и ограждающие конструкции (отсекающий признак)	Нет ограничений	Каркас: сборный ж/б, монолитный ж/б, бескаркасный из керамического кирпича. Ограждающие конструкции (наружные стены): монолитный ж/б, пеноблоки, керамический кирпич и т.п.	Каркас: монолитный ж/б, бескаркасный из керамического кирпича. Ограждающие конструкции (наружные стены): монолитный ж/б, пеноблоки, керамический кирпич, и др.	Каркас: монолитный ж/б, бескаркасный из керамического кирпича. Ограждающие конструкции (наружные стены): монолитный ж/б, пеноблоки, керамический кирпич, и др.	Каркас: монолитный ж/б, бескаркасный из керамического кирпича. Ограждающие конструкции (наружные стены): монолитный ж/б, керамический кирпич, и др. (импортные мат-лы).
Масштаб проекта³ (отсекающий признак)	Отдельно стоящий дом, квартал из нескольких домов, микрорайон	Отдельно стоящий дом, квартал из нескольких домов, микрорайон	Отдельно стоящий дом, квартал из нескольких домов	Отдельно стоящий дом, квартал из нескольких домов	Отдельно стоящий дом
Высота потолков в чистоте (отсекающий признак)	Менее 2,75 м	2,7 – 2,9 м	3,0 м и более	3,0 м и более	3,2 м и более
Паркинг (отсекающий признак)⁴	По нормативам	По нормативам	Закрытый подземный паркинг из расчета не менее 1 м/м на квартиру + гостевая парковка на охраняемой придомовой территории	Закрытый подземный паркинг из расчета не менее 1,5 м/м на квартиру + гостевая парковка на охраняемой придомовой территории	Закрытый подземный паркинг из расчета не менее 1,7 м/м на квартиру + гостевая парковка на охраняемой придомовой территории

¹ Отсекающий признак – при несоответствии приводит к понижению проекта на класс

² Исключается сочетание жилой и коммерческой составляющей, кроме коммерческих помещений на первом этаже с отдельными входами, для исключения пересечения потоков жителей комплекса и посетителей коммерческих помещений

³ При наличии домов, удовлетворяющих признакам нескольких классов, проект классифицируется по самому низкому классу из представленных

⁴ При отсутствии подземной парковки класс проекта понижается на один (например, с «элита» до «премиум»).

Категории	Классы				
	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элита
Площади квартир и апартаментов⁵, их количество на площадке (факультативный признак)	<p>⁶Студии – от 25 кв.м 1К – от 33 кв.м 2К – от 42 кв.м 3К – от 60 кв.м 4К и более – от 75 кв.м Количество квартир/апартаментов на площадке не ограничено</p>	<p>Студии – от 30 кв.м 1К – от 37 кв.м 2К – от 50 кв.м 3К – от 75 кв.м 4К и более – от 90 кв.м Количество квартир/апартаментов на площадке не ограничено</p>	<p>Студии – от 40 кв.м 1К – от 45 кв.м 2К – от 65 кв.м 3К – от 90 кв.м 4К и более – от 100 кв.м Количество квартир/апартаментов на площадке - не более 4</p>	<p>Студии – от 45 кв.м 1К – от 50 кв.м 2К – от 70 кв.м 3К – от 110 кв.м 4К и более – от 130 кв.м Количество квартир/апартаментов на площадке - не более 4</p>	<p>Студии – от 50 кв.м 1К – от 60 кв.м 2К – от 80 кв.м 3К – от 120 кв.м 4К и более – от 150 кв.м Количество квартир/апартаментов на площадке - не более 2</p>
Отделка входных групп (отсекающий признак)	<p>Самая простая отделка, простая светотехника, полы - плитка, стены – краска.</p>	<p>Простая отделка, обычная светотехника, полы - плитка, стены - плитка/краска, либо отделка недорогими искусственными декоративными элементами. Помещение для консьержа</p>	<p>Недорогие отделочные материалы фасадов и общественных зон, реже с использованием дорогих, как правило, искусственных отделочных материалов, обычная светотехника. Помещение для консьержа. Колясочные</p>	<p>Качественные отделочные материалы фасадов и общественных зон, возможно использование натуральных материалов. Дорогая светотехника. Входной холл с ресепшн, колясочные и т.п.</p>	<p>Применение дорогих, натуральных отделочных материалов фасадов и общественных зон класса Люкс, дорогая светотехника. Входной холл с ресепшн, колясочные, комната для охраны и водителей и т.п.</p>
Техническое оснащение (отсекающий признак)	<p>Техническое оснащение – по минимальным требованиям СНиП. Отопление – центральное. Простое лифтовое оборудование отечественных производителей, либо недорогие модели иностранных производителей.</p>	<p>Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы – с терморегулятором. Простое лифтовое оборудование отечественных производителей, либо недорогие модели совместного или импортного производства.</p>	<p>Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Дублирующее аварийное электроснабжение дома. Приточно-вытяжная вентиляция, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Кондиционирование – чаще сплит-системы (имеются предусмотренные места для расположения наружных блоков). Возможно центральное кондиционирование.</p>	<p>Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Дублирующее аварийное электроснабжение дома. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование. Качественное лифтовое оборудование ведущих иностранных производителей. Система «умный дом». Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии</p>	<p>Отопление автономное или смешанное (индивидуальный тепловой пункт). Дублирующее аварийное электроснабжение дома. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, дополнительные уровни воздухоподготовки. Качественное лифтовое оборудование ведущих иностранных производителей в индивидуальном исполнении. Система многоступенчатой фильтрации воды. Система «умный дом». Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии</p>

⁵ В случае объединения гостиных с кухнями-нишами допустимо уменьшение площадей на 5 кв.м

⁶ Студия – помещение без разделения на комнаты, 1К – однокомнатное помещение с выделенной жилой комнатой, 2К – двухкомнатное помещение с выделенными двумя жилыми комнатами и т.п.

Категории	Классы				
	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элита
Придомовая территория (отсекающий признак)	Стандартное благоустройство по СНиП	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Ландшафтный дизайн от именитого дизайн-бюро, малые архитектурные формы
Безопасность (отсекающий)	Домофон	Консьерж, домофон. Охрана периметра возможна, но не обязательна.	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.	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. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель.	