МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВОД ПРАВИЛ **СП 466.1325800.2019**

НАЕМНЫЕ ДОМА

Правила проектирования

Издание официальное

Москва
Стандартинформ
2020

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

Сведения о своде правил

1 ИСПОЛНИТЕЛЬ — Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений — ЦНИИПромзданий» (АО «ЦНИИПромзданий»)

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство»

3 ПОДГОТОВЛЕН к утверждению Департаментом градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России)

4 УТВЕРЖДЕН приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 декабря 2019 г. № 793/пр и введен в действие с 11 июня 2020 г.

5 ЗАРЕГИСТРИРОВАН Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт)

6 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего свода правил соответствующее уведомление будет опубликовано в установленном порядке. Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте разработчика (Минстрой России) в сети Интернет

© Минстрой России, 2019
© Стандартинформ, 2020

Настоящий свод правил не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания на территории Российской Федерации без разрешения Минстроя России

Содержание

1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Термины и определения 2
4 Общие положения 3
5 Функциональное и объемно-планировочное зонирование наемного дома 5
6 Требования к жилой части наемного дома и помещениям вспомогательного назначения 6
7 Требования к нежилым группам помещений 7
8 Обеспечение пожарной безопасности 8
9 Обеспечение санитарно-эпидемиологических требований 8
10 Инженерное оборудование наемных домов 9
Приложение А Характеристики социальных групп граждан, проживание которых планируется в наемном доме 12
Приложение Б Номенклатура наемных домов 13
Приложение В Системы обслуживания по категориям и типам наемных домов 14
Приложение Г Функциональные группы помещений в наемных домах 15
Приложение Д Оборудование жилой части наемных домов 16
Приложение Е Состав встраиваемых помещений общественного назначения при закрытой системе обслуживания 17
Приложение Ж Состав помещений самообслуживания наемных домов 18
Библиография 19

Введение

Настоящий свод правил разработан в целях обеспечения соблюдения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Кроме того, применение настоящего свода правил обеспечивает соблюдение федеральных законов от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации», от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

Свод правил разработан авторским коллективом АО «ЦНИИПромзданий» (руководитель работы — д-р техн. наук, проф. *В.В. Гранев*, канд. архитектуры *Д.К. Лейкина*, ответственный исполнитель — канд. экон. наук *Е.А. Лепешкина*, исполнители — канд. архитектуры *Н.В. Дубынин*, канд. архитектуры *А.О. Родимов*).

СВОД ПРАВИЛ

НАЕМНЫЕ ДОМА

Правила проектирования

Rental residential buildings. Design rules

Дата введения — 2020—06—11

1 Область применения

1.1 Свод правил устанавливает требования к функциональному, объемно-планировочному зонированию наемных домов, их жилой части, внеквартирным помещениям и инженерному оборудованию.

1.2 Свод правил распространяется на проектирование и реконструкцию одно[1)]- и многоквартирных жилых домов, предназначенных для проживания граждан по договору найма сроком не менее одного года и не более десяти лет.

2 Нормативные ссылки

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ 12.1.005—88 Система стандартов безопасности труда. Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны

ГОСТ 5746—2015 (ISO 4190-1:2010) Лифты пассажирские. Основные параметры и размеры

ГОСТ 27751—2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения

ГОСТ 30494—2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях

ГОСТ 34305—2017 (EN 81-72:2015) Лифты пассажирские. Лифты для пожарных

ГОСТ Р 53296—2009 Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением № 1)

СП 7.13130.2013 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности

СП 8.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности (с Изменением № 1)

СП 10.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности (с Изменением № 1)

СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия» (с изменениями № 1, № 2)

СП 22.13330.2016 «СНиП 2.02.01-83* Основания зданий и сооружений» (с изменениями № 1, № 2)

СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий» (с Изменением № 1)

СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4)

СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»

[1)] Одноквартирный жилой дом для целей настоящего свода правил соответствует термину «объект индивидуального жилищного строительства» по [1, статья 49, часть 2, пункт 1].

Издание официальное

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с Изменением № 1)

СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий» (с Изменением № 1)

СП 52.13330.2016 «СНиП 23-05—95* Естественное и искусственное освещение»

СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (с Изменениями № 1, № 2)

СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные» (с Изменением № 1)

СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

СП 60.13330.2016 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (с Изменением № 1)

СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы» (с изменениями № 1, № 2)

СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (с Изменением № 1)

СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей» (с Изменением № 1)

СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети»

СП 132.13330.2011 Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования

СП 134.13330.2012 Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования (с Изменением № 1)

СП 154.13130.2013 Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности

СП 256.1325800.2016 Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 282.1325800.2016 Поквартирные системы теплоснабжения на базе индивидуальных газовых теплогенераторов. Правила проектирования и устройства

СанПиН 2.1.2.2631-10 Санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству, оборудованию, содержанию и режиму работы организаций коммунально-бытового назначения, оказывающих парикмахерские и косметические услуги

СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

СанПиН 2.1.3.2630-10 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов

СанПиН 2.4.1.3049-13 Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций

Примечание — При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

3 Термины и определения

В настоящем своде правил применены термины СП 54.13330, СП 55.13330 и следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **категория комфорта:** Комплексный показатель, учитывающий уровень комфорта жилых помещений, а также состав помещений общественного назначения, служебного и общего пользования.

