Приложение № 1 к [Порядку](#sub_1000) организации и проведения конкурса по определению юридического лица, которое будет осуществлять строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) с передачей в собственность муниципального образования Гагаринское городское поселение Гагаринского района Смоленской области, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, жилых помещений в объеме не менее шести процентов общей площади жилых помещений в указанном многоквартирном доме (указанных многоквартирных домах) либо жилых помещений в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) в аналогичном объеме общей площади жилых помещений

# Техническое задание

# Раздел 1. Общие требования к объектам закупки

В соответствии с [частью 2 статьи 15](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/150002) Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - квартира).

Квартира должна быть отдельной, благоустроенной, полностью пригодной для вселения и проживания, отвечать установленным условиям договора. Квартира не должна иметь недостатков и дефектов, препятствующих использованию ее по назначению. Квартира должна быть готовой к проживанию без дополнительных расходов на ее ремонт.

Общая площадь квартиры состоит из суммы площади всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования (кухня, коридор, санузел и т.п.), предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий.

Гарантийный срок качества для приобретаемой квартиры - 5 лет с даты подписания акта приема-передачи на квартиру.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой заказчику квартиры, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания акта приема-передачи на квартиру.

Квартира (с чистовой отделкой) должна быть новой, не бывшей в эксплуатации (первичный рынок жилья).

Квартира не должна быть отчуждена, находиться под арестом (запрещением), являться предметом спора, обременена рентой, залогом или какими-либо иными правами третьих лиц, в квартире никто не должен быть зарегистрирован (постоянно или временно).

# Раздел 2. Рекомендуемый перечень характеристик приобретаемого жилого помещения, которое будет предоставлено гражданам в рамках реализации муниципальной программы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование рекомендуемой характеристики | Содержание рекомендуемой характеристики |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Проектная документация на дом | В проектной документации проектные значения параметров и другие проектные характеристики жилья должны быть установлены таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации оно было безопасным для жизни и здоровья граждан (включая инвалидов и другие группы населения с ограниченными возможностями передвижения), имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, окружающей среды. Проектная документация должна быть разработана в соответствии с требованиями:- [Федерального закона](https://internet.garant.ru/document/redirect/12161584/0) от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;- [Федерального закона](https://internet.garant.ru/document/redirect/12172032/0) от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;[постановления](https://internet.garant.ru/document/redirect/12158997/0) Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;[СП 42.13330.2016](https://internet.garant.ru/document/redirect/71692326/0) «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденных [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71692328/0) Минстроя России от 30.12. 2016 № 1034/пр;[СП 54.13330.2016](https://internet.garant.ru/document/redirect/71692342/0) «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденных [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71630412/0) Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр;[СП 59.13330.2020](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=STR&n=31511) «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утвержденных [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71584216/0) Минстроя России от 21.11.2023 № 833/пр;- [СП 14.13330.2014](https://internet.garant.ru/document/redirect/70693840/0) «СНиП II-7-81\*. Строительство в сейсмических районах», с изменением № 1, утвержденным [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71290212/0) Минстроя России от 23.11.2015 № 844/пр;- [СП 22.13330.2016](https://internet.garant.ru/document/redirect/71706442/0) «СНиП 2.02.01-83\* Основания зданий и сооружений» (с изменениями №№ 1-5);- [СП 2.13130](https://internet.garant.ru/document/redirect/74612716/1000) «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», утвержденных [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/74612716/0) МЧС России от 12.03.2020 № 151;- [СП 4.13130.2013](https://internet.garant.ru/document/redirect/70398302/0) «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденных [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/70381276/0) МЧС России от 24.04.2013 № 288;- [СП 255.1325800](https://internet.garant.ru/document/redirect/71502776/0).2016. «Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Общие положения», утвержденных [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71496232/0) Минстроя России от 24.08.2016 № 590/пр, (с изменениями №№ 1-3); Оформление проектной документации рекомендуется осуществлять в соответствии [с](https://internet.garant.ru/document/redirect/70631786/257) ГОСТ Р 21.101-2020 "Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации", утвержденным [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/70483928/0) Росстандарта от 23.06.2020 N 282-ст.Планируемые к строительству (строящиеся) многоквартирные дома, а также подлежащие приобретению жилые помещения должны соответствовать положениям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3 (с изменениями и дополнениями).В отношении проектной документации построенного многоквартирного дома, в котором приобретаются жилые помещения, рекомендуется обеспечить наличие положительного заключения проведенной в соответствии с требованиями [градостроительного законодательства](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138258/3) экспертизы |
| 2. | Конструктивное, инженерное и технологическое оснащение многоквартирного дома, в котором приобретается готовое жилье | В жилых домах рекомендовано обеспечить наличие:- несущих строительных конструкций, которые должны быть выполнены из следующих материалов:а) стены - из каменных конструкций (кирпич, блоки), крупных железобетонных блоков, железобетонных панелей, монолитного железобетонного каркаса с заполнением;б) перекрытия - из сборных и монолитных железобетонных конструкций;в) фундаменты - из сборных и монолитных железобетонных и каменных конструкций. Не рекомендуется приобретение жилья в домах, выполненных из легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК), SIP панелей, металлических сэндвич-панелей;подключения к централизованным сетяминженерно-технического обеспечения по выданнымсоответствующими ресурсоснабжающими и инымиорганизациями техническим условиям;- внутриквартирного санитарного узла (раздельногоили совмещенного), включающего ванну, унитаз,раковину;- внутридомовых инженерных систем, включаясистемы:а) электроснабжения (с силовым и инымэлектрооборудованием в соответствии с проектнойдокументацией);б) холодного водоснабжения;в) водоотведения (канализации);г) газоснабжения (при наличии, в соответствии с проектной документацией) с устройством сигнализаторов загазованности, сблокированных с быстродействующим запорным клапаном, установленным первым по ходу газа на внутреннем газопроводе жилого здания с возможностью аварийно-диспетчерского обслуживания, а также с установкой легкосбрасываемых оконных блоков (в соответствии с проектной документацией);д) отопления (при отсутствии централизованного отопления и наличии газа рекомендуется установка коллективных или индивидуальных газовых котлов);е) горячего водоснабжения;ж) противопожарной безопасности (в соответствии с проектной документацией);з) мусороудаления (при наличии, в соответствии с проектной документацией);в случае экономической целесообразности рекомендуется использовать локальные системы энергоснабжения;- принятых в эксплуатацию и зарегистрированных в установленном порядке лифтов (при наличии, в соответствии с проектной документацией).Лифты рекомендуется оснащать:а) кабиной, предназначенной для пользованияинвалидом на кресле-коляске с сопровождающимлицом;б) оборудованием для связи с диспетчером;в) аварийным освещением кабины лифта;г) светодиодным освещением кабины лифта в антивандальном исполнении;д) панелью управления кабиной лифта в антивандальном исполнении;- внесенных в Государственный реестр средств измерений, проверенных предприятиями-изготовителями, принятых в эксплуатацию соответствующими ресурсоснабжающими организациями и соответствующих установленным требованиям к классам точности общедомовых (коллективных) приборов учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, горячей воды (при централизованном теплоснабжении в установленных случаях);- оконных блоков со стеклопакетом класса энергоэффективности в соответствии с классом энергоэффективности дома;- освещения этажных лестничных площадок дома с использованием светильников в антивандальном исполнении со светодиодным источником света, датчиков движения и освещенности;- при входах в подъезды дома освещения с использованием светильников в антивандальном исполнении со светодиодным источником света и датчиков освещенности, козырьков над входной дверью и утепленных дверных блоков с ручками и автодоводчиком;- во входах в подвал (техническое подполье) дома металлических дверных блоков с замком, ручками и автодоводчиком;- отмостки из армированного бетона, асфальта, устроенной по всему периметру дома и обеспечивающей отвод воды от фундаментов;- организованного водостока;- благоустройства придомовой территории, в том числе наличие твердого покрытия, озеленения и малых архитектурных форм, площадок общего пользования различного назначения, в том числе детской игровой площадки с игровым комплексом (в соответствии с проектной документацией) |
| 3. | Энергоэффективность дома | Рекомендуемый класс энергетической эффективности дома - не ниже «В» согласно [Правилам](https://internet.garant.ru/document/redirect/71462244/1000) определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденным [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71462244/0) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр. Рекомендуется предусматривать следующие мероприятия, направленные на повышение энергоэффективности дома:- производить установку в помещениях общего пользования, на лестничных клетках, перед входом в подъезды светодиодных светильников с датчиками движения и освещенности;- проводить освещение придомовой территории с использованием светодиодных светильников и датчиков освещенности;выполнять теплоизоляцию подвального (цокольного) и чердачного перекрытий (в соответствии с проектной документацией);- проводить установку приборов учета горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, газа и других, предусмотренных в проектной документации;- выполнять установку радиаторов отопления с терморегуляторами (при технологической возможности, в соответствии с проектной документацией);производить устройство входных дверей в подъезды дома с утеплением и оборудованием автодоводчиками;- устраивать входные тамбуры в подъездах дома с утеплением стен, устанавливать утепленные двери тамбура (входную и проходную) с автодоводчиками. Рекомендуется обеспечить наличие на фасаде дома указателя класса энергетической эффективности дома в соответствии с [разделом III](https://internet.garant.ru/document/redirect/71462244/300) Правил определения классов энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71462244/0) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр |
| 4. | Эксплуатационная документация дома | Наличие паспортов и инструкций по эксплуатации предприятий-изготовителей на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, включая лифтовое, оборудование, приборы учета использования энергетических ресурсов (общедомовые (коллективные) и индивидуальные) и узлы управления подачей энергетических ресурсов и т.д., а также соответствующих документов (копий документов), предусмотренных [пунктами 24](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/1024) и [26](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/1026) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/0) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, включая Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденную приказом Минстроя России от 25.02.2017 № 590/пр, [СП 255.1325800](https://internet.garant.ru/document/redirect/71502776/0) «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», утвержденные [приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/71496232/0) Минстроя России от 24.08.2016 № 590/пр (в соответствии с проектной документацией). Наличие инструкций по эксплуатации внутриквартирного инженерного оборудования. Комплекты инструкций по эксплуатации внутриквартирного инженерного оборудования подлежат передаче заказчику |

# Раздел 3. Требования к функциональному оснащению и

# отделке жилого помещения (квартиры)

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателей | Значение показателей |
| 1 | 2 |
| Жилое помещение (квартира), расположенное на любых этажах многоквартирного жилого дома, кроме подвального, цокольного, технического, мансардного | Да |
| Количество комнат в жилом помещении (квартире) | не менее 1 |
| Общая площадь жилых помещений (квартир) | не менее 4000 кв. м в 1 (одном) МКД |
| Наличие электроснабжения с электрическим щитком с устройствами защитного отключения | да |
| Наличие холодного водоснабжения | да |
| Наличие горячего водоснабжения | централизованное или автономное |
| Наличие водоотведения (канализации) | Да |
| Наличие отопления | централизованное или автономное |
| Наличие вентиляции | Да |
| Наличие газоснабжения (при наличии, в соответствии с проектной документацией) с устройством сигнализаторов загазованности, сблокированных с быстродействующим запорным клапаном, установленным первым по ходу газа на внутреннем газопроводе жилого здания с возможностью аварийно-диспетчерского обслуживания, а также с установкой легкосбрасываемых оконных блоков (в соответствии с проектной документацией) | да |
| Наличие внесенных в Государственный реестр средств измерений, поверенных предприятиями-изготовителями, принятых в эксплуатацию соответствующими ресурсоснабжающими организациями и соответствующих установленным требованиям к классам точности индивидуальных приборов учета электрической энергии, холодной воды, горячей воды, природного газа (в установленных случаях) (в соответствии с проектной документацией) | да |
| Наличие чистовой отделки "под ключ", которой предусмотрены: |  |
| - входная утепленная дверь с замком, ручками и дверным глазком; | да |
| - межкомнатные двери с наличниками и ручками; | да |
| - оконные блоки со стеклопакетом класса энергоэффективности в соответствии с классом энергоэффективности дома; | да |
| - вентиляционные решетки; | да |
| - подвесные крюки для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры; | да |
| - установленные и подключенные к соответствующим внутриквартирным инженерным сетям: |  |
| звонковая сигнализация (в соответствии с проектной документацией); | да |
| мойка со смесителем и сифоном; | да |
| умывальник со смесителем и сифоном; | да |
| унитаз с сиденьем и сливным бачком; | да |
| ванна с заземлением, со смесителем и сифоном; | да |
| одно - и двухклавишные электровыключатели; | да |
| электророзетки; | да |
| выпуски электропроводки и патроны во всех помещениях квартиры; | да |
| газовая или электрическая плита (в соответствии с проектным решением); | да |
| радиаторы отопления с терморегуляторами (при технологической возможности, в соответствии с проектной документацией), а при автономном отоплении и горячем водоснабжении также двухконтурный котел; | да |
| - напольные покрытия в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), кладовых, на балконе (лоджии); | керамическая плитка |
| - напольные покрытия в остальных помещениях квартиры: ламинат класса износостойкости 22 и выше или линолеум на вспененной основе; | да |
| - отделка стен в помещениях ванной комнаты, туалета (совмещенного санузла), кладовых, кухни: водоэмульсионная краска или аналог; | да |
| - отделка части стены (стен) в кухне, примыкающей (их) к рабочей поверхности, и части стены (стен) в ванной комнате, примыкающей (их) к ванне и умывальнику; | керамическая плитка |
| - отделка стен в остальных помещениях; | обои |
| - отделка потолков во всех помещениях квартиры: водоэмульсионная краска или аналог либо установка конструкций из сварной виниловой пленки (ПВХ) или бесшовного тканевого полотна, закрепленных на металлическом или пластиковом профиле под перекрытием (натяжные потолки) | да |
| Местонахождение жилого помещения (квартиры) | город Гагарин |