



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ
ПО ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТОВ

П Р И К А З

15.05.2024

№ МКЭ-ОД/24-53

Об утверждении Дополнительных требований к составу и содержанию задания на проектирование многоквартирных жилых домов

В соответствии с пунктом 4.2.16(7) Положения о Комитете города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24 февраля 2011 г. № 48-ПП, и пунктом 3 приказа Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 2 февраля 2024 г. № МКЭ-ОД/24-16 «Об утверждении Требований к составу и содержанию задания на проектирование, а также Порядка проведения проверки экономической обоснованности проектных решений, предусмотренных заданием на проектирование» **приказываю:**

1. Утвердить Дополнительные требования к составу и содержанию задания на проектирование многоквартирных жилых домов, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых финансируются с привлечением средств бюджета города Москвы, средств юридических лиц, созданных городом Москвой, средств юридических лиц, доля города Москвы в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, включая объекты, строительство которых осуществляется в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в городе Москве, предусмотренного постановлением Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве», согласно приложению к настоящему приказу.

2. Установить, что дополнительные требования к составу и содержанию задания на проектирование, отличные от установленных в приложении к настоящему приказу, могут быть определены в решении Мэра Москвы, либо совещательного органа, возглавляемого Мэром Москвы, либо в решении, принятом на совещании с участием Мэра Москвы, либо в решении заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства, либо в архитектурно-градостроительном решении, утвержденном в установленном порядке.

3. Заместителю начальника Управления финансового контроля, конкурсных процедур, организационной и плановой работы – начальнику Отдела организационной и плановой работы **Горяшко О.И.** обеспечить размещение приказа на официальной странице Москомэкспертизы на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <https://www.mos.ru/mke/> в установленном порядке.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя Комитета **Ильясову К.И.**

**Председатель Комитета города Москвы
по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов**



И.А.Щербаков



Приложение
к приказу Комитета города Москвы
по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов
от «16» мая 2024 г. № МКЭ-04/24-53

**Дополнительные требования
к составу и содержанию задания на проектирование
многоквартирных жилых домов, строительство, реконструкция,
капитальный ремонт которых финансируются с привлечением средств
бюджета города Москвы, средств юридических лиц, созданных городом
Москвой, средств юридических лиц, доля города Москвы в уставных
(складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов,
включая объекты, строительство которых осуществляется в целях
реализации решения о реновации жилищного фонда в городе Москве,
предусмотренного постановлением Правительства Москвы
от 1 августа 2017 г. № 497-ПП «О Программе реновации жилищного
фонда в городе Москве»**

№	Раздел	Описание требований
1		
1.1	Схема планировочной организации земельного участка	<p>При разработке схемы планировочной организации земельного участка не допускать решения, приводящие к появлению подпорных стен, усложняющих условия пользования земельными участками маломобильными группами населения. В случае необходимости устройства подпорных стен обосновать невозможность иной организации рельефа (вертикальной планировкой).</p> <p>Использование потенциала земельного участка (размеры, конфигурация, предельные параметры, ориентация) должно учитывать характеристики грунтов.</p> <p>При проектировании учитывать экономическую целесообразность, при максимально возможных технико-экономических показателях, достижение которых не приводит к удорожанию или усложнению проектных решений (изменение и удорожание типа фундаментов при предельной высоте, изменение способов крепления котлована).</p> <p>При проектировании использовать утвержденные типовые решения, в том числе в части благоустройства территории объектов различного функционального назначения, применения типовых дорожных конструкций и иных решений, указанных в типовых альбомах (при наличии таких альбомов), утвержденных в установленном порядке для применения в г. Москве.</p>

1.2	Объемно-планировочные и архитектурные решения	<p>При необходимости (в соответствии с условиями договора) предусмотреть одноуровневую подземную автостоянку вместимостью не менее 30 машино-мест.</p>
		<p>При проектировании подземной автостоянки высоту этажа в свету принимать не более 3,6 м в целях исключения нерациональной длины въездной ramпы, ведущей к появлению неиспользуемых пространств под ramпой.</p>
		<p>При невозможности соблюдения требуемой высоты необходимо обоснование.</p>
		<p>Площадь подземной автостоянки предусматривать исходя из условий максимального использования земельного участка.</p>
		<p>При формировании объемно-планировочных решений исключить использование распределительной плиты. При невозможности представить обоснование.</p>
		<p>Помещения для устройств АНО «МПТЦ» размещать в подвальной части здания (при наличии). Помещение не следует размещать непосредственно под санузлами, ванными комнатами, душевыми и другими помещениями, связанными с мокрыми технологическими процессами. Площадь помещения принимать не более нормативных значений.</p>
		<p>Предусмотреть отделку автостоянки (при наличии) – в виде подготовки поверхностей (стен и потолков) под простую окраску.</p>
		<p>При разработке планировочных решений жилой части здания целевой показатель коэффициента выхода полезной площади – 0,75, в исключительных случаях допустимо снижение до 0,73, при обосновании невозможности обеспечения целевого показателя на основании решения, принятого протоколом о реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика».</p>
		<p>Для высотных зданий (выше 75 м) допустимо снижение коэффициента выхода полезной площади - до 0,7 при соответствующем обосновании на основании решения, принятого протоколом о реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика».</p>
		<p>Минимальное количество лифтов принять в соответствии с приложением В СП 54.13330 или с расчетом согласно ГОСТ Р 52941-2008 Приложение А (при этом число жильцов, пользующихся лифтами, согласно пункту 5.1 определить исходя из расчета 18 м² общей площади квартиры на одного человека).</p>
		<p>Высоту этажа принимать не менее 2,9 м от пола до пола. Применять ширину комнат – не менее 3,1 м, кухонь – не менее 3,0 м.</p>
		<p>Перегородки выполнять из пенобетонных блоков или пазогребневых плит, для мокрых зон – из влагостойких материалов.</p>
		<p>В 2-х и 3-х комнатных квартирах размещать один туалет и одну ванную комнату с установкой: 1 унитаза и раковины в туалете; 1 ванны, 1 умывальника в ванной комнате (кроме квартир специализированного жилого фонда).</p>

		<p>Допускается применение сантехнических кабин заводского изготовления при экономической целесообразности данного решения.</p>
		<p>В отделке фасадов применять крупноформатные материалы, в том числе керамогранитные плиты 600х600 мм по металлической оцинкованной подсистеме, если иное не установлено АГР.</p>
		<p>Внутренняя отделка Стены/перегородки</p>
		<p>Допускается применять следующие способы выравнивания стен в помещениях квартир, МОП жилой части и помещениях БКТ с возможностью размещения центра информирования населения (ЦИН):</p>
		<p>- ячеистый (газобетонный блок) – цементно-песчаная штукатурка (до 17 мм);</p>
		<p>- внутренние монолитные стены и пилоны – затирка или цементно-песчаная штукатурка (до 17 мм);</p>
		<p>- в местах примыкания монолитных пилонов с ячеистым газобетонным блоком кладку из блоков выполнять с отступом от грани монолита на толщину оштукатуривания блоков (до 17 мм) с учетом выравнивания монолитных пилонов (при толщине монолитного пилона больше толщины ячеистого газобетонного блока), при толщине монолитного пилона меньше толщины ячеистого газобетонного блока) – штукатурка (до 17 мм) или сплошное выравнивание по сетке СВУ 120-2600 СП 31-111-2004 (до 35мм).</p>
		<p>- для сборных железобетонных панелей с категорией поверхности А4 допустима шпаклевка/сплошное выравнивание до 10 мм под финишную отделку;</p>
		<p>- перегородки из пазогребневых плит – шпаклевка.</p>
		<p>Для отделки стен/перегородок плиткой в квартирах использовать плитку в соответствии с установленными требованиями к отделке керамическую глазурованную, стандартных размеров: 200х300 мм, 300х300 мм, 402х402 мм, 600х600 мм.</p>
		<p>Для отделки стен/перегородок плиткой мест общего пользования (МОП) в случае использования плитки применять керамогранитную неполированную универсальную, стандартных размеров: 200х300 мм, 300х300 мм, 402х402 мм, 600х600 мм.</p>
		<p>Полы</p>
		<p>Для выравнивания пола допускается использование полусухой цементно-песчаной стяжки пола с фиброволокном. Не допускать армирование металлической сеткой. Толщину стяжки над трубопроводами принять с учетом положений СП 29.13330, ГОСТ Р 70834-2023.</p>
		<p>Для отделки полов плиткой использовать плитку в соответствии с установленными требованиями к отделке керамогранитную неполированную универсальную, стандартных размеров: 300х600 мм, 402х402 мм, 600х600 мм.</p>
		<p>Потолки</p>
		<p>Потолок мест общего пользования (МОП) 1 этажа применять подвесной, типа «Грильято» с ячейкой:</p>

		- 100x100 мм с простой отделкой перекрытия в запотолочном пространстве;
		- 75x75 мм без отделки перекрытия в запотолочном пространстве с обеспыливанием.
1.3	Конструктивные решения	<p>Предусмотреть проектирование и строительство жилого дома на основе монолитного железобетонного каркаса или из сборных железобетонных изделий. Конструкции подземной части выполнять из монолитного железобетона. Допускается применять сборно-монолитные конструкции при непревышении стоимости таких конструкций относительно сборных и монолитных конструкций.</p> <p>Оптимальные диаметры труб ограждения котлованов – 377x6. Допускается использование труб диаметром – 325x8, 426x9 при обосновании расчетом недостаточности оптимального диаметра и экономической целесообразности.</p> <p>Тип фундамента определить исходя из инженерно-геологического строения площадки строительства и гидрогеологических условий. Преимущественно применять плитные фундаменты или свайные с использованием забивных/вдавливаемых свай заводского изготовления (при необходимости). Применение буронабивных свай, замена грунта основания, мероприятия по укреплению грунта требуют дополнительного расчетного обоснования технической необходимости и экономической целесообразности решения.</p> <p>Бетонную подготовку фундаментной плиты выполнять толщиной не более 100 мм.</p> <p>Толщину фундаментных плит/ростверков жилых секций определить расчетом, с учетом этажности: до 12 этажей – не более 600 мм; до 19 этажей – не более 800 мм; до 25 этажей – не более 900 мм.</p> <p>Конструкции паркинга: толщина фундаментных плит (за границами жилой секций) – 500 мм; покрытие паркинга – 350 мм с капителями, рампа – 300 мм; перекрытия над паркингом (под секциями и стилобатной частью) – 200-250 мм.</p> <p><i>Толщины перекрытий/покрытий/ростверков, отличающиеся от указанных выше, обосновать расчетом, подтверждающим недостаточность рекомендованных значений.</i></p> <p>Для наземной части преимущественно применять конструктивную схему с использованием пилонов или колонн. При применении перекрестно-стеновой системы обосновать расчетом техническую необходимость (<i>доказать недостаточность преимущественной схемы</i>) и экономическую целесообразность решения.</p> <p>Применять бетон класса не выше В30 для жилых секций. Применение бетона классом выше чем В30 обосновать расчетом.</p> <p>Шаг вертикальных несущих конструкций типовых этажей установить не более 7,0 м.</p>

		<p>Применение несущих вертикальных конструкций осуществлять в исключительных случаях, при дополнительном обосновании.</p> <p>Переходные плиты (уровень перекрытия 1 этажа) над проездом (при наличии) – 500 мм.</p> <p>Монолитные межэтажные перекрытия секций – не более 180 мм.</p> <p>Монолитные покрытия секций – 200 мм.</p> <p><i>Толщины перекрытий/покрытий, отличающиеся от указанных выше, обосновать расчетом, подтверждающим недостаточность рекомендованных значений.</i></p> <p>Применение в подземной части здания бетона марки по водонепроницаемости более W6 определять исходя из гидрогеологических условий земельного участка с учетом использования наружной гидроизоляции. Использование бетона марки более W6 для наземной части не допускается.</p> <p>Соотношение объема бетона к общей площади здания (бетонемкость) – 0,5 м³/м².</p> <p>Расход арматуры на м³ бетона средний по зданию – 150 кг/м³.</p> <p><i>При превышении рекомендованных показателей представить технико-экономическое обоснование.</i></p> <p>В качестве наружных ограждающих конструкций здания использовать навесные сертифицированные фасадные вентилируемые системы. Преимущественно использовать крепление основных несущих элементов конструкций навесных сертифицированных фасадных вентилируемых систем к железобетонным элементам (межэтажным перекрытиям, стенам, пилонам), крепление к самонесущим ограждающим конструкциям (стенам из ячеистобетонных блоков и пр.) допускается только при соответствующем технико-экономическом обосновании. Применение подсистем вентилируемого фасада из нержавеющей стали не допускается.</p> <p>При устройстве светопрозрачных козырьков заводского изготовления предусмотреть крепление конструкций козырька (по возможности) к несущим конструкциям здания (монолитному каркасу), избегать крепление к ненесущим конструкциям (стенам из ячеистобетонных блоков и пр.).</p> <p>Укрытия (помещения двойного назначения) размещать в конструкциях подземной части автостоянки. Исключить размещение помещений под жилыми секциями. При невозможности представить обоснование.</p>
1.4	Системы инженерно-технического обеспечения	<p>Исключить пересечения сетей водоснабжения и теплоснабжения, минимизировать пересечения с сетями электроснабжения и слаботочными сетями, размещаемых в конструкциях пола для минимизации толщины стяжки.</p> <p>В качестве отопительных приборов жилой и нежилой части применить конвекторы отечественного производства с термостатическими клапанами.</p> <p>Отношение протяженности труб отопления наземной части к общей площади наземной части принять не более:</p> <p>для односекционных зданий до 19 этажей включительно –</p>

		0,87 м/м ² ; для односекционных зданий до 25 этажей включительно – 0,97 м/м ² ; для многосекционных зданий до 19 этажей включительно – 0,92 м/м ² ; для многосекционных зданий до 25 этажей включительно – 1,07 м/м ² . <i>Допускается отклонение от указанных значений при условии обоснования.</i> Отношение протяженности труб ХВС наземной части к общей площади наземной части принять не более: для односекционных зданий до 19 этажей включительно – 0,26 м/м ² ; для односекционных зданий до 25 этажей включительно – 0,33 м/м ² ; для многосекционных зданий до 19 этажей включительно – 0,31 м/м ² ; для многосекционных зданий до 25 этажей включительно – 0,33 м/м ² . <i>Допускается отклонение от указанных значений при условии обоснования.</i> Отношение протяженности труб ГВС наземной части к общей площади наземной части принять не более: для односекционных зданий до 19 этажей включительно – 0,28 м/м ² ; для односекционных зданий до 25 этажей включительно – 0,35 м/м ² ; для многосекционных зданий до 19 этажей включительно – 0,33 м/м ² ; для многосекционных зданий до 25 этажей включительно – 0,35 м/м ² . <i>Допускается отклонение от указанных значений при условии обоснования.</i>
1.5	Проект организации строительства	При наличии технической возможности предусматривать котлованы в естественных откосах. Для разработки грунта котлованов использовать экскаваторы с навесным оборудованием ковш «обратная лопата» объемом 1,4-1,6 м ³ . Предусмотреть зачистку дна котлована механизированным способом. Механизированную разработку грунта траншей и котлованов для прокладки наружных инженерных коммуникаций выполнять экскаватором с емкостью ковша 0,25 и 0,5 м ³ . Обратную засыпку траншей и котлованов выполнять местным или песчаным грунтом, пригодными для обратной засыпки. Предусмотреть размещение разработанного грунта, пригодного для обратной засыпки траншей и котлованов, вертикальной планировки, на территории строительной

		<p>площадки (по возможности).</p> <p>Разработка траншей и котлованов глубиной до 1,5 м выполняется с вертикальными стенками, свыше 1,5 до 3,0 м выполняется в инвентарных деревянных креплениях, более 3,0 м - в рамном креплении (котлованов) и/или в креплениях стальными трубами с устройством распорной системы и деревянной забирки.</p> <p>Ограждающие конструкции котлованов и траншей после завершения работ извлекать в полном объеме (при необходимости обосновать расчётом сохранение ограждающих конструкций).</p> <p>Количество подъемных механизмов (башенных/автомобильных кранов, грузопассажирских подъемников) и их характеристик определить разделом «Проект организации строительства» с учетом конфигурации здания и массой монтируемых элементов.</p>
--	--	---