3.2 **наемный дом:** Здание, принадлежащее на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам для проживания по договорам найма.

Примечание — Выделяют следующие типы наемных домов:

- наемный дом социального использования — здание, в котором не менее 50 % жилых помещений предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- наемный дом коммерческого использования — здание, жилые помещения которого предоставляются и используются в соответствии с договором о найме жилого помещения.

3.3

норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (норма предоставления): Минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

[2, статья 50, часть 1]

3.4 **помещения коммерческие:** Помещения квартир, а также нежилые помещения общественного назначения для обслуживания населения прилегающих территорий и граждан, проживающих в наемном доме, предоставляемые на основе найма и аренды во временное владение и пользование.

3.5 **помещения некоммерческие:** Служебные помещения, помещения самообслуживания, за пользование которыми не взимается прямая арендная плата.

3.6 **помещения обслуживания:** Помещения общественного назначения, предназначенные для обслуживания граждан, проживающих в наемном доме, и населения прилегающих территорий, а также группа помещений сервисных служб наемного дома.

3.7 **помещения самообслуживания:** Помещения, используемые гражданами, проживающими в наемном доме, для выполнения отдельных хозяйственных функций вне квартиры (помещения прачечной самообслуживания, общие кухни, гладильные, колясочные и т. д.), а также помещения общего пользования досугового назначения. Данные помещения могут быть коммерческого использования на основе самообслуживания.

3.8 **помещения служебные** (*здесь*): Помещения управляющей компании (или наймодателя), предусмотренные для посещения гражданами, проживающими в наемном доме.

3.9 **социальная группа** (*здесь*): Социально-демографическая группа граждан с общими социально-демографическими и экономическими признаками (приглашенные специалисты, молодые семьи, многодетные семьи), проживание которой планируется в наемном доме и потребности которой учитываются при его проектировании.

4 Общие положения

4.1 Наемные дома предназначены для предоставления во владение и пользование гражданам для проживания по договору найма сроком не менее одного года и не более десяти лет.

При проектировании наемных домов должны соблюдаться требования нормативных документов, в том числе:

- СП 54.13330 — в части общих положений проектирования жилых помещений, несущей способности конструкций, безопасности пользования, долговечности и ремонтопригодности, номенклатуры встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также требований энергосбережения для наемных домов социального использования;
- СП 118.13330 — в части проектирования встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- СП 60.13330 — в части проектирования инженерно-технических систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха;
- СП 30.13330 — в части проектирования систем внутреннего водопровода и канализации;
- СП 31.13330, СП 124.13330, СП 32.13330 — в части проектирования наружных инженерных сетей;
- СП 20.13330, СП 22.13330, ГОСТ 27751 — в части обеспечения надежности строительных конструкций и оснований при проектировании, расчете и возведении зданий.

4.2 В соответствии с составом и площадями жилых помещений, проектируемым комплексом нежилых помещений служебного и общественного назначения наемные дома подразделяют на категории комфорта:

- категория I — наемные дома повышенного уровня комфорта, с неограниченным верхним пределом площадей, расширенным комплексом служебных и общественных помещений;
- категория II — наемные дома стандартного уровня комфорта с площадями в соответствии с установленными нормами предоставления, с комплексом служебных и общественных помещений или только с минимально необходимым набором служебных помещений.

4.3 Наемные дома социального использования проектируют категории комфорта II.

4.4 Категория комфорта наемного дома может быть повышена с категории II до категории I без увеличения площадей квартир и расширения состава служебных и общественных помещений, за счет территориального расположения, дополнительного оборудования и качества отделки.

4.5 Допускаются переустройство, перепланировка жилых многоквартирных зданий под наемные дома при соблюдении требований настоящего свода правил.

4.6 Наемные дома, предназначенные для проживания по договору найма, проектируют следующих типов:

- универсальные, учитывающие уровень доходов потенциальных нанимателей в соответствии с категорией комфорта;
- для определенных социальных групп граждан.

Социально-экономические характеристики социальных групп граждан, проживание которых планируется в наемном доме, приведены в приложении А.

4.7 В одном наемном доме допускается размещать планировочно обособленные блоки (с устройством отдельных входных групп), соответствующие разным категориям комфорта.

4.8 Рекомендуемая номенклатура наемных домов, предназначенных для проживания по договору найма, на основе категорий комфорта (по 4.3) и заселяемых социальных групп граждан (по 4.7) приведена в приложении Б.

4.9 Помещения наемного дома делятся на коммерческие и некоммерческие.

Рекомендуется предусматривать не более 20 % некоммерческих помещений (по площади).

4.10 При проектировании наемного дома должна обеспечиваться доступность участка для маломобильных групп населения в соответствии с СП 59.13330.

Мероприятия по доступности здания и жилых помещений предусматриваются по заданию на проектирование.

4.11 Размещение наемного дома, расстояния от него до других зданий и сооружений устанавливаются в соответствии с требованиями [3], СП 42.13330, с обеспечением санитарно-защитных зон согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, как для жилого многоквартирного здания.

При размещении в застройке городских населенных пунктов наемных домов для приглашенных специалистов учитывают близость мест приложения труда.

Допускается проектирование комплекса в составе нескольких многоквартирных наемных домов на одном земельном участке, а также наемных домов блокированной застройки.

Допускается формирование комплекса наемных одноквартирных домов с приквартирными земельными участками.

4.12 Для обеспечения требуемого уровня безопасности следует предусматривать контроль доступа:

- в жилую часть наемного дома;
- на земельный участок при наличии обособленной территории.

Мероприятия, направленные на уменьшение рисков криминальных проявлений и их последствий, способствующие защите проживающих в наемном доме и минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий, проектируют в соответствии с СП 132.13330.

4.13 Встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения проектируют с учетом возможных систем обслуживания:

- закрытой — ориентированной на обслуживание жителей наемного дома;
- открытой — доступной для жителей прилегающих территорий;
- полузакрытой — с частичным ограничением доступа жителям прилегающих территорий (например, по времени обслуживания).

Рекомендуемые системы обслуживания для наемных домов различных типов и категорий комфорта приведены в приложении В.

4.14 При организации открытой и полузакрытой систем обслуживания наемного дома или наличии нежилых помещений общественного назначения, сдаваемых в аренду, размещение здания на земельном участке должно обеспечивать вход во встроенные и встроенно-пристроенные предприятия минуя придомовую территорию.

4.15 Требования к расчетным показателям обеспеченности местами для легковых автомобилей

4.15.1 При организации мест хранения легковых автомобилей на территории земельных участков наемных домов должны соблюдаться требования СП 113.13330, пункта 4.17 СП 54.13330.2016 (для многоквартирных наемных домов), пункта 7.7 СП 55.13330.2016 (для одноквартирных наемных домов и наемных домов блокированной застройки).

4.15.2 Расчетные показатели обеспеченности местами для стоянки (хранения) легковых автомобилей на территории земельного участка наемного дома принимают по заданию на проектирование в соответствии с требованиями пункта 11.32 и таблицы 11.8 СП 42.13330.2016 с учетом наличия в пешеходной доступности стоянок и гаражей для населения:

- для наемных домов категории комфорта I по строке «Бизнес-класс»;
- для наемных домов категории комфорта II по строке «Муниципальный».

При наличии региональных (местных) нормативов градостроительного проектирования допускается руководствоваться приведенными в них расчетными показателями обеспеченности местами для хранения легковых автомобилей.

Для наемных домов категории комфорта I наличие охраняемых мест для стоянки легковых автомобилей (встроенных, встроенно-пристроенных, а также площадок на территории земельного участка) или в непосредственной близости от земельного участка наемного дома (удаленные не более чем на 200 м) является обязательным.

5 Функциональное и объемно-планировочное зонирование наемного дома

5.1 При формировании функционально-планировочной структуры наемного дома выделяют группы помещений:

- жилая группа — квартиры, включая жилые комнаты и вспомогательные помещения;
- служебная группа;
- группа помещений обслуживания;
- группа помещений самообслуживания.

Обязательными группами помещений являются жилая и служебная.

Состав функциональных групп помещений в наемных домах категорий комфорта I и II приведен в приложении Г.

5.2 Объемно-планировочная структура многоквартирных наемных домов может быть секционного, коридорного, галерейного или смешанного типов.

Наемные дома категории комфорта I проектируют одно- или многосекционными зданиями средней этажности, а также одноквартирными одно-, трехэтажными домами и домами блокированной застройки с приквартирными участками площадью 0,03—0,1 га на квартиру.

При проектировании наемных домов категории комфорта II допускается применять здания любой из вышеуказанных структур, за исключением одноквартирных домов и домов блокированной застройки. Рекомендуемая этажность — пять этажей и выше.

5.3 Первые этажи наемного дома допускается проектировать как нежилыми, так и жилыми.

5.4 Нежилые коммерческие помещения размещают на первом — третьем этажах наемного дома.

Для нежилых коммерческих помещений допускается использование подвальных (подземных) и цокольных этажей наемного дома.

Мастерские (ремесленные и художественные), офисные помещения, а также иные нежилые коммерческие помещения, не предназначенные для сервисного обслуживания граждан, допускается размещать в мансардных этажах (в соответствии с требованиями действующих нормативных документов по шумозащите, пожарной безопасности и т. д.).

Перечень помещений общественного назначения, запрещенных к встраиванию в наемные дома, — по пункту 4.10 СП 54.13330.2016.

5.5 Уровень доступа для встроенных помещений общественного назначения определяют по заданию на проектирование в соответствии с принятой системой обслуживания по 4.13.

5.6 Для обеспечения маневренности наемного и арендного фонда допускается помещения первого — третьего этажей проектировать с возможностью изменения функционального назначения помещений: из общественного в жилое и наоборот при соблюдении требований пунктов 4.10 и 4.11 СП 54.13330.2016.

Возможность изменения функционального назначения жилых и нежилых помещений достигается за счет планировочных, конструктивных решений, а также устройства внутренних инженерных систем, позволяющих обеспечить:

- изменение внутриквартирной планировки;
- возможность дополнительного оснащения силовыми и слаботочными кабельными линиями;
- обособление от основной жилой части здания жилых помещений, переустраиваемых под офисы.

5.7 Вестибюльно-входную группу помещений жилой части наемных домов, лестнично-лифтовые узлы, мусороудаление проектируют в соответствии с СП 54.13330.

6 Требования к жилой части наемного дома и помещениям вспомогательного назначения

6.1 К жилой части наемного дома относят квартиры, включая жилые комнаты и вспомогательные помещения.

6.2 Квартиры оборудуют с учетом категории комфорта, типа наемного дома и заселяемых социальных групп граждан. Минимальный набор оборудования приведен в приложении Д.

Габариты жилых комнат и вспомогательных помещений определяют с учетом требований эргономики и размещения необходимого набора внутриквартирного оборудования и предметов мебели.

6.3 Все помещения наемного дома должны иметь внутреннюю отделку, соответствующую категории комфорта.

6.4 В квартирах наемных домов допускается устройство совмещенных санузлов по заданию на проектирование.

6.5 В соответствии с [2, статья 17, часть 2] для наемных домов категорий комфорта I, II допускается проектировать квартиры с помещениями для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности при условии соблюдения санитарно-эпидемиологических норм и норм пожарной безопасности:

- кабинеты медицинского назначения в составе квартир допускается предусматривать для приема на одного или двух врачей и не более одного кабинета массажа на одного специалиста;
- мастерские (ремесленные и художественные) с числом работающих в каждом помещении не более пяти человек.

6.6 Наемные дома категории комфорта I

6.6.1 Формулу заселения следует принимать не менее $k = n + 1$.

Примечание — Здесь и далее k — общее число жилых комнат в квартире или доме; n — численность проживающих.

6.6.2 Квартиры наемных домов категории комфорта I проектируют с площадями не менее:

- в наемных домах многоквартирных — максимальных значений по таблице 5.1 СП 54.13330.2016;
- в одноквартирных наемных домах и наемных домах блокированной застройки — 42 м^2.

Типы квартир по количеству жилых комнат устанавливают заданием на проектирование.

6.6.3 Ширина жилых комнат и вспомогательных помещений должна быть, м, не менее:

- общей комнаты, спальни — 3,3;
- кухни — 3,1;
- внутриквартирных коридоров, ведущих в жилые комнаты, — 1;
- остальных коридоров — 0,85;
- передней — 1,4;

- ванной комнаты — 1,5;
- совмещенного санузла — 1,7;
- уборной — 0,8 (глубина при открывании дверей наружу — не менее 1,2 м, внутрь — 1,5 м).

6.6.4 Минимальный состав вспомогательных помещений: кухня (кухня-столовая, кухня-ниша), передняя (прихожая), ванная комната (или душевая) и уборная (или совмещенный санузел), кладовая (или встроенный шкаф). В квартирах наемных домов категории комфорта I, как правило, предусматривают расширенный состав вспомогательных помещений, включающий дополнительные кладовые, гардеробные, постирочные, дополнительные санузлы и душевые, комнаты для домашнего обслуживающего персонала (помощники по хозяйству, гувернантки и т. п.), помещение теплогенераторной и т. д.

6.7 Наемные дома категории комфорта II

6.7.1 Формулу заселения следует принимать от $k = n - 1$ (допускается $k = n$).

Типы квартир по количеству комнат для наемных домов категории комфорта II, в том числе наемных домов социального использования, устанавливают заданием на проектирование, с учетом потребностей социальных групп граждан.

6.7.2 Квартиры наемных домов категории комфорта II проектируют с площадями согласно таблице 5.1 СП 54.13330.2016.

Состав и площади жилых и вспомогательных помещений определяют в соответствии с пунктом 5.7 СП 54.13330.2016. Для наемных домов коммерческого использования допускается уменьшать площади квартир, но не более чем на 10 %.

7 Требования к нежилым группам помещений

7.1 Состав нежилых помещений служебного назначения, помещений обслуживания, помещений самообслуживания и общего пользования устанавливают заданием на проектирование в зависимости от категории комфорта наемного дома и принятой системы обслуживания по 4.13.

7.2 Группа помещений служебного назначения

7.2.1 Служебные помещения управляющей компании с доступом для проживающих (приемная, кабинеты юриста, бухгалтера и т. д.) проектируют в непосредственной близости к входной группе наемного дома.

Допускается размещение служебных помещений в отдельно стоящем здании при проектировании одноквартирных наемных домов и домов блокированной застройки.

Служебные помещения без доступа для проживающих (диспетчерский пункт, помещения эксплуатационных служб) должны быть планировочно обособлены от жилой части.

7.3 Группа помещений общественного назначения

7.3.1 При организации в наемном доме сервисных служб по уборке квартир и смене белья предусматривают кладовые для чистого и грязного белья, помещения для хранения уборочного инвентаря, помещения для персонала сервисных служб.

Помещения сервисных служб должны быть планировочно обособлены от жилой части.

7.3.2 Для наемных домов с открытой и полузакрытой системами обслуживания номенклатуру встраиваемых помещений общественного назначения принимают с учетом ограничений согласно пунктам 4.10 и 4.11 СП 54.13330.2016.

7.3.3 Для наемных домов с закрытой системой обслуживания номенклатура встраиваемых помещений общественного назначения приведена в приложении Е. Мощность встраиваемых предприятий обслуживания определяют из расчета обслуживания проживающих граждан с учетом расчетного коэффициента заполнения наемного дома.

Примечание — Коэффициент заполнения — соотношение долей, одновременно используемых и не используемых в аренде коммерческих помещений наемного дома; определяется заданием на проектирование.

7.4 Группа помещений самообслуживания

7.4.1 Для наемных домов категорий комфорта I и II состав помещений общего пользования (зимний сад, общие гостиные и холлы, переговорные и т. д.) и их площади устанавливаются по заданию на проектирование.

7.4.2 Встроенные и встроенно-пристроенные прачечные самообслуживания с услугами химчистки допускается предусматривать с объемом производства не более 75 кг в смену. Прачечные самообслуживания размещают на первом, в цокольном, подвальном этажах. Минимальную высоту всех помещений прачечной самообслуживания принимают по высоте жилого этажа, но не менее 2,5 м.

Для организации монтажа оборудования предусматривают монтажный проем размером (в чистоте) не менее 2,4 × 2,0 м (высота × ширина). Потребность в дополнительных фундаментах под оборудование определяют по заданию на проектирование с учетом размещаемого оборудования, при этом проводят уточнение нагрузок на полы в данных помещениях.

Наружные дверные проемы и ворота оборудуются тамбурами и воздушно-тепловыми завесами для подогрева воздуха в холодный период года. Все выходные двери помещений должны открываться наружу по пути выхода из здания.

7.4.3 Помещения самообслуживания могут быть расположены горизонтально по этажам (коридор, галерея) при условии обеспечения требований защиты от шума жилых помещений и (или) вертикально между этажами (смежно с холлами при лестнично-лифтовых узлах). Размещать помещения самообслуживания смежно с жилыми помещениями не допускается. Состав помещений самообслуживания приведен в приложении Ж.

8 Обеспечение пожарной безопасности

8.1 В соответствии с [3] многоквартирные наемные дома следует относить к классу функциональной пожарной безопасности Ф1.3, одноквартирные наемные дома и наемные дома блокированной застройки — к классу Ф1.4.

8.2 При проектировании наемных домов предъявляют требования к огнестойкости строительных конструкций, пожарной безопасности зданий, противопожарные требования к инженерным системам и внутреннему оборудованию зданий, по предотвращению распространения пожара, обеспечению эвакуации, тушению пожара и спасательным работам:

- для многоквартирных наемных домов — в соответствии с пунктом 4.2.6 СП 54.13330.2016 и разделом 7 СП 54.13330.2016;
- для одноквартирных наемных домов и наемных домов блокированной застройки — в соответствии с разделом 7 СП 55.13330.2016.

Подъезд пожарных автомобилей к наемным домам должен быть обеспечен в соответствии с СП 4.13130.

8.3 При размещении прачечной самообслуживания в подвале или в цокольном этаже предусматривают два эвакуационных выхода, при размещении на первом этаже — один.

8.4 Подземные автостоянки (Ф5.2) следует проектировать в соответствии с СП 113.13330, СП 154.13130.

8.5 При установке шлагбаума в целях контроля въезда автотранспорта на придомовую территорию обязательным условием является обеспечение беспрепятственного въезда транспорта пожарной, медицинской, газовой и прочих организаций экстренных служб.

Выбор материала и конструкции стрелы шлагбаума проводят с учетом возможности механического открывания преграды.

В наемных домах предусматривают оборудованное место для дежурного при въезде на территорию земельного участка или систему дистанционного видеоконтроля с точкой наблюдения в помещениях для консьержей (помещении охраны).

8.6 Помещения для консьержей (помещение охраны) располагают на первом этаже вне лестничных клеток, предусматривая при этом следующие требования:

- применение ограждающих конструкций группы НГ;
- установку автономных пожарных извещателей, а в наемных домах высотой более 28,0 м — автоматическую пожарную сигнализацию.

9 Обеспечение санитарно-эпидемиологических требований

9.1 При проектировании наемных домов должны обеспечиваться требования:

- раздела 9 СП 54.13330.2016 (с учетом 9.2—9.4 настоящего свода правил), СанПиН 2.1.2.2645 — для помещений жилой части наемного дома;

- раздела 9 СП 54.13330.2016 и раздела 7 СП 118.13330.2012 — для помещений общественного назначения, в том числе: [7] — для предприятий торговли, [8] — для предприятий общественного питания, СанПиН 2.1.2.2631 — для парикмахерских, СанПиН 2.4.1.3049 — для дошкольных образовательных организаций;

- таблиц 1, 3 ГОСТ 30494—2011 (с учетом категории помещения, определяемой по разделу 3 ГОСТ 30494—2011) — при определении параметров микроклимата служебных помещений и помещений самообслуживания.

9.2 Параметры микроклимата жилых помещений для наемных домов принимают по оптимальным параметрам в соответствии с таблицей 1 ГОСТ 30494—2011.

9.3 Санитарно-эпидемиологические требования к встроенным и встроенно-пристроенным прачечным самообслуживания

9.3.1 Уровни шума от прачечных самообслуживания, размещаемых в наемных домах, не должны превышать установленных [6].

9.3.2 Нормативные значения предельно допустимых концентраций вредных веществ в воздухе рабочей зоны производственных помещений принимают в соответствии с ГОСТ 12.1.005.

9.3.3 Параметры микроклимата в прачечных самообслуживания принимают в соответствии с приложением 3 СанПиН 2.1.3.2630—10 по строке «Помещения для стирки и сушки простыней, холстов, брезентов, грязевые кухни».

9.3.4 При размещении элементов конструкций, узлов их соединений, а также вентиляционных решеток в помещениях прачечных самообслуживания следует предусматривать мероприятия по защите помещений от проникновения животных и насекомых.

9.3.5 Выпуск хозяйственно-бытовых и производственных стоков в канализационную сеть с прачечных самообслуживания объемом производства не более 75 кг в смену допускается предусматривать без очистных сооружений.

9.4 В районах, где отсутствует гарантия качества питьевой воды, в наемных домах категории комфорта I применяют централизованные либо покомнатные системы (установки) дополнительной очистки и омагничивания воды.

9.5 Санитарно-гигиенические требования к благоустройству придомовых территорий

9.5.1 Земельные участки под строительство наемных домов должны соответствовать санитарным правилам и гигиеническим нормативам к земельным участкам многоквартирных жилых зданий, одноквартирных жилых домов и жилых домов блокированной застройки.

9.5.2 Подъезды к наемным домам и пешеходные дорожки должны иметь твердое покрытие.

Состав площадок общего пользования различного назначения и размер их территорий на земельном участке наемного дома определяются заданием на проектирование.

Размещение площадок осуществляют в соответствии с пунктом 7.5 СП 42.13330.2016.

9.5.3 Благоустройство, в том числе озеленение, земельного участка осуществляют в соответствии с требованиями СП 82.13330.

9.5.4 Для установки мусоросборников предусматривают и оборудованную контейнерную площадку с бетонным или асфальтовым покрытием, огражденную по периметру с трех сторон и имеющую подъезд для автомобильного транспорта.

9.5.5 Нормы освещенности придомовых территорий принимают в соответствии с приложением 1 СанПиН 2.1.2.2645—10.

10 Инженерное оборудование наемных домов

10.1 Инженерно-технические системы и внутриквартирное оборудование наемных домов проектируют аналогично инженерно-техническим системам и внутреннему оборудованию жилых многоквартирных зданий и одноквартирных домов, в том числе домов блокированной застройки, с соблюдением требований СП 54.13330 и СП 55.13330.

10.2 В наемных домах предусматривают:

- хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки — в соответствии с СП 30.13330, СП 31.13330 и СП 32.13330;

- отопление, вентиляцию, кондиционирование воздуха, противодымную защиту — в соответствии с СП 60.13330, СП 282.1325800, СП 7.13130, ГОСТ 30494;

- противопожарный водопровод — в соответствии с требованиями СП 8.13130, СП 10.13130;
- электроосвещение, силовое электрооборудование, внутриквартирное оборудование зданий — в соответствии с [3], [4], СП 256.1325800, разделом 9 СП 55.13330.2016;
- газоснабжение по заданию на проектирование — в соответствии с СП 62.13330.

10.3 Инженерно-технические системы встроенно-пристроенных или встроенных помещений общественного назначения проектируют автономными от систем жилой части наемного дома.

Системы отопления, вентиляции и кондиционирования помещений общественного назначения должны обеспечивать температуру, влажность, очистку и обеззараживание воздуха, соответствующие санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Инженерно-технические системы, включая вытяжную систему служебных помещений и помещений общественного назначения, размещаемых в габаритах одной квартиры (при площади до 108 м^2), где отсутствуют пожаровзрывоопасные вещества и вредные выделения не превышают нормируемых значений, допускается присоединять к общедомовым системам.

10.4 Кухни без естественного освещения, кухни с естественным освещением в квартирах наемных домов категории комфорта I, кухни-ниши оборудуют вытяжной вентиляцией с механическим побуждением.

Кухни с естественным освещением в квартирах наемных домов категории комфорта II допускается оборудовать вытяжной вентиляцией с естественным побуждением.

10.5 Класс энергосбережения наемных домов категории комфорта I и наемных домов социального использования категории комфорта II принимают не ниже классов А и В с условием соблюдения требований СП 50.13330.

Для наемных домов коммерческого использования категории комфорта II допускается принимать класс энергосбережения С.

10.6 Отопительные системы многоквартирных наемных домов проектируют с возможностью поквартирного отключения подачи теплоносителя или перехода на дежурный режим отопления отдельных жилых помещений на период отсутствия проживающих.

Отопительные системы одноквартирных наемных домов и наемных домов блокированной застройки проектируют с условием обеспечения температуры воздуха в помещениях не ниже плюс 5 °С в целях исключения замораживания трубопроводов и оборудования систем водопровода и канализации на период отсутствия проживающих. При длительном отсутствии проживающих в холодное время года необходимо полное опорожнение систем водоснабжения канализации и отопления.

10.7 Для наемных домов категории комфорта I предусматривают систему климат-контроля жилой части; для наемных домов категории комфорта II — по заданию на проектирование.

10.8 Лифты

10.8.1 Лифты наемных домов проектируют в соответствии с СП 54.13330, ГОСТ 34305, ГОСТ 5746, ГОСТ Р 53296, [5].

В многоквартирных наемных домах категории комфорта I лифты предусматривают в зданиях высотой три этажа и более.

10.8.2 В одноквартирных наемных домах и наемных домах блокированной застройки по заданию на проектирование допускается предусматривать внутриквартирные лифты (подъемники) для многоуровневых квартир. Заданием на проектирование определяется их грузоподъемность.

10.9 Электротехническое оборудование. Электроосвещение

10.9.1 Категории электроприемников по надежности электроснабжения принимают по таблице 6.1 СП 256.1325800.2016.

Для наемных домов категории комфорта I допускается повышение категории надежности электроснабжения по согласованию с органами государственного энергетического надзора.

10.9.2 При определении расчетных электрических нагрузок в соответствии с разделом 7 СП 256.1325800.2016 для наемных домов категории комфорта I учитывают коэффициенты таблиц 7.2 и 7.3 СП 256.1325800.2016 (как для квартир повышенной комфортности).

10.9.3 Наемные дома оснащают газовыми или электрическими плитами. Установка газового оборудования во встроенных и встроенно-пристроенных в наемные дома предприятиях общественного питания, торговли, бытового обслуживания не допускается.

По заданию на проектирование наемные дома могут быть оснащены электроводонагревателями и приборами электроотопления.

10.9.4 Электроосвещение помещений наемных домов проектируют в соответствии с требованиями [4], СП 52.13330, СП 256.1325800, СП 54.13330 (помещения жилой части), СП 118.13330 (помещения нежилой части).

10.10 Слаботочные системы

10.10.1 Системы электросвязи инженерно-технического обеспечения наемных домов проектируют в соответствии с требованиями СП 134.13330.

10.10.2 При разработке проектов внутренних сетей, систем связи и сигнализации в наемных домах предусматривают:

- сети связи — радиовещание (по заданию на проектирование), телефонизацию (для наемных домов категории комфорта I — по заданию на проектирование), телевидение, сеть Интернет (для наемных домов категории комфорта II — по заданию на проектирование);
- системы контроля доступа (видеонаблюдение, охранная сигнализация);
- системы пожарной безопасности;
- системы диспетчеризации и управления инженерными системами и механизмами;
- системы учета контроля энергопотребления;
- системы антитеррористической защищенности и безопасности объекта.

10.10.3 Емкость телефонных и телевизионных кабельных вводов определяют из возможности установки одного телефонного номера и одной точки подключения телевидения в каждой квартире. Допускается увеличение количества точек подключения по заданию на проектирование.

10.10.4 Для наемных домов категории комфорта I обязательным является оснащение системами видеонаблюдения охраняемых зон, помещений, периметра и территории земельного участка объекта, многоканального кабельного телевидения и сетью Интернет; верхний уровень оснащения сетями связи, автоматики, сигнализации и другими определяется заданием на проектирование.

10.10.5 Емкость кабелей распределительных сетей наемного дома определяется количеством квартир с учетом эксплуатационного запаса 10 % — 20 %.

10.10.6 При проектировании системы охранной сигнализации предусматривают контрольные приборы (аудио-, видеодомофоны, а также по заданию на проектирование — камеру наблюдения у въезда на участок) с выходом на помещение консьержа (помещение охраны), при его отсутствии — на пункт диспетчера. Объем охранных мероприятий (установка датчиков охранной сигнализации, домофона, видеодомофона и др.) определяется заданием на проектирование. При наличии помещения консьержа также обеспечивают его связь с квартирами, домовым диспетчерским пунктом и объединенной диспетчерской службой.

Приложение А

Характеристики социальных групп граждан, проживание которых планируется в наемном доме

Таблица А.1

Категория граждан	Краткое определение	Уровень доходов	Семейный состав	Потребность в системах самообслуживания и специализированного обслуживания	Профессиональная деятельность, реализуемая по месту проживания
Группа высокого достатка	Разнородная социальная группа граждан, объединенная по высокому уровню доходов: топ-менеджеры, деятели искусства и т. д.	Высокий	Разнородный. Возможно наличие домашнего обслуживающего персонала с проживанием (помощники по хозяйству, гувернантки и т. п.)	Имеется потребность в сервисных услугах	Не определяется
Средний класс	Лица с денежными доходами от минимального потребительского бюджета до бюджета высокого достатка, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, но не состоящие на жилищном учете	Средний	Разнородный. Максимальное количество поколений — 2	Отсутствует	Без предпочтений
Приглашенные специалисты	Мобильная группа граждан, ориентированная на перемену места жительства в связи с профессиональными интересами	Средний	Одиночки, супружеские пары	Имеется потребность в сервисных услугах	Отсутствует
Лица, имеющие основания для заключения договора найма в наемных домах социального использования	Разнородная социальная группа, объединенная по среднему уровню доходов	Средний*	Разнородный. Максимальное количество поколений — 2	Отсутствует	Отсутствует
Молодая семья, многодетная семья	Семья с малолетними детьми/без детей, в которой один или оба супруга не достигли 35-летнего возраста	Средний*	Семейные пары. Доля семей, имеющих малолетних детей не менее 60 %—75 %	Имеется	Без предпочтений
Студенты, молодые специалисты	Разнородная социальная группа граждан	Низкий	Супружеские пары, одиночки	Имеется потребность в системах самообслуживания	Без предпочтений

* Уровень доходов данных социальных групп граждан обеспечивается социальной поддержкой государства.

Приложение Б

Номенклатура наемных домов

Таблица Б.1

Категория комфорта	Социальная группа граждан	Тип наемного дома
I	Группа высокого достатка	Вне типов*
	Средний класс	Тип IУ — с универсальным набором помещений общественного назначения
		Тип IИ — одноквартирные наемные дома и наемные дома блокированной застройки с приквартирными участками
	Приглашенные специалисты	Тип I+ — с одно- и двухкомнатными квартирами, универсальным набором помещений общественного назначения и сервисными службами
II	Лица, имеющие правовые основания для заключения договора найма в наемных домах социального использования	Тип IIС — с универсальным набором помещений общественного назначения / без помещений общественного назначения
	Молодая семья, многодетная семья	Тип IIД+ — с комплексом самообслуживания и обслуживания для семей с детьми
	Студенты, молодые специалисты	Тип IIС+ — с комплексом помещений самообслуживания и общего пользования
* По техническому заданию заказчика.		

Приложение В

Системы обслуживания по категориям и типам наемных домов

Таблица В.1

Категория комфорта	Тип наемного дома*	Социальная группа граждан	Рекомендуемая система обслуживания
I	IУ	Средний класс	Открытая, полузакрытая, закрытая
	IИ	Средний класс	Закрытая (при наличии)
	I+	Приглашенные специалисты	Открытая
II	IIС	Лица, имеющие правовые основания для заключения договора найма в наемных домах социального использования	Открытая
	IIД+	Молодая семья, многодетная семья	Полузакрытая
	IIС+	Студенты, молодые специалисты	Полузакрытая
* Тип наемного дома определяют по приложению Б.			

Приложение Г

Функциональные группы помещений в наемных домах

Таблица Г.1

Группы помещений	Категория комфорта наемных домов	
	I	II
Жилая	Есть	Есть
Служебная	Есть	Есть
Обслуживающая, в том числе сервисная	Есть По заданию на проектирование	По заданию на проектирование Нет
Группа самообслуживания и общего пользования	По заданию на проектирование	По заданию на проектирование

Приложение Д

Оборудование жилой части наемных домов

Таблица Д.1

Помещение	Минимальный набор оборудования для наемных домов категории комфорта	
	I	II
Кухня (в т. ч. кухниниши и кухни общего пользования)	Мойка, плита с вытяжкой или электрическая варочная панель и духовой шкаф, холодильник, посудомоечная машина — один комплект на квартиру	Мойка, плита или электрическая варочная панель и духовой шкаф, холодильник — один комплект на квартиру
Санузлы	Умывальник, унитаз, ванна и душевая, биде	Умывальник, унитаз, ванна или душевая кабина
Жилые комнаты	Телевидение, телефон (стационарный номер на квартиру), радио. Вентиляция с механическим побуждением притока и удаления воздуха, кондиционирование жилых помещений с устройствами местной регулировки или программирования тепловлажностных параметров. Подключение к сети Интернет	Телевидение, телефон (стационарный номер на квартиру), радио. Подключение к сети Интернет
Дополнительно	Бойлер (помещение котельной одноквартирных наемных домов)	Стиральная машина (с размещением на кухне или в ванной) — одна на квартиру

Приложение Е

Состав встраиваемых помещений общественного назначения при закрытой системе обслуживания

Таблица Е.1

Помещения общественного назначения*	Категория комфорта наемного дома	
	I	II
Комплексный приемный пункт**	+	+
Продовольственный магазин	+	+
Магазин непродовольственных товаров	+	+
Детский сад	o	–
Аптечный киоск	+	+
Парикмахерская	+	o
Предприятия общественного питания	+	o
Спортивные залы и секции	+	o
Сервисная служба (заказ билетов, такси, еды)	+	–
Аренда сейфов	+	–
Камера хранения	+	–
Комната дежурных рабочих (сантехник, электрик)	+	+
Коммуникационный узел (междугородний телефон, телеграф, интернет, банкоматы)	+	+

* Ценовую категорию встроенного предприятия определяют в соответствии с категорией комфорта наемного дома.

** Включает: ремонт одежды, обуви, приемный пункт химчистки, металлоремонт.

Примечание — В настоящей таблице применены следующие условные обозначения:
«+» — рекомендуется к встраиванию;
«o» — допускается к встраиванию;
«–» — для данного типа не требуется.

Приложение Ж

Состав помещений самообслуживания наемных домов

Таблица Ж.1

Функциональное назначение помещения	Категория комфорта наемного дома	
	I	II
Прачечная самообслуживания	+	+
Помещения для стирки, глаженья, сушки и хранения белья (сблокированные с прачечной самообслуживания)	o	–
Общие гостиные (холлы)	+	o
Игровые комнаты	o	–
Колясочные	o	+
Зал для культурно-деловых мероприятий	+	o
Компьютерные комнаты, коворкинги	o	o
Библиотека (информационный центр)	o	o
Зимний сад	+	–
Помещения для деловых встреч (переговорные)	o	–

Примечание — В настоящей таблице применены следующие условные обозначения:
«+» — рекомендуется к встраиванию;
«o» — допускается к встраиванию;
«–» — для данного типа не требуется.

Библиография

[1] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс»

[2] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»

[3] Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[4] ПУЭ Правила устройства электроустановок (7-е изд.)

[5] ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов»

[6] СН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки

[7] СП 2.3.6.1066-01 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов

[8] СП 2.3.6.1079-01 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья

УДК 728.1 ОКС 91.040.30

Ключевые слова: наемный дом, категория комфорта, социальная группа, система обслуживания, коммерческие помещения, некоммерческие помещения

Технический редактор *И.Е. Черепкова*
Корректор *Л.С. Лысенко*
Компьютерная верстка *И.А. Налейкиной*

Сдано в набор 25.02.2020. Подписано в печать 04.03.2020. Формат 60×84 1/8. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 2,79. Уч.-изд. л. 2,23.
Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком свода правил

ИД «Юриспруденция», 115419, Москва, ул. Орджоникидзе, 11.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

Создано в единичном исполнении во ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ»
для комплектования Федерального информационного фонда стандартов,
117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru