

Классификатор жилой недвижимости Москвы 2025

№	Критерий	Классы			
		Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
Обязательные характеристики, влияющие на определение класса					
1	Местоположение				
	ЦАО в пределах Садового кольца, престижные районы за пределами СК (например, ЗАО)	-	-	Возможен	Да
	Садовое кольцо - ТТК	-	Возможен	Да	Да
	ТТК - МКАД/За МКАД	Да	Да	Возможен	Возможен
2	Лоты на этаже (в секции)				
	Всего штук	Нет требований	Не более 10	Не более 8	Не более 4, для пентхаусов - не более 2
	Или количество лотов на этаже, приходящихся на 1 лифт (расчетный показатель)	Более 5	До 5	До 4	До 2,5
3	Средняя площадь лотов				
	Кв. метры	До 50	50-70	70-100	100 и более
4	Параметры паркинга				
	Наличие паркинга в подземной/стилобатной части	Возможен	Да	Да	Да
	Коэффициент обеспеченности машиноместами ¹	-	До 0,5	От 0,5 ²	1 и более ²
5	Высота потолков типового этажа, чистовая высота				
	Метры	От 2,65 м	От 2,8 м	От 3,0 м	От 3,2 м
6	Архитектурное решение				
	Серийный (типовой) проект	Да	-	-	-
	Индивидуальный/уникальный проект	Возможен	Да	Да	Да
7	Материал стен (жилых блоков)				
	Панель, блоки (шлакобетон или керамзитобетон), сборный железобетон	Да	-	-	-
	Монолит	Да	Да	Да	Да
	Кирпич и/или керамические поризованные блоки	-	Возможен	Возможен	Да
8	Отделка фасадов				
	Металлокассеты, керамическая плитка, керамогранит, композитные панели	Да	Возможен	-	-
	Клинкерная плитка, стеклофибробетон	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
	Фасадное остекление	-	Возможен	Возможен	Возможен
	Натуральные материалы (кирпич, натуральный камень: гранит, мрамор и пр.)	-	-	Да	Да
9	Профиль окон				
	ПВХ	Да	-	-	-
	Алюминий	-	Да	Да	Да
	Алюминий/деревянные	-	-	Возможен	Возможен
10	Инженерные системы (кондиционирование, системы фильтрации)				
	Сплит-системы и/или мультисплит-системы, устанавливаемые во внешние ниши/корзины и персональные балконы	Да	Возможен	-	-
	Сплит-системы и/или мультисплит-системы, устанавливаемые в МОПах	-	Да	Возможен	Возможен
	Центральное кондиционирование (чиллер-фанкойл, VRV / VRF-системы)	-	Да	Да	Да
	Системы многоступенчатой очистки воздуха	-	Возможен	Возможен	Да
	Системы многоступенчатой очистки воды	-	Возможен	Возможен	Да
¹ При отсутствии подземного паркинга учитывается гостевой ² Зависит от технических характеристик и земельных ограничений конкретного проекта					
Факультативные (необязательные) характеристики, влияющие на определение класса					
11	Наличие рядом уникальных зон развитой инфраструктуры				
	Рекреационные/экологически чистые зоны (парки, леса, водоемы), наличие развитой инфраструктуры	-	Возможен	Возможен	Возможен
12	Территория и благоустройство				
	Детская площадка, спортивная площадка, площадка work out, типовые МАФ, минимальное озеленение, ландшафтный дизайн	Да	Да	Возможен	Возможен
	Водные и/или арт-объекты, крупномеры	-	Возможен	Да	Возможен
	Огороженная территория (стандартное ограждение, «зеленое» ограждение, стилобат с частным двором), «двор без машин»	Возможен	Возможен	Да	Да
13	МОПы				
	Высота первого этажа (входное лобби/для коммерческих помещений), чистовая	Нет требований	От 3 м	От 4 м	От 4,5 м
	Наличие параметров проекта в МОПах (стойка консьержа, зона ожидания, многофункциональные помещения, колясочная, велосипедная, с/у, отдельный вход для персонала/курьеров и пр.)	Возможен	Да	Да	Да
	Amenities: наличие улучшающих параметров в проекте (бассейн, SPA-зона, фитнес-зал, библиотека, лаунж-зона, детская игровая комната, массажный кабинет, переговорные комнаты и др.)	-	Возможен	Возможен	Возможен
14	Безопасность				
	Видеодомофон, контроль доступа на территорию проекта (в том числе с возможностью оформления заявки), функции Face ID/Touch ID, круглосуточное видеонаблюдение, видеоналитика (в т. ч. ЧОП) и пр.	Возможен	Возможен	Да	Да
15	Наличие сервисов для жителей				
	Наличие подписанного договора с профессиональной УК (в т. ч. с гостиничным сервисом)	-	Возможен	Возможен	Да

Методология присвоения классов:

- Классификация содержит 15 критериев, в т. ч. 10 обязательных и 5 факультативных (необязательных).
- Классификация проекта производится только при наличии проектной декларации. Если проектная декларация отсутствует в открытом доступе, класс объекта может быть присвоен экспертно и пересмотрен после появления документа в открытом доступе (объект может быть временно исключен из аналитики по классам).
- Класс присваивается проекту единообразно на этапе старта продаж сразу на весь проект/очередь/корпус согласно составу проектной декларации.
- При отсутствии в проектной документации информации об обязательном пункте данный параметр может быть заменен факультативными критериями.
- Всего из перечня обязательных критериев (пункты 1-10) допускается не более 2 нарушений и 1 замещения обязательного критерия факультативными * в пункте 2 обязательно соблюдение одного из двух критериев.
- Несоответствие 1 обязательному критерию из пунктов 1-10 может замещаться 3 факультативными критериями из пунктов 11-15 (таким образом, 3 факультативных критерия равны 1 обязательному критерию).