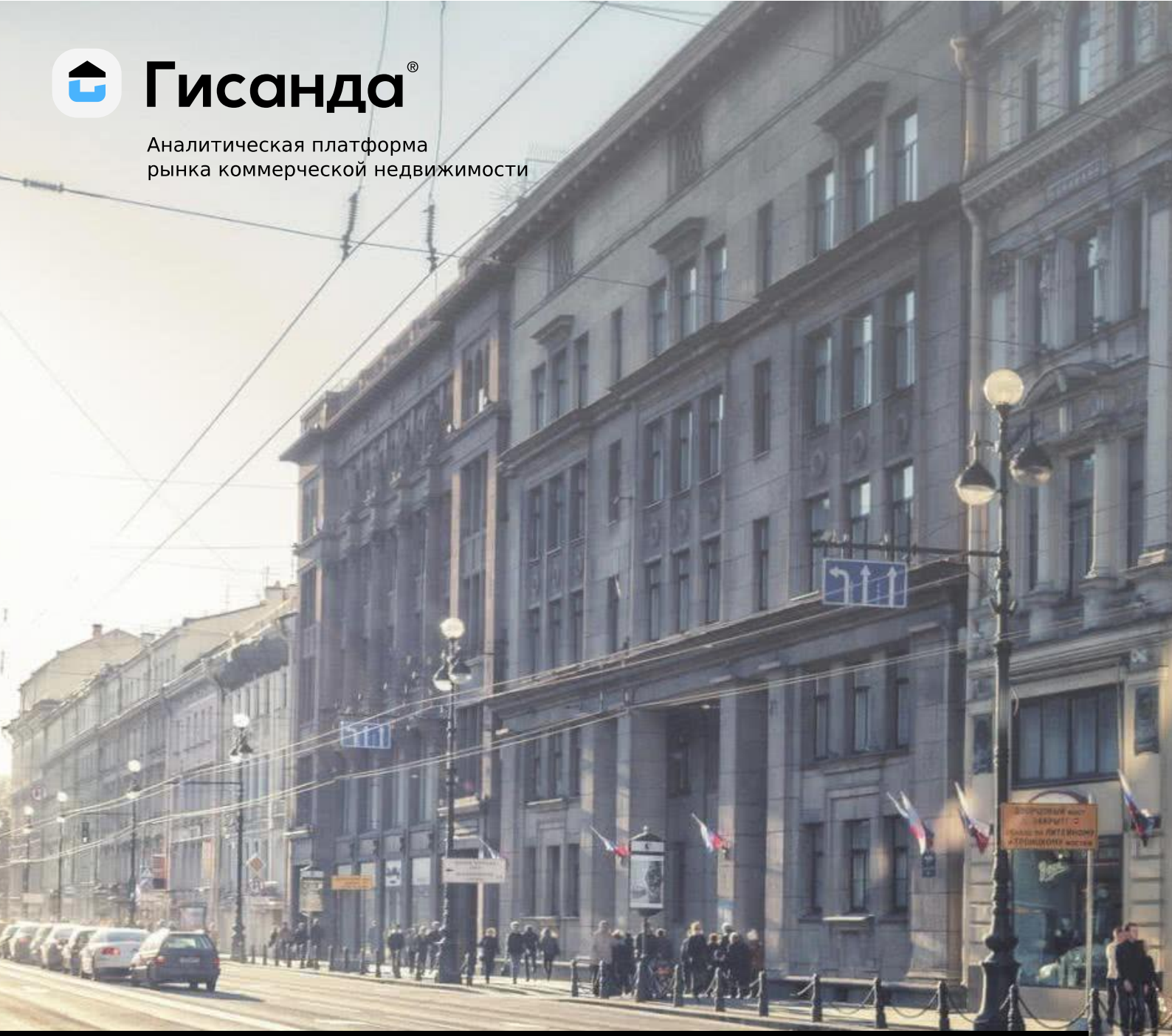




Гисанда®

Аналитическая платформа
рынка коммерческой недвижимости



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА КОММЕРЧЕСКОГО
ПОТЕНЦИАЛА ПОМЕЩЕНИЯ



г. Санкт-Петербург, улица Седова, д. 49

Дата проведения анализа: 23.05.2024
Дата составления заключения: 23.05.2024

gisanda.ru











ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|------|---|----|
| 1. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АНАЛИЗА | 3 |
| 1.1. | Общие сведения. Расположение Объекта на карте | 3 |
| 1.2. | Фотографии Объекта анализа | 4 |
| | Фасад здания..... | 4 |
| | Входная группа здания и окружающая территория..... | 4 |
| | Внутренняя отделка помещения..... | 5 |
| 1.3. | Характеристики Объекта анализа..... | 6 |
| 1.4. | Характеристики здания | 6 |
| 2. | АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОКРУЖЕНИЕ | 7 |
| 2.1. | Обеспеченность объекта парковками | 7 |
| 2.2. | Зоны доступности общественного транспорта | 8 |
| 2.3. | Плотность трафика. GPS-треки (смартфоны) | 9 |
| 2.4. | Окружающая застройка и конкурентная среда | 10 |
| | Анализ окружающей застройки | 10 |
| | Общая характеристика окружающей застройке в радиусе 500 м..... | 10 |
| | Анализ конкурентной среды..... | 11 |
| 3. | ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА | 13 |
| | Градостроительный регламент, установленный для зоны, к которой относится Объект анализа | 13 |
| 4. | АРЕНДНЫЕ СТАВКИ | 16 |
| 5. | АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА АНАЛИЗА | 17 |
| | Сравнительный анализ характеристик Объекта для различных вариантов использования ... | 17 |
| 6. | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 20 |
| 6.1. | Перечень ВРИ, установленных в градостроительных регламентах для территориальной зоны (подзоны), к которой относится Объект анализа..... | 20 |
| 6.2. | Перечень объектов, размещение которых не допускается в многоквартирных жилых домах | 25 |
| 6.3. | Номенклатура учреждений, предприятий, организаций общественного назначения, встроенных и встроенно-пристроенных в многоквартирные жилые здания..... | 26 |

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АНАЛИЗА

1.1. Общие сведения. Расположение Объекта на карте

| | |
|--|---|
|  Тип объекта | Помещение |
|  Тип здания | Жилой дом |
|  Субъект РФ | Санкт-Петербург |
|  Населенный пункт | Санкт-Петербург |
|  Адрес | г. Санкт-Петербург, улица Седова, д. 49 |
|  Административный район | Невский |
|  Население | 547 896 чел. |
|  Удаленность от центра НП | 14,55 км |



© OpenStreetMap







1.2. Фотографии Объекта анализа

Фасад здания

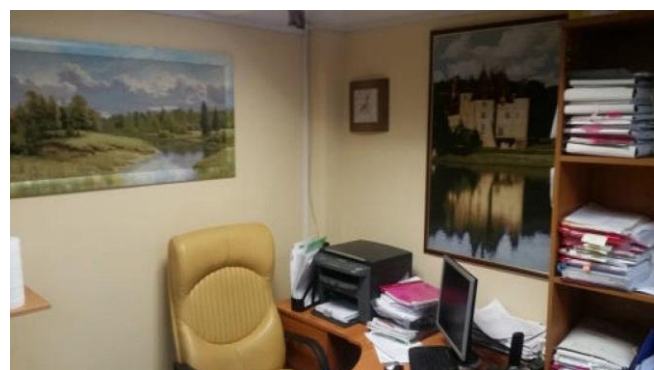
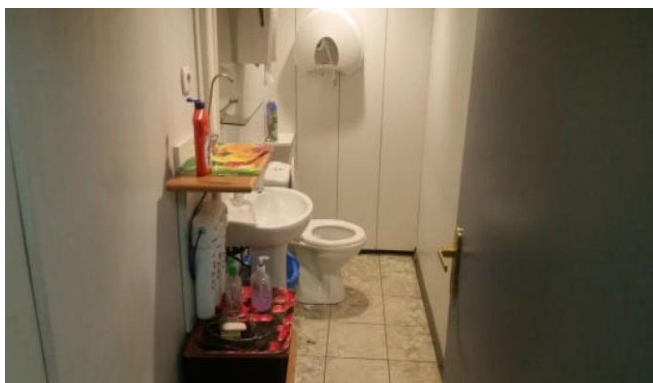


Входная группа здания и окружающая территория



| | |
|---|---|
|  Расположение относительно красной линии | Внутри квартала |
|  Подъезд и проход к зданию | Свободные, со стороны улицы (автодороги) – улица Седова |
|  Наличие ограждения | <input type="checkbox"/> |
|  Вход в здание | Со двора |
|  Парковка у здания | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  Территория для погрузо-разгрузочных работ | <input type="checkbox"/> |

Внутренняя отделка помещения



1.3. Характеристики Объекта анализа

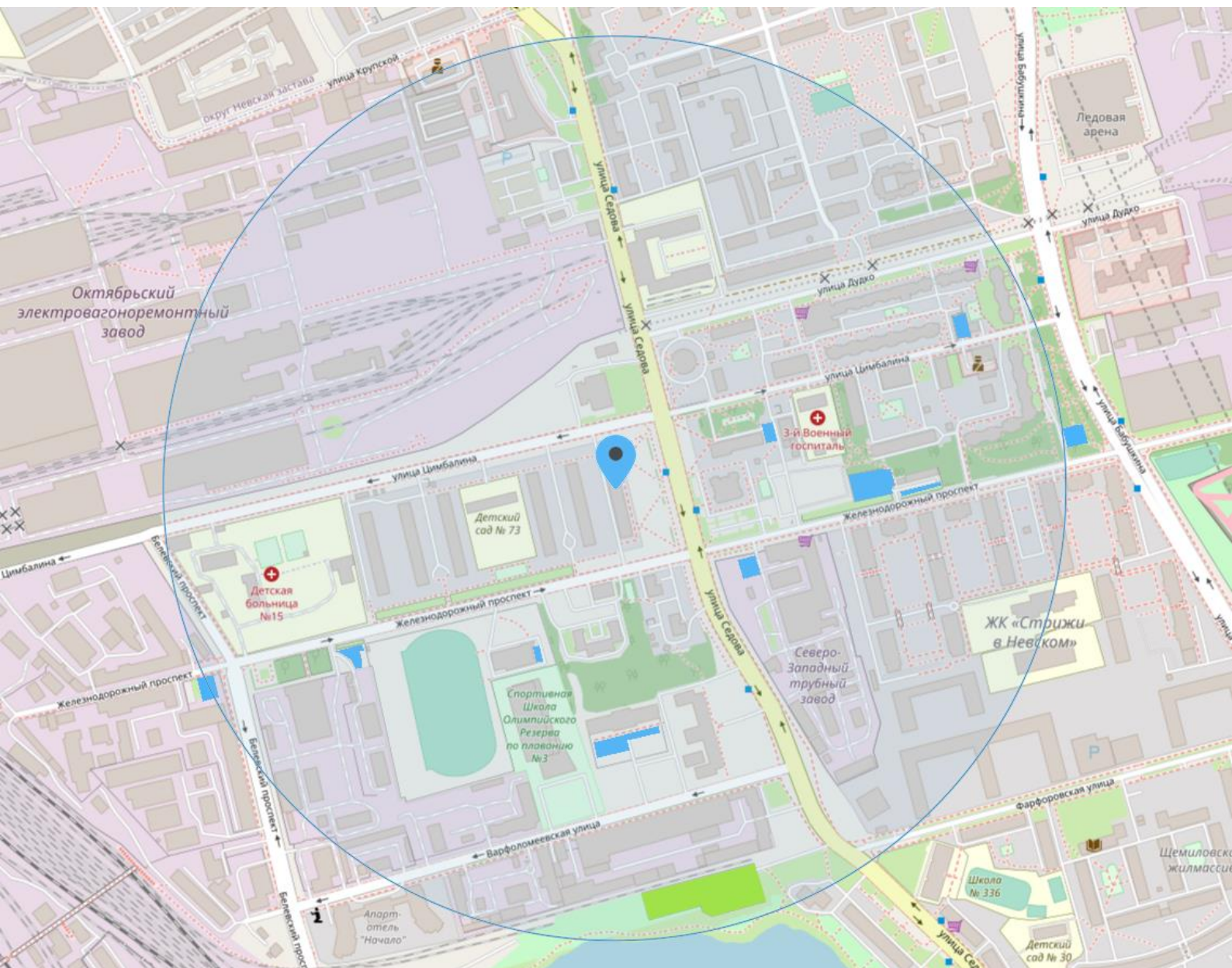
| | | | |
|---|--|--|---|
| Тип объекта | Помещение | | |
| Текущее использование | Офисное | | |
| Кадастровый номер | 78:12:0007128:1098 | | |
| Номер помещения | 3-Н | | |
| Площадь, кв. м | 161,2 | | |
| Этаж расположения | 1 (100%) | | |
| Высота потолков, м | н/д | | |
| Наличие отдельного входа | <input type="checkbox"/> | | |
| Состояние отделки объекта | Хорошее | | |
| Наличие витринных окон | <input type="checkbox"/> | | |
| Инженерные коммуникации | | | |
| Электричество <input checked="" type="checkbox"/> | Теплоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> | Водопровод <input checked="" type="checkbox"/> | Канализация <input checked="" type="checkbox"/> |
| Мощность электроэнергии, кВт | н/д | | |

1.4. Характеристики здания

| | |
|--|-------------------------------------|
| Функциональное назначение | Жилое |
| Текущее использование | Жилое |
| Кадастровый номер | 78:12:0007128:1004 |
| Площадь, кв. м | 4 880,1 |
| Класс здания | Эконом |
| Год постройки | 1964 |
| Материал стен | Кирпичные |
| Этажность | 5 |
| Состояние здания | Удовлетворительное |
| Наличие пассажирских, грузовых лифтов | Нет |
| Вентиляция | Приточно-вытяжная |
| Кондиционирование | н/д |
| Телефония, Интернет | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Пропускная система | <input type="checkbox"/> |
| Видеонаблюдение | <input type="checkbox"/> |
| Охрана объекта | <input type="checkbox"/> |
| Возможность размещения вывески на фасаде | <input type="checkbox"/> |

2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОКРУЖЕНИЕ

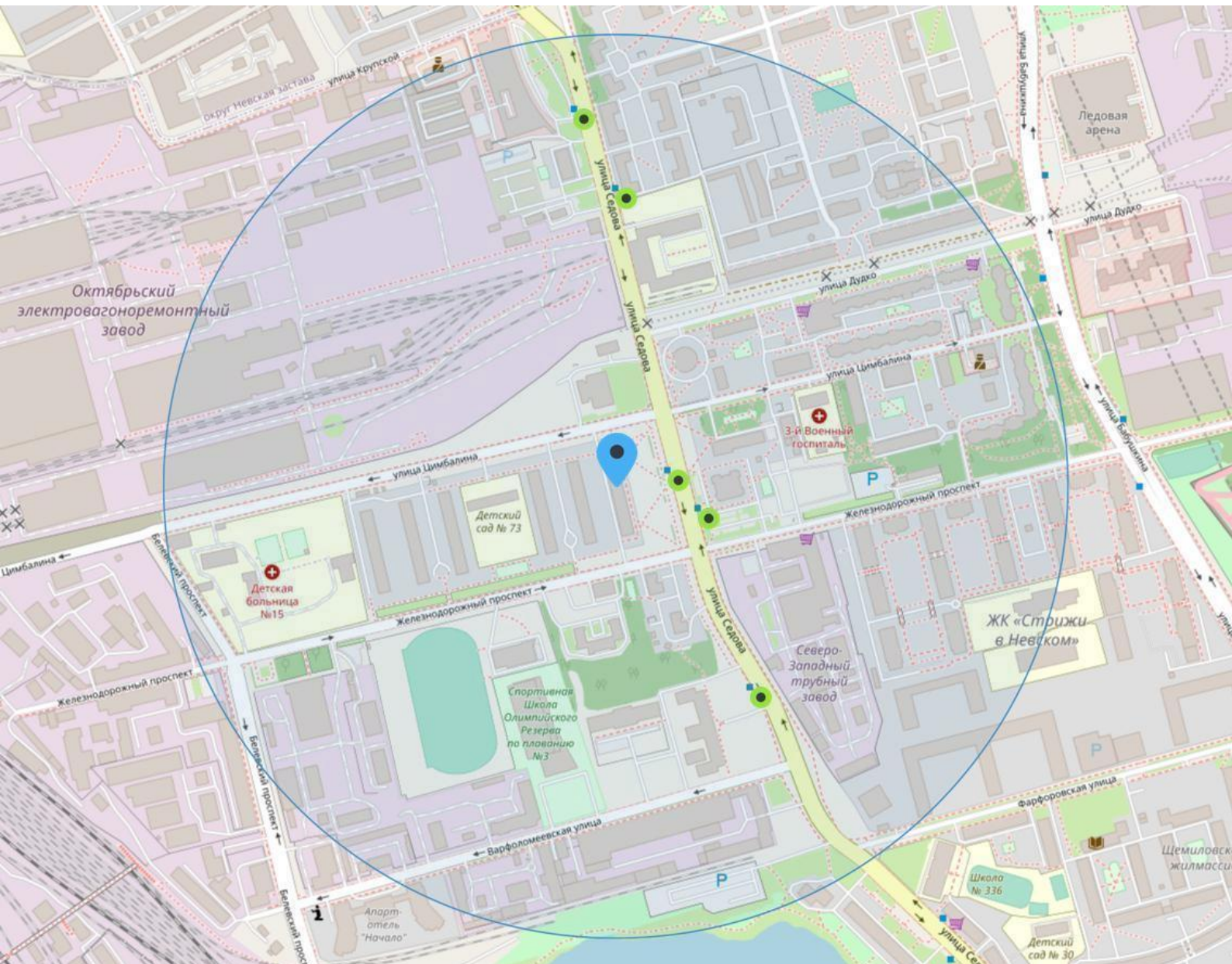
2.1. Обеспеченность объекта парковками



Обеспеченность Объекта анализа автопарковками – **достаточная**:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Автопарковки в радиусе 500 м | |
| ● Бесплатные | 1 |
| ● Платные | 10 |
| Возможность парковаться вдоль улицы (автодороги) | <input checked="" type="checkbox"/> |

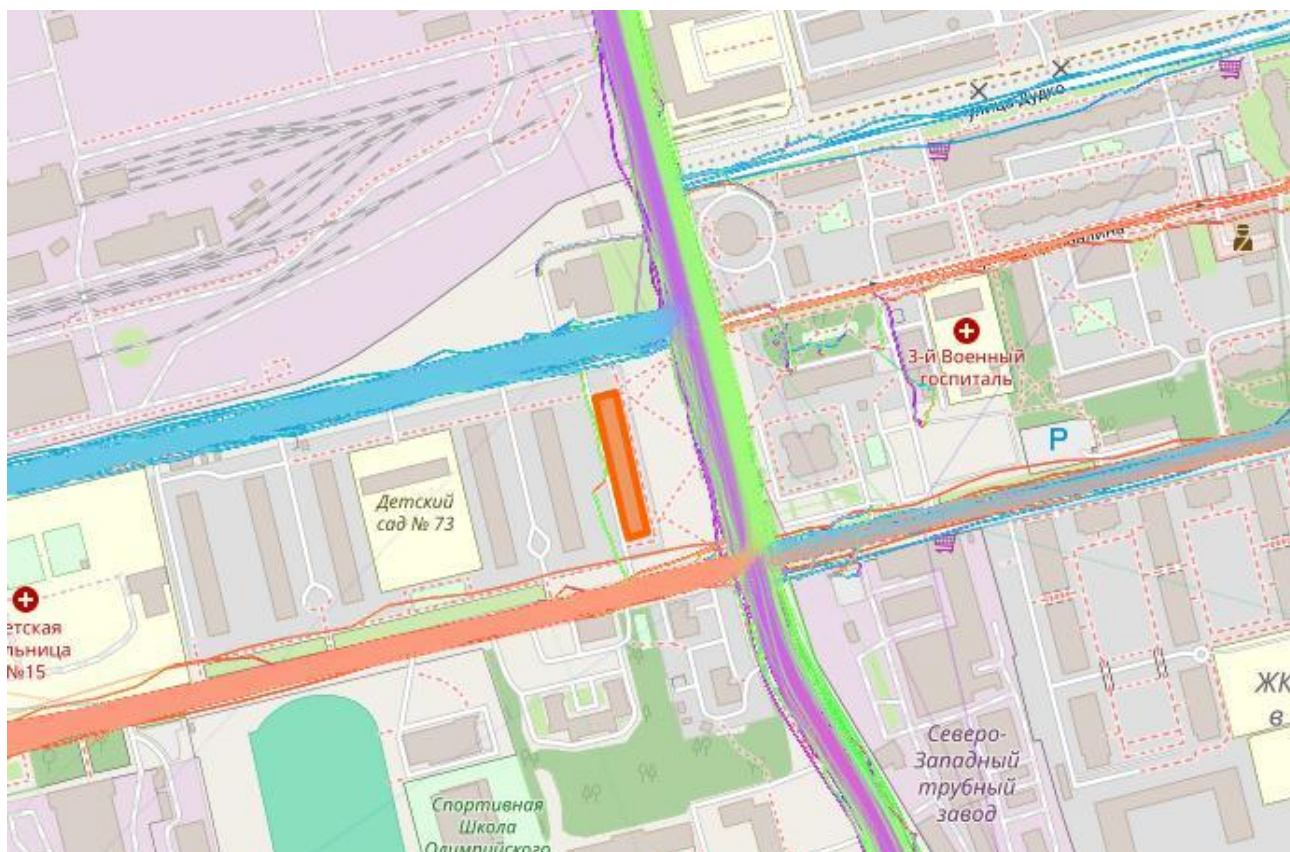
2.2. Зоны доступности общественного транспорта



Доступность локации для пассажиропотоков общественного транспорта можно охарактеризовать как хорошая.

| | |
|---|---|
| Количество остановок общественного транспорта в радиусе 500 м | |
| ● Выход из метро | 0 |
| ● Автобусных / троллейбусных | 5 |
| ● Трамвайных | 0 |
| Удаленность от ближайшего входа на ст. метро | 1,57 км (Ломоносовская) |
| Движение по ближайшей автодороге | осуществляется в обе стороны (4-полосная автодорога по 2 полосы в каждую сторону) |

2.3. Плотность трафика. GPS-треки (смартфоны)



Плотность потока пользователей смартфонов в зоне расположения Объекта анализа – **высокая**, что может говорить о высокой проходимости и наличии мест притяжения рядом с объектом.

2.4. Окружающая застройка и конкурентная среда

Анализ окружающей застройки

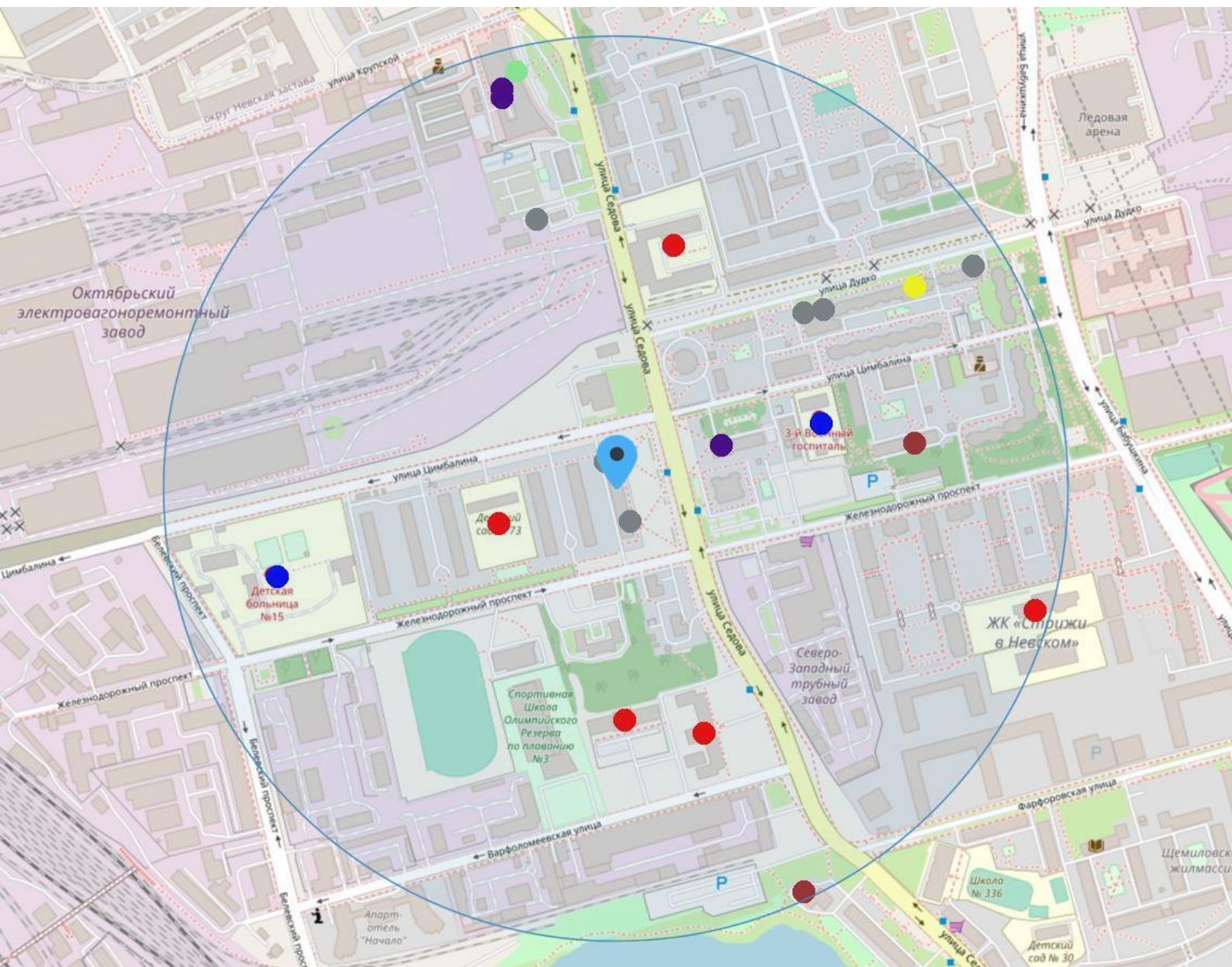


Общая характеристика окружающей застройке в радиусе 500 м

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| Жилая застройка | Многоквартирные дома обеспечивают постоянный клиентский трафик | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Торгово-офисные центры | БЦ, ТРЦ, ТЦ являются центрами общественно-деловой активности | <input type="checkbox"/> |
| Промышленная зона | В промышленных зонах коммерческий потенциал недвижимости наименьший | <input type="checkbox"/> |
| Культурно-исторические территории | Являются центрами притяжения населения и туристов | <input type="checkbox"/> |
| Локальные центры (активные зоны вокруг станций метро, торговые "коридоры", музейные и выставочные комплексы, бизнес-пространства, крупные зоны отдыха) | Характеризуются интенсивными пешеходными и транспортными потоками | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Крупные транспортные магистрали | Наличие вблизи нескольких крупных транспортных магистралей и их пересечений положительно влияет на стоимость коммерческой недвижимости | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Характеристика локации Объекта с учетом окружающей застройки | Развитый локальный центр | |

Анализ конкурентной среды

Анализ конкурентной среды производился в разрезе групп учреждений, предприятий, организаций по виду деятельности. Анализировались объекты в 500-метровой зоне расположения Объекта.



| | | | |
|---|---|--|---|
| ● Организации учебно-воспитательного назначения | 5 | ● Объекты культурно-досуговой деятельности | 0 |
| ● Медицинские организаций | 2 | ● Предприятия временного размещения | 2 |
| ● Аптеки и оптики | 1 | ● Продовольственные магазинов | 6 |
| ● Предприятия общественного питания | 1 | ● Непродовольственные магазинов | 1 |
| ● Предприятия бытового обслуживания | 0 | ● Офисы | 3 |

Общие выводы:

- В районе расположения Объекта анализа сформировалась высокая конкурентная среда для следующих объектов: продовольственных магазинов, организаций учебно-воспитательного назначения, объектов общественно-делового управления.
- Из вариантов использования, возможных и осуществимых для Объекта анализа:
 - высокая конкуренция характерна для продовольственных магазинов, организаций учебно-воспитательного назначения;
 - меньше всего представлено объектов в сегментах: аптеки, непродовольственные магазины;
 - не предоставлено организаций в сегментах: предприятия бытового обслуживания, объекты культурно-досуговой деятельности.

3. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Направления, по которым может вестись деятельность в границах земельных участков и объектов капитального строительства, определяются градостроительными регламентами, установленными для выделенных зон (подзон), согласно Правилам землепользования и застройки субъектов РФ/ муниципальных образований.

Градостроительный регламент, установленный для зоны, к которой относится Объект анализа

Объект анализа на карте градостроительного зонирования субъекта РФ муниципального образования (ПЗЗ)



| | |
|-------------------------|---|
| Функциональные зоны | Общественно-деловые зоны |
| Код зоны (подзоны) | ТД1-2_2 |
| Название зоны (подзоны) | Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры |
| Цель выделения подзоны | - развитие существующих и преобразуемых территорий в периферийных и пригородных районах города, предназначенных для размещения общественно-деловых |

| | |
|--|--|
| | <p>объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;</p> <ul style="list-style-type: none"> - развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; - развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур. |
| <p>Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства в установленной зоне (подзоне)</p> | <p>Представлены в Приложении к Заключению</p> |
| <p>Расположение в зоне Комплексного развития территории (КРТ)</p> | <p>Нет</p> |

Принимая во внимание физические свойства (площадь, конструктивные характеристики, планировку), потенциал местоположения и текущее использование здания, в котором располагается Объект анализа, функциональное назначение здания определено как **жилое многоквартирное**, согласно действующему для данного типа объектов Своду правил СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные", утв. Приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр.

Функциональное назначение здания соответствует градостроительному регламенту, установленному для зоны, к которой относится Объект анализа.

Согласно п. 4.2 СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные", здание может включать в себя встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общего пользования, общественного назначения и стоянки автомобилей, для которых размещение, технологии производства и режим работы соответствуют требованиям безопасности проживания жильцов при эксплуатации многоквартирного жилого здания и прилегающих территорий согласно:

- Федеральному закону от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- Федеральному закону от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- "Земельному кодексу Российской Федерации" от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Перечень встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, размещение которых не допускается, приведен в Приложении 2 к Заключению.

Номенклатура учреждений, предприятий, организаций общественного назначения, встроенных и встроенно-пристроенных в многоквартирные жилые здания приведена в Приложении 3 к Заключению.

Из последующего анализа были исключены учреждения, предприятия, организации, размещение которых в многоквартирных домах не допускается (крупные магазины, фитнес-залы, автошколы и кружки), а также те виды деятельности, в которых хозяйствующими субъектами являются преимущественно государственные и муниципальные органы:

- учреждения социального обслуживания населения;
- отделение связи;
- общежития учебных заведений;
- префектуры, муниципальные центры;
- налоговая инспекция;
- учреждения службы занятости;
- многофункциональные центры социального обслуживания населения.

Таким образом, исходя из юридической возможности размещения в нежилом помещении многоквартирного дома учреждения, предприятия, организация по виду деятельности были сгруппированы следующим образом:

- организации учебно-воспитательного назначения (детские сады, кружки, автошколы, языковые курсы и прочее);
- медицинские организации (клиники, медицинские компании, стоматологические кабинеты, женские консультации, косметологические клиники);
- аптеки;
- продовольственные магазины (с универсальным ассортиментом, специализированные: хлеб и хлебобулочные изделия, пивные напитки и прочее);
- непродовольственные магазины (одежда, спорттовары, ювелирные изделия и прочее);
- предприятия питания (рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные, кафетерий, предприятия быстрого обслуживания, магазины кулинарии);
- предприятия бытового обслуживания населения (парикмахерские, салоны красоты, ногтевые студии, ломбарды, ателье, мастерские по ремонту одежды, обуви, техники, химчистки);
- помещения для культурно-досуговой деятельности населения (фитнес-залы, школы танцев, библиотеки, выставочные залы);
- предприятия временного размещения (гостиницы, хостелы);
- офисы (открытые офисные пространства; юридические консультации, нотариальные и адвокатские конторы; бизнес-центры; отделения (филиалы) банков; страховые компании и прочее).

4. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Указан общий радиус поиска объектов различного функционального назначения. Анализ выполнялся поэтапно: сначала осуществлялся поиск объектов различного функционала в радиусе 1 км от объекта анализа; в случае отсутствия или недостаточности предложений того или иного функционала, радиус поиска в разрезе каждого такого функционала постепенно увеличивался до тех пор, пока не набиралась достаточная выборка.

| Функциональное назначение | Аренда | |
|---------------------------|--------|---------------|
| | Радиус | Количество ОА |
| Офисное | 1 км | 34 |
| ПСН | 1 км | 28 |
| Торговое | 1 км | 25 |
| Производственно-складское | 1 км | 11 |

| Функциональное назначение | Арендная плата, руб./ кв. м/ месяц | | |
|---------------------------|------------------------------------|----------|---------|
| | Минимум | Максимум | Среднее |
| Офисное | 925 | 1 083 | 1 004 |
| ПСН | 1 856 | 2 060 | 1 958 |
| Торговое | 1 656 | 1 999 | 1 828 |
| Производственно-складское | 514 | 724 | 619 |

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта было выявлено следующее:

- наибольший объем предложения помещений с назначением – офисное;
- для данной локации наиболее высокие арендные ставки установлены для универсальных помещений (ПСН).

5. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА АНАЛИЗА

С учетом выводов по результатам анализа юридической допустимости использования помещений здания, в котором находится Объект анализа, были установлены следующие возможные варианты использования Объекта анализа:

- торговое (предприятия розничной и мелкооптовой торговли, общественного питания);
- офисное;
- ПСН (универсальное) (организации учебно-воспитательного назначения; помещения для культурно-досуговой деятельности населения; предприятия бытового обслуживания населения; медицинские организации и др.);
- гостинично-рекреационное (объекты для временного проживания).

Сравнительный анализ характеристик Объекта для различных вариантов использования

| Обозначения | | |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | влияет положительно | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | влияет отрицательно | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | не влияет | |

| № п/п | Характеристики | Значения | Основные | | | |
|--------------------------|--|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | | | Торговое | Офисное | ПСН (универсальное) | Гостинично-рекреационное |
| Характеристики здания | | | | | | |
| 1 | Функциональное назначение | Жилое | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Класс здания | Эконом | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | Возможность размещения вывески на фасаде | Нет | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Наличие пассажирских и грузовых лифтов | Нет | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | Пропускная система | Нет | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6 | Охрана объекта | Нет | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Характеристики помещения | | | | | | |
| 7 | Текущее использование | Офисное | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8 | Площадь, кв. м | 161,2 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| № п/п | Характеристики | Значения | Основные | | | |
|-------------------------------------|---|--|----------|---------|---------------------|--------------------------|
| | | | Торговое | Офисное | ПСН (универсальное) | Гостинично-рекреационное |
| 9 | Наличие отдельного входа | Нет | – | × | – | – |
| 10 | Этаж расположения | 1 (100%) | ✓ | × | ✓ | × |
| 11 | Высота потолков, м | н/д | × | × | × | × |
| 12 | Наличие витринных окон | Нет | – | × | × | × |
| 13 | Состояние отделки объекта | Хорошее | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Характеристики местоположения | | | | | | |
| 14 | Расположение относительно красной линии | Внутри квартала | – | – | – | – |
| 15 | Вход в здание | Со двора | – | – | – | – |
| 16 | Подъезд и проход к зданию | Свободные, со стороны улицы (автодороги) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 17 | Территория для погрузо-разгрузочных работ | Нет | – | × | × | × |
| 18 | Обеспеченность Объекта анализа автопарковками | Достаточная | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 19 | Доступность локации для пассажиропотоков общественного транспорта | Хорошая | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 20 | Плотность потока | Высокая | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 21 | Характеристика локации объекта с учетом окружающей застройки | Развитый локальный центр | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 22 | Удаленность от центра города НП | 14,55 км | – | – | – | – |
| Количественный анализ характеристик | | | | | | |
| | Положительные | | 10 | 9 | 9 | 8 |
| | Отрицательные | | 10 | 7 | 8 | 8 |

| № п/п | Характеристики | Значения | Основные | | | |
|-------|--|----------|-----------------|----------------|---------------------|--------------------------|
| | | | Торговое | Офисное | ПСН (универсальное) | Гостинично-рекреационное |
| | Наиболее эффективное использование Объекта анализа | | 1 вар. Торговое | 2 вар. Офисное | – | – |

Таким образом, по соотношению положительных и отрицательных характеристик, влияющих на стоимость Объекта анализа, наиболее эффективным является позиционирование объекта как [торговое, офисное](#).

6. ПРИЛОЖЕНИЯ

6.1. Перечень ВРИ, установленных в градостроительных регламентах для территориальной зоны (подзоны), к которой относится Объект анализа

ТД1-2_2 – Общественно-деловая подзона объектов multifunctional общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|--|---|---|-------|
| Основные виды разрешенного использования | | | |
| 1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |
| 2 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| 3 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 4 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| 5 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| 6 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| 7 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | 3.2.4 |

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|-------|---|--|-------|
| 8 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 9 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 10 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | 3.4.2 |
| 11 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.1 |
| 12 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.2 |
| 13 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| 14 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |
| 15 | Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7.2 |
| 16 | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| 17 | Представительская деятельность | Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8.2 |

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|-------|--|---|--------|
| 18 | Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | 3.9.2 |
| 19 | Проведение научных испытаний | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9.3 |
| 20 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 21 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 22 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| 23 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| 24 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 25 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 26 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 27 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 |
| 28 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| 29 | Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| 30 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 |

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|-------|---|--|--------|
| 31 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| 32 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| 33 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| 34 | Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1.5 |
| 35 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |
| 36 | Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 | 7.2.2 |
| 37 | Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 |
| 38 | Внеуличный транспорт | Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров) | 7.6. |
| 39 | Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 40 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 41 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|--|---|---|---------|
| 42 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | | |
| 43 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| 44 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 2.6 |
| 45 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 |
| 46 | Проведение азартных игр | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон | 4.8.2 |
| 47 | Заправка транспортных средств *> | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 |
| 48 | Обеспечение дорожного отдыха *> | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 |
| 49 | Автомобильные мойки *> | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 |
| 50 | Ремонт автомобилей *> | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| 51 | Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| 52 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|-------|---|---|-------|
| 53 | Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 |
| 54 | Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 |
| 55 | Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта | 7.3 |

Источник: Правила землепользования и застройки г. Санкт-Петербург, Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

6.2. Перечень объектов, размещение которых не допускается в многоквартирных жилых домах

Размещение в многоквартирных жилых зданиях промышленных производств не допускается в соответствии со статьей 288 Гражданского Кодекса Российской Федерации (части первой).

Не допускается размещение следующих встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения:

- специализированные магазины товаров бытовой химии и других, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; помещения, в том числе магазины (согласно пункту 5.1.3 СП 4.13130.2013) с хранением в них сжиженных газов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ, способных взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом, товаров в аэрозольной упаковке, пиротехнических изделий;
- магазины по продаже синтетических ковровых изделий, шин и автомобильных масел. (Примечание – Магазины по продаже синтетических ковровых изделий допускается пристраивать к глухим участкам стен многоквартирных жилых зданий с пределом огнестойкости REI 150);
- специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой или мелкооптовой торговли, а также складские помещения при встроенных стоянках автомобилей, кроме складских помещений, входящих в состав общественных учреждений, размещаемых во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 ч¹; предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских, салонов красоты и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м²); бани, сауны;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, все предприятия, функционирующие с музыкальным сопровождением, в том числе дискотеки, танцевальные студии, зрелищные учреждения, музыкальные школы, а также казино;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв.м. общественные туалеты, учреждения и магазины ритуальных услуг; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
- производственные помещения (кроме помещений категорий В4 и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в том числе пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории, клинично-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник; травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами, ветеринарные клиники, ветеринарные пункты, ветеринарные кабинеты и другие учреждения, занимающиеся оказанием ветеринарных услуг;
- помещения для продажи и потребления табачных изделий (в том числе ароматических средств для курения), магазины по продаже оружия, тiry.

6.3. Номенклатура учреждений, предприятий, организаций общественного назначения, встроенных и встроенно-пристроенных в многоквартирные жилые здания

| Учреждения, предприятия, организации общественного назначения | Минимальная высота помещений (от пола до потолка), м | | Рекомендуемая высота помещений, м | Рекомендуемая общая площадь 2, м ² |
|---|---|---|-----------------------------------|---|
| | встроенных в надземные этажи | встроенно-пристроенных 1 | | |
| 1 Организации учебно-воспитательного назначения | | | | |
| 1.1 Дошкольные образовательные организации | | | | |
| Дошкольные образовательные организации, отделения комплексов детских образовательных организаций, группы кратковременного пребывания, группы по присмотру и уходу, семейный детский сад | 2,5 (для размещаемых в климатических подрайонах IA, IB, IG, ID) | 2,5 (для размещаемых в климатических подрайонах IA, IB, IG, ID) | 3 | 300 - 700 |
| | 2,7 (для размещаемых в климатическом подрайоне IVA) | 2,7 (для размещаемых в климатическом подрайоне IVA) | | |

¹ Время ограничения функционирования может уточняться местными органами самоуправления

| 1.2 Внешкольные учреждения | | | | |
|---|-----|-------|-----|------------|
| Кружковые помещения, вместимостью: | | | | |
| - до 40 чел. | 2,5 | 2,5 | 3,3 | 50 - 180 |
| - более 40 чел. | - | 3 | 3,3 | 108 - 250 |
| Студия творчества (ИЗО, лепка, дизайн), площадь из расчета 3,5 кв. м. на человека 3 | 2,5 | 2,5 | 3,3 | 100 - 160 |
| Образовательные курсы, вместимостью: | | | | |
| - до 40 чел. | 2,5 | 2,5 | 3,3 | 150 |
| - более 40 чел. | - | 3,3 | 3,3 | 150 - 250 |
| Игровые зоны | 2,5 | 2,5 | 3 | 50 |
| Лекотека (площадь из расчета 5 кв.м. на человека) | 2,5 | 2,5 | 3 | 80 |
| 1.3 Специализированные учреждения | | | | |
| Клуб (кружок) моделирования, вместимостью: | | | | |
| - до 40 чел. | 2,5 | 2,5 | 3,2 | 150 |
| - более 40 чел. | - | 3,2 4 | 3,2 | 150 - 250 |
| (площадь из расчета 3,5 кв.м.. на человека 3) | | | | |
| Автошкола (учебные помещения), вместимостью: | | | | |
| - до 40 чел. | 2,5 | 2,5 | 3,3 | 150 |
| - более 40 чел. | - | 3 | 3,3 | 150 - 250 |
| 2 Помещения здравоохранения и социального обслуживания населения | | | | |
| 2.1 Амбулаторно-поликлинические организации | | | | |
| Поликлиника до 100 посещений в смену | 2,6 | 2,6 | 3 | 1000 |
| Стоматологическая поликлиника для взрослых до 100 посещений в смену | 2,6 | 2,6 5 | 3 | 800 |
| Стоматологическая поликлиника для детей | 2,6 | 2,6 5 | 3 | 140 |
| Фельдшерско-акушерский пункт | 2,6 | 2,6 | 3 | 200 |
| Кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих | 2,6 | 2,6 | 3 | 150 |
| Женская консультация до 100 посещений в смену | 2,6 | 2,6 | 3 | До 300 |
| 2.2 Аптеки | | | | |
| Аптека (ветеринарные аптеки) | 2,6 | 2,6 | 3 | 250 - 1000 |
| Аптечный киоск | 2,6 | 2,6 | 3 | 10 |

| 2.3 Медико-реабилитационные учреждения | | | | |
|--|-----|-----|-----------|------------|
| Оздоровительный центр | 2,6 | 2,6 | 3 | 600 |
| Реабилитационные центры | 2,6 | 2,6 | 3 | 1000 |
| Центры медико-социальной реабилитации инвалидов | 2,6 | 2,6 | 3 | 1000 |
| 2.4 Учреждения социального обслуживания населения | | | | |
| Учреждения платных социальных услуг (без проживания) | 2,6 | 2,6 | 3 | 100 |
| Подразделения управления социальной защиты населения | 2,6 | 3 | 3,3 - 4,8 | 600 |
| Отделение дневного пребывания центра социального обслуживания населения | 2,6 | 2,6 | 3 | 100 |
| Залы (в т.ч. специализированные для инвалидов): общей физической подготовки, лечебной физкультуры, спортивные (с элементами игр) | 2,6 | 2,6 | 3 | 100 |
| Медицинские организации с дневным стационаром | 2,6 | 2,6 | 3 | 1000 |
| 3 Помещения сервисного обслуживания населения | | | | |
| 3.1 Предприятия розничной торговли продовольственными товарами | | | | |
| Продовольственный магазин с универсальным ассортиментом б | 2,5 | 2,5 | 3 | До 250 |
| | - | 3 | 4,2 7 | 250 - 1500 |
| Продовольственный специализированный магазин с широким ассортиментом б | 2,5 | 2,5 | 3,0 7 | 100 - 400 |
| Продовольственный специализированный магазин с узким или ограниченным ассортиментом б | 2,5 | 2,5 | 3,0 7 | До 100 |
| 3.2 Предприятия розничной торговли непродовольственными товарами | | | | |
| Непродовольственный магазин с универсальным ассортиментом б | 2,5 | 2,5 | 3,0 7 | До 250 |
| | - | 3 | 4,2 7 | 250 - 1500 |
| Непродовольственный специализированный магазин с полным ассортиментом б | 2,5 | 2,5 | 3,0 7 | 250 |
| Непродовольственный специализированный магазин с узким и ограниченным ассортиментом б | 2,5 | 2,5 | 3,0 7 | 250 |
| 3.3 Предприятия питания | | | | |
| Предприятия питания (не более 50 мест): ресторан, бар, кафе, столовая, закусочная, кафетерий | 2,5 | 2,5 | Более 2,7 | До 250 |
| Предприятия питания быстрого обслуживания | 2,5 | 2,5 | 3 | До 200 |

| | | | | |
|--|--------|-------|--|------------------------------|
| Магазины кулинарии | 2,5 | 2,5 | 3 | До 150 (торговой площади) |
| 3.4 Предприятия бытового обслуживания населения | | | | |
| Бюро посреднических услуг | 2,5 | 2,5 | 3 | До 250 |
| Ломбард ювелирный | 2,5 | 2,5 | 3 | 50 |
| Ломбард антикварный | 2,5 | 2,5 | 3 | 100 |
| Ателье по пошиву и ремонту одежды | 2,5 | 3,0 8 | 3,3 | 250 |
| Мастерские по ремонту обуви, бытовых машин и приборов, часов и ювелирных изделий | 2,5 | 3,0 8 | 3 | 100 |
| Парикмахерская | 2,5 | 3,0 9 | 3 | До 300 |
| Салон красоты (без сауны) | 2,5 | 3,0 9 | 3 | 200 - 500 |
| Прачечные самообслуживания (до 75 кг в смену) | 2,5 | 3,0 8 | 3,6 | До 150 |
| Приемные пункты прачечной, химчистки | 2,5 | 3 | 3 | 100 |
| Фотоателье и салон печати | 2,5 | 3,0 8 | 3 | 30 - 150 |
| Мультисервис | 2,5 | 3,0 8 | 3 | До 300 |
| Ателье проката | 2,5 | 3,0 8 | 3 | До 250 |
| 3.5 Объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения | | | | |
| Отделение связи | 2,5 | 2,5 | С учетом габаритов технологического оборудования | До 500 |
| 3.6 Учреждения транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения | | | | |
| Транспортные агентства, туристические агентства, пункт продажи билетов | 2,5 10 | 3 | 3 | 150 |
| 4 Помещения для культурно-досуговой деятельности населения | | | | |
| 4.1 Библиотеки | | | | |
| Библиотека | 2,5 | 2,5 | 3 | 1200 |
| 4.2 Музеи, выставочные залы и т.п. | | | | |
| Выставочный зал, художественная галерея для организации временных экспозиций (без складских помещений) | 3 | 3 | 3 | 300 |
| Творческая мастерская художника, архитектора | 3 | 3 | 3 | 100 |
| Творческая мастерская скульптора | 3 | 3 | 3 | 150 |
| Реставрационная мастерская, мастерские народных промыслов | 3 | 3 | 3 | 80 |
| Музей-квартира | 3 | 3 | 3 | 30 - 500 |

| | | | | |
|--|--------|--------|-----|------------------------------|
| Музей (без складских помещений) | 3 | 3 | 3 | 90 - 1000 |
| 4.3 Клубные и досугово-развлекательные учреждения | | | | |
| Фитнес-центр (без сауны) до 100 посещений в смену | - | 3,0 11 | 4 | 500 |
| Помещения для игры в шахматы и шашки | - | 3 | 4 | 24 - 72 |
| Помещения для игры в настольный теннис | - | 3,0 11 | 7 | 24 - 54 |
| Бильярдная на один или два стола | - | 3,0 11 | 4 | 100 |
| Залы борьбы и единоборств | - | 4,0 11 | 7 | 72 - 216 |
| Залы силовой подготовки | - | 4,0 11 | 7 | 20 |
| Залы для занятий на общеразвивающих тренажерах | 2,5 10 | 4,0 11 | 7 | 72 - 108 |
| Залы для занятий атлетической гимнастикой, шейпингом | 2,5 | 3,9 11 | 3,9 | 180 |
| Кардиозал, зал для индивидуальных занятий аэробикой с использованием тренажерной техники | 2,5 | 3,9 11 | 3,9 | 112,5 |
| Клуб, клуб-гостиная, клуб по интересам | 2,5 | 2,5 | 3,3 | 600 |
| Помещения для собраний жителей и досуговых занятий | 2,5 | 2,5 | 3,3 | 180 |
| Игротека для детей, помещения игровых | 2,5 | 2,5 | 3,3 | 50 |
| 5 Помещения для временного пребывания | | | | |
| Гостиницы | 2,5 | 2,5 | 2,7 | По заданию на проектирование |
| Общежития учебных заведений | 2,5 | 2,5 | 2,7 | |
| 6 Помещения объектов по обслуживанию общества и государства | | | | |
| Префектуры, муниципальные центры | 2,7 | 2,7 | 3 | 150 - 500 |
| Офисы, открытые офисные пространства | 2,5 10 | 3 | 3 | 150 - 1500 |
| Юридические консультации, нотариальные и адвокатские конторы | 2,5 10 | 3 | 3 | 150 - 650 |
| Бизнес-центры | 2,5 | 2,5 | 3 | 150 - 650 |
| Помещения для обучения предпринимательской деятельности | 2,5 | 2,5 | 3 | 150 |
| Отделения (филиалы) банков | 2,5 10 | 3 | 3 | 150 - 650 |
| Расчетно-кассовые центры | 2,5 10 | 3 | 3 | 150 - 650 |
| Страховые компании | 2,5 10 | 3 | 3 | 150 - 650 |
| Налоговая инспекция | 2,7 | 2,7 | 3 | 150 - 650 |
| Учреждения службы занятости | 2,7 | 2,7 | 3 | 150 - 650 |
| Многофункциональные центры социального обслуживания населения | 2,5 10 | 2,8 | 3 | До 500 |

| | | | | | |
|---|--|-----|-----|-----------|------------------------------|
| Проектные и конструкторские организации до 40 сотрудников | 2,5 | 2,5 | 3 | 150 - 400 | |
| Проектно-изыскательные организации: конструкторские бюро, архитектурные мастерские (до 40 сотрудников) | 2,5 | 2,5 | 3 | 150 - 650 | |
| 7 Помещения с изменяемым функциональным назначением | | | | | |
| Учреждения, предприятия, организации (разделы 1 - 6 настоящей таблицы) | В соответствии с требованиями разделов 1 - 6 настоящей таблицы | | 3,5 | 3,5 | По заданию на проектирование |
| 1 Независимо от высоты этажа, при размещении в части, встроенной в многоквартирное жилое здание, помещений вспомогательного функционального назначения. | | | | | |
| 2 По заданию на проектирование площадь может быть уточнена. | | | | | |
| 3 Показатель приведен для расчета площади по количеству обучающихся. | | | | | |
| 4 Допускаются встроенными в многоквартирные жилые здания при ограничении типов работающих станков - токарный, сверлильный, слесарный. | | | | | |
| 5 Допускаются встроенными в многоквартирные жилые здания при обеспечении требований СП 2.1.3678. | | | | | |
| 6 По ГОСТ Р 51773, кроме указанных в 4.15. | | | | | |
| 7 Высота разгрузочных помещений не менее 4,2 м (допускается 3,6 м). | | | | | |
| 8 При условии соответствия оборудования ГОСТ 12.2.003. | | | | | |
| 9 Допускаются встроенными в многоквартирные жилые здания при обеспечении требований СП 2.1.3678. | | | | | |
| 10 При общей вместимости помещений до 40 чел. согласно СП 118.13330. | | | | | |
| 11 Допускаются встроенными в многоквартирные жилые здания при обеспечении требований СанПиН 1.2.3685. | | | | | |
| Примечание - В настоящей таблице применено следующее условное обозначение: "-" - размещение не допускается. | | | | | |

Источник: Свод правил СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные"