

**ДОГОВОР<sup>1</sup> № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома в целях реализации**  
**Программы реновации жилищного фонда в городе Москве**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Московский фонд реновации жилой застройки** (сокращённое наименование – **Фонд реновации**), именуемый в дальнейшем **«Участник»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**,

в соответствии со статьей 414 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», пунктом 9.4 Договора о приобретении будущих объектов недвижимости, создаваемых в многоквартирных домах в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_\_ (далее – Договор о приобретении будущих объектов недвижимости), заключенного между Участником и Застройщиком, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (далее – Договор), о нижеследующем:

### **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Гарантийный срок** – период продолжительностью 5 (Пять) лет, начинающийся со дня передачи Объектов (Объекта) долевого строительства Участнику, в течение которого осуществляется гарантийный ремонт Объектов долевого строительства, а также период продолжительностью 3 (Три) года, начинающийся со дня подписания первого Акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче Объектов (Объекта) долевого строительства, в течение которого осуществляется гарантийный ремонт технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства.

**Жилое помещение** – изолированное помещение (квартира), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства), расположенное в Многоквартирном доме, и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении. Жилое помещение так же должно соответствовать требованиям, установленным постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения» и настоящим Договором.

**Застройщик** – \_\_\_\_\_, соответствующее требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

<sup>1</sup> В случае новации Договора о приобретении будущих объектов недвижимости в полном объёме, настоящий Договор и приложения к нему дополняются условиями о Нежилых помещениях и Машино-местах.

законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ), владеющее на праве субаренды земельным участком и привлекающее денежные средства Участника для создания на этом участке многоквартирного дома (многоквартирных домов) на основании полученного разрешения (разрешений) на строительство с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право собственности на объект долевого строительства.

**Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, имеющий общую площадь \_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер: \_\_\_\_\_, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: \_\_\_\_\_, в отношении которого между Застройщиком и Участником заключен Договор субаренды земельного участка \_\_\_\_\_, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав), о чём \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

**Многоквартирный дом** – жилой дом \_\_\_\_\_ (указывается жилой комплекс или иной объект недвижимости в соответствии с разрешением на строительство), общей площадью \_\_\_\_\_ (указывается площадь жилого комплекса или иного объекта недвижимости в соответствии с разрешением на строительство), количество этажей \_\_\_\_\_, материал наружных стен и каркаса: \_\_\_\_\_, класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_, сейсмостойкость: \_\_\_\_\_ баллов, строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_ (строительный адрес в соответствии с разрешением на строительство, указанный в Проектной декларации, размещенной на веб-сайте: <https://наш.дом.рф>, на земельном участке площадью \_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_).

**Обмеры** – уточнение площади Объекта в ходе проведения технической инвентаризации, выполняемой Государственным бюджетным учреждением города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации (далее – ГБУ МосгорБТИ), в целях технического учета в городе Москве в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Москвы от 17 марта 2017 г. № 106-ПП «О Порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы».

**Объекты долевого строительства** (далее также – **Жилые помещения**) – жилые помещения, требования, перечень и местоположение которых определены в Приложениях №№ 1-3 к Договору, подлежащие передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

**Общая приведенная площадь Жилого помещения** (далее также - **площадь Жилого помещения/площадь Объекта**) – сумма общей площади Жилого помещения и площадей, относящихся к Жилому помещению, лоджий, веранд, балконов, террас, умноженных на коэффициент 0,3 (для балконов и террас), 0,5 (для лоджий) или 1,0 (для веранд).

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте <https://наш.дом.рф> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** (далее по тексту также - **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию**) – документ, выдаваемый уполномоченным органом в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам и проектной

документации, а также выполнение обязательств Застройщика относительно качества произведенных работ.

**Разрешение на строительство** – распорядительный документ, являющийся основанием для строительства Многоквартирного дома.

Строительство ведётся на основании Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_ г.

**Цена одного квадратного метра площади жилых помещений** – укрупнённый показатель стоимости строительства для города Москвы (далее – УПСС), утверждённый приказом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (Москомэкспертизы) и отражающий стоимость одного квадратного метра площади жилых помещений с учетом вариативности в части конструктива, этажности, секционности, типа фундаментов и фасада Многоквартирного дома. При заключении договора по результату конкурентной закупки, в том числе при изменении Цены Договора, к показателю цены одного квадратного метра **площади жилых помещений** во всех случаях применяется конкурсное снижение.

**Уполномоченный банк** – банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве».

**Фактическая площадь Жилого помещения** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам произведенных Обмеров, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, террас, веранд, подсчитываемых со следующими коэффициентами: коэффициент 0,3 (для балконов и террас), 0,5 (для лоджий) или 1,0 (для веранд), которая применяется для проведения взаиморасчетов Сторон.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации при государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте долевого строительства, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Определения, употребляемые в Договоре в единственном числе, могут употребляться также во множественном числе, и наоборот.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику Объекты долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объекты долевого строительства.

Объекты долевого строительства, расположенные в Многоквартирном доме:

Жилые помещения общей приведённой площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров.

1.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком в сроки, определённые в Дорожной карте (Приложение № 4 к Договору). Ориентировочный срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.3. Основанием для заключения Договора являются:

1.3.1. Разрешение на строительство объекта капитального строительства от «\_\_» \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.3.2. Договор субаренды земельного участка от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

1.3.3. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства на веб-сайте: <https://наш.дом.рф>, содержащая информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. Объекты долевого строительства и Многоквартирный дом должны соответствовать требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения», постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 г. № 515-ПП «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве».

1.5. План Объектов долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома определяется в Приложении № 3 к Договору.

1.6. Застройщик гарантирует отсутствие обязательств перед третьими лицами в отношении передаваемых Участнику Объектов долевого строительства на момент заключения и в период действия настоящего Договора. Отсутствие обязательств перед третьими лицами выражается в том, что Объекты долевого строительства (права на них) свободны от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, не обременены какими бы то ни было предусмотренными законодательством РФ ограничениями, обременениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения, включая переуступку и (или) отчуждение.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора (сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объектов долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (далее – **Цена Договора**)<sup>1</sup>, и определяется как **сумма общей стоимости Жилых помещений**, установленной с применением уточненных показателей УПСС, и **стоимости подключения (технологического присоединения)** согласно заключенным договорам.

**Общая стоимость Жилых помещений** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек и определена как произведение цены одного квадратного метра площади Жилого помещения – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек и общей площади Жилых помещений с учётом летних помещений в соответствии с положительным заключением Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» и пунктом 1.1 настоящего Договора.

Цена Договора определена на весь срок исполнения Договора и включает в себя все налоги, сборы и иные обязательные платежи, расходы, затраты, а также убытки Застройщика в любой форме, связанные с выполнением всех обязательств по настоящему Договору. Цена является окончательной и изменению не подлежит, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

<sup>1</sup> Денежные средства, направляемые дольщиками (участниками) на финансирование строительства, носят характер инвестиционных, не признаются в качестве оплаты в счет будущего выполнения работ и, в соответствии со статьями 39, 146 НК РФ, не подлежат обложению НДС.

Цена Договора установлена в российских рублях и не подлежит изменению в случае колебаний обменного курса какой-либо валюты по отношению к российскому рублю.

**2.2. Цена Договора подлежит изменению в соответствии с Положением о закупках, о чём Стороны обязаны подписать дополнительные соглашения, в следующих случаях:**

**2.2.1. изменения показателя УПСС, утверждённого приказом Москомэкспертизы, по отношению к показателю УПСС, применённому при формировании действующей Цены Договора, на 5 % (Пять процентов) и более.**

При изменении Цены Договора в соответствии с настоящим подпунктом, расчет Цены Договора осуществляется по формуле:

$$P_{\text{договора}} = P_{\text{жилых пом.}} + \text{Тех.прис. по договорам,}$$

где

$$P_{\text{жилых пом.}} = \text{УПСС}_{\text{уточнен. жилых пом.}} * S_{\text{жилых пом.}}$$

где:

$P_{\text{договора}}$  – цена договора;

$\text{УПСС}_{\text{уточнен. (жилых помещений)}}$  – уточненный показатель УПСС, применяемый при изменении Цены Договора и соответствующий типу Многоквартирного дома, определяемый на основании приказа, утверждённого Москомэкспертизой, действующего на дату подписания соглашения об изменении Цены Договора в соответствии с настоящим подпунктом Договора.

$\text{Тех.прис. по договорам}$  – стоимость подключения (технологического присоединения) согласно заключенным договорам.

$S_{\text{жилых пом.}}$  – общая площадь жилых помещений с учетом летних помещений, определенная на основании положительного заключения Мосгосэкспертизы;

**2.2.2. полного исполнения Застройщиком обязательства по оплате по договорам подключения (технологического присоединения) и подписания актов о подключении (технологическом присоединении)** – на размер фактических затрат Застройщика по договорам подключения (технологического присоединения) с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих подключение (технологическое присоединение) документов (договоров, актов о подключении (технологическом присоединении), платёжных поручений с отметкой банка об исполнении и иных).

Изменение Цены Договора в соответствии с настоящим подпунктом осуществляется с применением следующей формулы:

$$P_{\text{договора}} = P_{\text{жилых пом. N}} + \text{Тех.прис. факт.},$$

где:

$P_{\text{жилых пом. N}}$  – стоимость соответствующей группы объектов, действующая на момент изменения цены по правилам настоящего пункта

$\text{Тех.прис. факт.}$  – стоимость подключения (технологического присоединения) по заключенным договорам с учётом фактических затрат по таким договорам;

**2.2.3. по результатам технической инвентаризации (Обмеров) Объектов** исходя из разницы между Фактической площадью Жилых помещений, определенной по результатам Обмеров, и площадью Жилых помещений, определённой настоящим Договором до проведения Обмеров, исходя из цены одного квадратного метра площади Жилого помещения, установленной настоящим Договором.

**Окончательная Цена Договора формируется исходя из суммы:**

(1) стоимости подключения (технологического присоединения) по заключенным договорам с учётом фактических затрат по таким договорам и

(2) стоимости жилых помещений, рассчитанной как сумма произведений стоимости одного квадратного метра жилых помещений и площади соответствующих объектов, уточнённой по результатам технической инвентаризации.

**2.3. Дополнительные соглашения об изменении Цены Договора Стороны подписывают в следующие сроки:**

– по основанию, предусмотренному подпунктом 2.2.1 Договора, – не позднее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, установленной в Дорожной карте (Приложение № 4 к Договору), а в случае получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ранее срока, установленного в Дорожной карте – не позднее даты его выдачи;

– по основаниям, предусмотренным подпунктом 2.2.2 Договора, – после передачи Застройщиком Участнику подтверждающих документов о понесённых затратах, но не позднее даты подписания Сторонами Акта (Актов) приёма-передачи по всем Объектам;

– по основаниям, предусмотренным подпунктом 2.2.3 Договора, – не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты передачи Застройщиком Участнику результатов технической инвентаризации Объектов, но не ранее подписания дополнительного соглашения, предусмотренного подпунктом 2.2.2 настоящего Договора.

2.4. Изменение Цены Договора осуществляется в порядке и пределах, предусмотренных законодательством и принятым на его основании Положением о закупках.

### 3. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке [указываются сведения о банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона)], в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на следующих условиях:

Депонент – Участник.

Эскроу-агент – Уполномоченный банк.

Бенефициар – Застройщик.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, предусмотренный условиями настоящего Договора.

Депонируемая сумма – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_ копеек.

Порядок депонирования – депонируемая сумма вносится Участником на счет эскроу частями в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Срок условного депонирования денежных средств, уплачиваемых Участником Застройщику по настоящему Договору равен сроку ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, установленному Дорожной картой (Приложение № 4 к Договору) плюс 6 (Шесть) месяцев.

Застройщик извещается Уполномоченным банком об открытии счета эскроу способом, предусмотренным договором счета эскроу, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Уполномоченным банком Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Уполномоченным банком, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты получения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации предоставить в Уполномоченный банк копию настоящего Договора и подать заявление о заключении договора счета эскроу.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Уполномоченный банк либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-

образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком.

Все платежи на счет эскроу осуществляются в рублях.

Датой исполнения обязанности Участника по оплате является дата поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

### **3.2. Порядок оплаты по Договору.**

#### **3.2.1. Участник обязуется оплатить:**

3.2.1.1. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, что составляет **20 (Двадцать) процентов** от Цены Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня открытия счета эскроу в Уполномоченном банке.

При новации Договора о приобретении будущих объектов недвижимости в полном объеме – оплата осуществляется в предусмотренный настоящим подпунктом срок, но не ранее возврата денежных средств Застройщиком в соответствии с положениями Договора о приобретении будущих объектов недвижимости<sup>1</sup>;

3.2.1.2. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, что составляет **30 (Тридцать) процентов** от Цены Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня завершения работ по монтажу железобетонных конструкций и устройству гидроизоляции до нулевой отметки, работ по разработке котлована и обратной засыпки пазух котлована, работ по монтажу кранов, подтвержденных подписанным Сторонами Актом о подтверждении завершения выполнения работ, указанных в настоящем подпункте, с приложением оформленного (оформленных) надлежащим образом между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Акта (Актов) о приемке выполненных работ по форме № КС-2 (допускается предоставление Акта по форме № КС-2 без указания информации касающейся стоимости работ);

3.2.1.3. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, что составляет **30 (Тридцать) процентов** от Цены Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня завершения работ по монтажу железобетонных конструкций надземной части, кладочных работ и работ по устройству перегородок надземной и подземной части, заполнение проемов наружных стен жилых этажей, устройству кровли, подтвержденных подписанным Сторонами Актом о подтверждении завершения выполнения указанных в настоящем подпункте работ, с приложением оформленного (оформленных) надлежащим образом между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Акта (Актов) о приемке выполненных работ по форме № КС-2 (допускается предоставление Акта по форме № КС-2 без указания информации касающейся стоимости работ);

3.2.1.4. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, что составляет **10 (Десять) процентов** от Цены Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня завершения работ по устройству внутренних и наружных инженерных систем, отделочных и фасадных работ Многоквартирного дома, благоустройства территории, подтвержденных подписанным Сторонами Актом о подтверждении завершения выполнения указанных в настоящем подпункте работ, с приложением оформленного (оформленных) надлежащим образом между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Акта (Актов) о приемке выполненных работ по форме № КС-2 (допускается предоставление Акта по форме № КС-2 без указания информации касающейся стоимости работ).

3.2.1.5. **оставшуюся часть Цены Договора** в срок, установленный частью 2 статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, **до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома**, при условии предоставления Застройщиком обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в размере и в порядке, определённых разделом 5 настоящего Договора.

<sup>1</sup> Условие не применяется при новации Договора о приобретении будущих объектов недвижимости исключительно в части передачи Участнику Жилых помещений.

В случае непредставления Застройщиком обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору, соответствующего требованиям Договора, то такой факт в соответствии с нормами статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации будет являться просрочкой Застройщика. При этом у Участника не возникает обязанности по оплате неустойки (пени), предусмотренной частью 6 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.2.2. В случае расхождения Фактической площади Жилых помещений по результатам Обмеров по отношению к площади Жилых помещений, определённых Договором, Стороны в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения дополнительного соглашения об изменении цены по правилам пунктов 2.2.3 и 2.3 Договора осуществляют перерасчёт оплат по Договору.

При увеличении площади Жилых помещений доплата осуществляется Участником путём перечисления денежных средств на счёт эскроу, а при осуществлении этого платежа после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – на расчётный счёт Застройщика, указанный в Договоре.

При уменьшении площади Жилых помещений возврат денежных средств осуществляется Застройщиком на лицевой счёт Участника, указанный в Договоре.

Размер денежных средств, подлежащих доплате (возврату), определяется как разница между Ценой Договора и произведённой оплатой, уменьшенная на подлежащие выплате Застройщиком начисленные на дату осуществления окончательного расчёта суммы неустоек (штрафов, пени), убытков.

3.3. Стороны обязуются ежеквартально в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным кварталом, производить сверку расчетов путем подписания Акта сверки взаимных расчетов (со стоимостными показателями).

При наличии подлежащих выплате Сторонами начисленных на дату осуществления окончательного расчёта неустойки, штрафа, пени в подписываемом Сторонами Акте сверки взаимных расчетов по Договору, помимо прочего, указываются:

- сведения о фактически исполненных обязательствах по Договору;
- сумма, подлежащая оплате в соответствии с условиями Договора;
- размер неустойки (штрафа, пени), основания применения и порядок расчёта неустойки (штрафа, пени);
- итоговая сумма, подлежащая оплате Застройщику по Договору при осуществлении окончательного расчёта.

3.4. Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации права собственности Участника на все Объекты долевого строительства и осуществления окончательного расчёта в порядке, установленном подпунктом 3.2.2 Договора, обязуются подписать Акт об исполнении обязательств по Договору в полном объеме и об отсутствии финансовых претензий по форме, утверждённой Сторонами в Приложении № 8 к Договору.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Уплатить Цену Договора и принять Объекты долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Сообщать Застройщику о недостатках (дефектах) Объектов долевого строительства, обнаруженных в ходе их проверки и приемки.

4.1.3. На основании совместного заявления Сторон обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве для государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Нести расходы, связанные с оплатой государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и своего права собственности на Объекты долевого строительства.

4.1.5. При отсутствии замечаний подписать Акты о подтверждении завершения выполнения работ, указанные в подпункте 3.2.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней

после предоставления Застройщиком Участнику надлежащим образом оформленных между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Актов о приемке выполненных работ по форме № КС-2. Участник вправе отказаться от подписания Акта (Актов) о подтверждении завершения выполнения работ при нарушении комплектности переданных документов либо неподтверждении факта выполнения заявленных видов работ в полном объеме.

4.1.6. Нести расходы по техническому обслуживанию Многоквартирного дома, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно (пропорционально) доле владения Участником площадью Объектов долевого строительства со дня приёмки Участником Объектов долевого строительства по Акту (Актам) приема-передачи.

4.1.7. Не проводить в Объектах долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не осуществлять переустройство или перепланировку, а также работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома и его элементы (в том числе установка снаружи Многоквартирного дома любых устройств и сооружений) до государственной регистрации права собственности Участника на Объекты долевого строительства.

4.1.8. После получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче принять их по Акту (Актам) приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.

4.1.9. После подписания Акта (Актов) приема-передачи заключить с управляющей организацией договор управления Многоквартирным домом и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома по утвержденным для Многоквартирного дома ставкам соразмерно (пропорционально) доле Объектов долевого строительства Участника.

4.1.10. В течение 10 (Десяти) рабочих дней рассмотреть изменения в проектную документацию, направленные Застройщиком в соответствии с подпунктом 4.4.1 Договора и согласовать их, либо направить замечания.

#### **4.2. Участник вправе:**

4.2.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств в соответствии с Договором.

4.2.2. Требовать от Застройщика предоставления надлежащим образом оформленных документов, указанных в Договоре, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с Договором.

4.2.3. Определять лиц, непосредственно участвующих в осмотре и приемке Объектов долевого строительства, в том числе в проведении экспертизы.

4.2.4. Требовать возмещения убытков и (или) неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком в соответствии с Договором, возврата уплаченных денежных средств в случаях, предусмотренных Договором или законодательством, возмещения судебных и иных расходов в том числе за счет обеспечения, предусмотренного разделом 5 Договора.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

#### **4.3. Застройщик обязан:**

4.3.1. В предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, с входящими в его состав Объектами долевого строительства, предусмотренными Приложениями №№ 1-3 к Договору, и получить Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.3.2. Передать Участнику Объекты долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, путем подписания Сторонами Акта (Актов) приема-передачи, после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, качество которых соответствует условиям

Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.3.3. При строительстве Многоквартирного дома обеспечить соблюдение Требований к Объектам долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) с учетом уточнений и (или) изменений, утвержденных решением Рабочей группы по обеспечению проектирования, строительства (реконструкции) объектов капитального строительства за счет средств бюджета города Москвы и в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, созданной при Заместителе Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства в соответствии Регламентом Правительства Москвы, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 21 февраля 2006 г. № 112-ПП «О Регламенте Правительства Москвы».

4.3.4. Вести учет поступлений денежных средств от Участника.

4.3.5. Направить Участнику не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в пункте 6.1 Договора срока, соответствующую информацию и предложения об изменении настоящего Договора в случае, если строительство Многоквартирного дома, получение разрешения на ввод в эксплуатацию и (или) исполнение Договора в части передачи Объектов долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок.

4.3.6. Обеспечить явку уполномоченных представителей в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в назначенное этим органом время и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе нести расходы, связанные с оплатой государственной пошлины.

4.3.7. Обеспечить подготовку и передачу Участнику в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи или в случае поэтапной приемки Объектов долевого строительства каждого из Актов приемки-передачи, документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объекты долевого строительства.

4.3.8. До начала передачи Объектов долевого строительства Участнику предоставить в управляющую компанию документы, подтверждающие осуществление технологического присоединения Многоквартирного дома, а также документы, необходимые для заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров, обеспечивающих постоянное снабжение Многоквартирного дома коммунальными услугами.

В случае непредставления Участнику документов, подтверждающих исполнение обязанности, установленной настоящим пунктом, Участник вправе приостановить приемку Объектов долевого строительства до момента исполнения Застройщиком вышеуказанной обязанности.

4.3.9. Обеспечить явку уполномоченного представителя в согласованную Сторонами дату и время начала осмотра для проверки и передачи Объектов долевого строительства и подписать Акт (Акты) приема-передачи и сопутствующих документов.

4.3.10. За свой счет обеспечить проведение технической инвентаризации Объектов долевого строительства с изготовлением Технических паспортов ГБУ МосгорБТИ и передать результаты технической инвентаризации Участнику.

4.3.11. До начала выполнения финишной отделки в Многоквартирном доме, с целью согласования с Участником отделочных материалов, изделий и оборудования осуществить отделочные работы в одном Жилом помещении (квартире), в местах общего пользования (межквартирный коридор, лифтовой холл) одного жилого этажа и в местах общего пользования одного первого этажа (тамбуры входа в жилую часть здания, лифтовой холл (при наличии), вестибюль) и письменно проинформировать об этом Участника.

Вышеуказанные работы могут быть рассмотрены Участником как одновременно, так и по отдельности, по мере готовности.

4.3.12. Заблаговременно до даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанной в Дорожной карте (Приложение № 4 к Договору), обеспечить проведение технической инвентаризации Объектов долевого строительства с оформлением ГБУ

МосгорБТИ Технических паспортов, соответствующих данным технического плана здания (Многоквартирного дома).

4.3.13. В случае досрочного расторжения Договора передать Участнику, по его требованию, всю проектную документацию Многоквартирного дома, а также любую ее часть, включая архитектурный проект в составе проектной документации с предоставлением Участнику права на использование проектной документации, включая архитектурный проект в составе проектной документации, в любой форме и любым не противоречащим закону способом, в том числе осуществлять все права, предусмотренные ст. 1270 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Стороны договорились о том, что стоимость вознаграждения Застройщика за отчуждение Приобретателю исключительных прав на объект интеллектуальной собственности составляет твердую сумму в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%) - 166 (Сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

4.3.14. Исполнять иные обязательства, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Москвы и Договором.

#### **4.4. Застройщик вправе:**

4.4.1. С письменного согласия Участника вносить в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке изменения в проектную документацию, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения Объектов долевого строительства и имущества общего пользования.

4.4.2. Требовать своевременной приемки и оплаты Объектов долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.3. Запрашивать у Участника разъяснения и уточнения по вопросам передачи Объектов долевого строительства в соответствии с Договором.

4.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

### **5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. В целях оплаты Застройщику оставшейся части Цены Договора в соответствии с подпунктом 3.2.1.5 настоящего Договора, Застройщик обязан предоставить Участнику обеспечение исполнения настоящего Договора в размере не менее 10 % (Десяти процентов) от Цены Договора.

Обеспечение должно быть предоставлено Застройщиком не позднее 10 (Десяти) рабочих дней до получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и не позднее даты наступления обязательства Участника по оплате Застройщику оставшейся части Цены Договора в соответствии с подпунктом 3.2.1.5 настоящего Договора.

Обеспечение исполнения Договора распространяется на случаи неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору, в том числе обязательств по возврату денежных средств, оплаченных по Договору, возмещению расходов Участника, связанных с устранением недостатков Объектов долевого строительства, Многоквартирного дома, исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, включая обязательства по возмещению Участнику убытков, по уплате неустоек (штрафов, пеней), начисленных Участником в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком предусмотренных Договором обязательств.

**Обеспечение исполнения настоящего Договора** может быть предоставлено в виде безотзывной независимой гарантии или путем внесения денежных средств на указанный Участником счет.

Способ обеспечения исполнения Договора выбирается Застройщиком самостоятельно.

В ходе исполнения Договора Застройщик вправе изменить способ обеспечения исполнения Договора и (или) предоставить Участнику взамен ранее предоставленного обеспечения исполнения Договора новое обеспечение исполнения Договора.

**5.2. В случае предоставления обеспечения исполнения настоящего Договора в виде**

### **независимой гарантии:**

5.2.1. Независимая гарантия должна распространяться и обеспечивать исполнение всех обязательств по Договору, в том числе обязательств по возврату денежных средств, оплаченных по Договору, возмещению расходов Участника, связанных с устранением недостатков Объектов долевого строительства, Многоквартирного дома, исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, включая обязательства по возмещению Участнику убытков, по уплате неустоек (штрафов, пеней), начисленных Участником в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком предусмотренных Договором обязательств и соответствовать форме, указанной в Приложении № 9 к настоящему Договору.

5.2.2. Срок действия независимой гарантии не может составлять менее срока исполнения обязательств Застройщика по передаче Объектов долевого строительства в соответствии с Дорожной картой (Приложение № 4 к Договору), плюс 2 (Два) месяца.

5.2.3. Безотзывная независимая гарантия должна соответствовать требованиям, установленным статьей 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», за исключением требования, установленного частью 8 статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в части наличия независимой гарантии в реестре независимых гарантии.

5.2.4. Стороны настоящим договорились считать, что предоставленная Застройщиком независимая гарантия будет считаться непредставленной, а обязательства Застройщика в части предоставления независимой гарантии по условиям настоящего Договора не выполненными, в следующих случаях:

- отсутствия сведений о банке на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (применяется в случае выдачи независимой гарантии банком);
- наличия информации об отзыве лицензии Банка России на официальном сайте Банка России (применяется в случае выдачи независимой гарантии банком);
- получения уведомления от лица, указанного в п. 1 ст. 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», о неподтверждении факта выдачи представленной независимой гарантии и (или) неподтверждении ее существенных условий (суммы, даты выдачи и срока действия, реквизитов (номера, даты, наименования) Договора, наименования (реквизитов) принципала, прочих условий);
- несоответствия независимой гарантии форме, установленной в Приложении № 9 к настоящему Договору (за исключением случая, когда отступление от формы было согласовано бенефициаром – Участником);
- несоответствия независимой гарантии требованиям, установленным настоящим Договором.

5.2.5. Условия независимой гарантии, предоставляемой Участнику по настоящему Договору, должны предусматривать осуществление выплаты Участнику при любом нарушении Застройщиком обязательств по настоящему Договору в объеме, определяемом требованием Участника к гаранту и в пределах установленной гарантийной суммы.

Предоставляемая независимая гарантия должна предусматривать безусловное осуществление выплаты Участнику по его письменному требованию и предоставления доказательств нарушения Застройщиком договорных обязательств.

5.2.6. Затраты на осуществление обеспечения обязательств Застройщика по настоящему Договору производятся Застройщиком и не компенсируются Участником.

### **5.3. В случае предоставления обеспечения исполнения настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет Участника:**

5.3.1. Денежные средства, внесенные в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, должны быть перечислены Застройщиком в размере, установленном в настоящем разделе Договора, на счет Участника, указанный в разделе 17 «Адреса, реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора, предусмотренный для внесения обеспечительных платежей.

5.3.2. Факт внесения Застройщиком денежных средств в обеспечение исполнения

обязательств по Договору подтверждается платежным поручением и поступлением денежных средств на счет Участника.

5.3.3. Внесенные Застройщиком в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору денежные средства обеспечивают исполнение Застройщиком всех обязательств по Договору, в том числе обязательств по возврату денежных средств, оплаченных по Договору, возмещению расходов Участника, связанных с устранением недостатков Объектов долевого строительства, Многоквартирного дома, исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, включая обязательства по возмещению Участнику убытков, по уплате неустоек (штрафов, пеней), начисленных Участником в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком предусмотренных Договором обязательств.

5.3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обеспеченных внесением денежных средств обязательств, Участник имеет право удержать из внесенных Застройщиком денежных средств сумму, равную сумме денежных средств, которую Застройщик обязан уплатить Участнику в качестве неустойки (штрафов, пеней) или в качестве возмещения убытков, либо иной сумме денежных средств, подлежащей уплате Застройщиком Участнику по Договору. Удержанные Участником денежные средства переходят в собственность Участника.

5.3.5. Денежные средства возвращаются Участником Застройщику по истечении срока действия данного обеспечения, но не ранее чем через 2 (Два) месяца после окончания срока исполнения обязательств Застройщика по передаче Объектов долевого строительства в соответствии с Дорожной картой (Приложение № 4 к Договору).

5.4. В случае если по каким-либо причинам обеспечение исполнения обязательств по Договору перестало быть действительным, закончилось свое действие (в том числе в случае истечения срока действия независимой гарантии до момента выполнения Застройщиком своих обязательств в полном объеме, независимо от того, изменялись ли сроки по взаимному согласию Сторон или имело место неисполнение обязательств одной из Сторон) или иным образом перестало обеспечивать исполнение Застройщиком его обязательств по Договору, в том числе в случае отзыва лицензии банка гаранта, Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента, когда соответствующее обеспечение исполнения обязательств по Договору перестало действовать, предоставить Участнику иное (новое) надлежащее обеспечение Договора на тех же условиях и в размере, указанных в настоящем разделе Договора.

Действие указанного пункта не распространяется на случаи, когда Застройщиком предоставлена недостоверная независимая гарантия.

## **6. ПОРЯДОК ОСМОТРА И ПРИЕМКИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику Объекты долевого строительства с техническими характеристиками, определёнными Сторонами в Договоре и приложениях к нему.

Объекты долевого строительства должны быть переданы Застройщиком Участнику по Акту (Актам) приема-передачи в сроки, установленные настоящим Договором.

Застройщик имеет право с письменного согласия Участника передать Участнику Объекты долевого строительства досрочно. При досрочном частичном или полном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Объектов долевого строительства оплата за переданные Объекты долевого строительства производится в порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора.

6.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объектов долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома, соответствующего условиям Договора, и о готовности Объектов долевого строительства к передаче.

6.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного в пункте 6.2 Договора сообщения Участник приступает к осмотру Объектов долевого строительства, в порядке и сроки, установленные настоящим разделом Договора.

6.4. В целях проверки соответствия Объектов долевого строительства перечню, характеристикам, параметрам, плану и местоположению Объектов долевого строительства, определенным Приложениями №№ 1-3 к Договору, до подписания соответствующего Акта приема-передачи проводится обязательный осмотр Объектов долевого строительства.

6.5. Осмотр Объектов долевого строительства осуществляется уполномоченными представителями Участника в присутствии представителя Застройщика. По результатам осмотра Стороны составляют и подписывают Акт (Акты) осмотра.

6.6. При осмотре Объектов долевого строительства Участник в числе прочего:

6.6.1. проверяет соответствие Жилых помещений требованиям, установленным постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения» и соответствие благоустройства территории Многоквартирного дома требованиям, установленным постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 г. № 515-ПП «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве»;

6.6.2. проверяет соответствие Объектов долевого строительства требованиям, определенным Договором;

6.6.3. проверяет наличие и состояние сантехнического и иного инженерного оборудования, техническое состояние и иные параметры Объектов долевого строительства, установленные Договором;

6.6.4. осуществляет осмотр общего имущества Многоквартирного дома в целях проверки технического состояния Многоквартирного дома и соблюдения установленных Договором требований, а также осуществляет осмотр благоустройства территории жилой застройки на предмет соблюдения установленных Договором требований.

6.7. Приемка Объектов долевого строительства осуществляется уполномоченным представителем Участника в соответствии с Графиком передачи Объектов долевого строительства, согласованным Сторонами (Приложение № 5). Участник вправе создать приемочную комиссию для проверки соответствия Объектов долевого строительства требованиям, установленным Договором. Проверка соответствия качества Объектов долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, благоустройства территории требованиям, установленным Договором, может также осуществляться с привлечением за счет Участника экспертов, экспертных организаций.

6.8. В случае выявления недостатков Участник вправе потребовать от Застройщика возместить понесенные расходы на привлечение экспертов, экспертных организаций.

6.9. Все выявленные в соответствии с настоящим разделом недостатки Объектов долевого строительства и Многоквартирного дома указываются Участником в Акте (Актах) осмотра, которые должны быть подписаны Участником и переданы Застройщику не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня проведения осмотра. На основании Акта (Актов) осмотра Участник направляет Застройщику извещение об устранении недостатков с указанием сроков их устранения (в разумный срок, но не свыше 14 (Четырнадцати) дней с даты направления Участником извещения) по почте, либо нарочным. Застройщик в установленный в извещении срок обязан устранить все допущенные нарушения. Если Застройщик в установленный срок не направит Участнику возражения по наличию нарушений либо не устранит нарушения, Участник вправе предъявить Застройщику требование о возмещении своих документально подтвержденных и обоснованных расходов на устранение выявленных недостатков (с приложением документов, подтверждающих понесенные расходы).

6.10. Участник вправе отказаться от приемки Объектов долевого строительства в случае выявления недостатков Объектов долевого строительства, Многоквартирного дома.

6.11. Приемка Объектов долевого строительства оформляется Актом (Актами) приема-передачи по форме Приложения № 7 к Договору, составленным (составленными) в двух экземплярах и подписываемых Участником и Застройщиком в срок, не превышающий 10

(Десяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком в адрес Участника указанных в настоящем пункте Актов.

6.12. В Акте (Актах) приема-передачи указываются характеристики Объектов долевого строительства, их техническое состояние, передаваемая документация на Объекты долевого строительства и установленное инженерное и иное оборудование, в том числе инструкция по эксплуатации, указанная в пункте 7.2 Договора.

6.13. С момента подписания Акта приема-передачи, а в случае поэтапной приемки Объектов долевого строительства – каждого из Актов приемки-передачи, риск случайной гибели, а также бремя содержания (в том числе оплата жилищно-коммунальных услуг) указанных в таком Акте Объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

6.14. В случае, если Застройщик более двух раз уклонился от передачи Объектов долевого строительства путем отказа от подписания Акта (Актов) приема-передачи, Участник вправе обратиться в суд с требованием о расторжении Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных Участником денежных средств, а также возмещения документально подтвержденных и обоснованных убытков (с приложением документов, подтверждающих понесенные убытки).

6.15. При уклонении Участника от принятия Объектов долевого строительства риск случайной гибели Объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

6.16. При уклонении Участника от принятия Объектов долевого строительства в срок, предусмотренный Договором, Застройщик по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня, установленного в соответствии с настоящим Договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объектов долевого строительства Участнику.

6.17. Под уклонением Участника от принятия Объектов долевого строительства понимается не подписание и (или) не предоставление Застройщику Акта (Актов) приема-передачи либо Акта (Актов) осмотра в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о готовности Объектов долевого строительства к передаче, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 6.7-6.10 Договора.

6.18. В срок указанный в Дорожной карте (Приложение № 4 к Договору), но не позднее 45 (Сорока пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи или в случае поэтапной приемки Объектов долевого строительства - каждого из Актов приемки-передачи, Стороны должны осуществить все необходимые действия по оформлению права собственности Участника на указанные в таком Акте Объекты долевого строительства, в том числе обратиться в соответствующий территориальный орган уполномоченного Правительством Российской Федерации органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее - орган регистрации прав), в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объекты долевого строительства в установленном законодательством порядке.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объекты долевого строительства, расположенные в Многоквартирном доме, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям постановления Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 515-ПП «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве», постановления Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие

равнозначные жилые помещения» (применительно к Жилым помещениям), требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. При передаче Объектов долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объектов долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного их использования, сроке службы Объектов долевого строительства и входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.3. Гарантийный срок эксплуатации Объектов долевого строительства, за исключением инженерного и иного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Многоквартирного дома, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, а в случае поэтапной приемки Объектов долевого строительства – каждого из Актов приемки-передачи применительно к Объектам долевого строительства, указанным в таких актах, или со дня получения Участником составленного Застройщиком в соответствии с пунктом 6.16 Договора одностороннего акта о передаче Участнику.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, а в случае поэтапной приемки Объектов долевого строительства – первого Акта приема-передачи в Многоквартирном доме или со дня получения Участником одностороннего акта о передаче Объектов долевого строительства Участнику.

7.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов).

7.6. Об обнаруженных недостатках (дефектах) в переданных Объектах долевого строительства Участник сообщает Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня их обнаружения путем направления претензии (письма, уведомления, извещения и т.д.) в порядке, установленным Договором. Для составления акта обнаружения недостатков Застройщик обязуется прибыть в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней со дня получения претензии (письма, уведомления, извещения и т.д.). Наличие недостатков и срок их устранения фиксируется в двустороннем акте Застройщика и Участника, а в случае неявки надлежащим образом уведомленного Застройщика – в одностороннем акте Участника.

7.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) за свой счет и в срок, не превышающий 14 (Четырнадцати) дней с даты направления Участником требования, если иной срок не установлен Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования Участника во внесудебном порядке полностью или частично либо, в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник имеет право предъявить иск в суд.

7.8. Гарантийный срок продлевается со дня отправки письменного извещения об обнаруженных дефектах до дня их полного устранения, зафиксированного в акте по устранению недостатков (дефектов).

7.9. В случае, если Участником были обнаружены недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, переданных Застройщиком, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков с их документальным подтверждением, в случае уклонения Застройщика от устранения недостатков в согласованный Сторонами срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора.

7.10. В случае существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в согласованный Участником и Застройщиком разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в части Объектов долевого строительства с неустраняемыми недостатками и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных по

Договору за данные Объекты долевого строительства, и уплаты процентов в соответствии с нормами действующего законодательства.

7.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объектов долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объектов долевого строительства, входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.3. Обязательства и расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договоров уступки прав требований по Договору третьим лицам, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника с третьими лицами, является бременем Участника.

8.4. Уступка прав требований по Договору и (или) передача их в залог Застройщиком не допускается без получения письменного согласия Участника.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения условий Договора одной из Сторон Сторона, нарушившая обязательство, обязана оплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. В случае просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, Участник направляет Застройщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

Пени за просрочку исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства) и сроков, указанных в Дорожной карте, предусмотренных Договором, начисляются за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в размере 1/300 (Одной трехсотой) действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от Цены Этапа, если иной размер не предусмотрен настоящим разделом.

Если иное прямо не указано в настоящем разделе Договора, для целей начисления санкций под отдельным этапом исполнения Договора (далее – Этап) понимаются обязательства Застройщика, предусмотренные Дорожной картой (Приложение № 2 к

Договору), совокупность и стоимость которых определена следующим образом:

**Этап 1, стоимостью 20 %** от Цены Договора – включает мероприятие, указанное в строке № 1 «Начало подготовительных работ по строительству Многоквартирного дома»;

**Этап 2, стоимостью 30 %** от Цены Договора – включает мероприятия, указанные в строке № 2 «Завершение подготовительных работ, работ по монтажу железобетонных конструкций и устройству гидроизоляции до нулевой отметки, работ по разработке котлована и обратной засыпки пазух котлована, монтаж кранов»;

**Этап 3, стоимостью 30 %** от Цены Договора – включает мероприятия, указанные в строке № 3 «Завершение работ по монтажу железобетонных конструкций надземной части, кладочных работ и устройству перегородок надземной и подземной части, заполнение проемов наружных стен, устройство кровли»;

**Этап 4, стоимостью 10 %** от Цены Договора – включает мероприятия, указанные в строке № 4 «Завершение работ по устройству внутренних и наружных инженерных систем, отделочных и фасадных работ Многоквартирного дома, по благоустройству территории»;

**Этап 5, стоимостью 10 %** от Цены Договора – включает мероприятия, указанные в строках с № 5 «Получение заключения органа государственного строительного надзора о соответствии Многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации» по № 9 «Регистрация права собственности Участника на Жилые помещения».

Застройщик несет ответственность за нарушение любых сроков Этапов исполнения Договора, в том числе за нарушение промежуточных сроков в рамках Этапа исполнения Договора.

Этап исполнения Договора не является юридически значимой категорией для цели перехода рисков, определения стоимости Объектов долевого строительства, иных событий (обстоятельств), за исключением прямо указанных в настоящем разделе.

9.4. В случае нарушения сроков (срока) передачи Объектов (Объекта) долевого строительства Участник предъявляет Застройщику требование об оплате неустойки (пени) за каждый день просрочки исполнения предусмотренного Договором обязательства по передаче Объектов долевого строительства, начиная со дня, следующего после истечения установленного Договором срока исполнения Застройщиком такого обязательства, в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены непереданного в срок Объекта.

9.5. В случае нарушения сроков устранения недостатков (дефектов), в том числе в рамках гарантийных обязательств, Участник предъявляет Застройщику требование об оплате неустойки (пени) за каждый день нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, начиная со дня, следующего после истечения установленного Договором (письмом, уведомлением, извещением и т.д.) срока исполнения Застройщиком такого обязательства, в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, в котором обнаружены недостатки (дефекты).

9.6. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором (за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), в том числе за уклонение и (или) отказа от заключения Застройщиком дополнительных соглашений, предусмотренных Договором размер штрафа устанавливается в следующем порядке (за исключением случаев, когда Договором предусмотрена специальная ответственность за нарушение отдельных обязательств):

- а) 10 процентов Цены Этапа в случае, если Цена Этапа не превышает 3 млн. рублей;
- б) 5 процентов Цены Этапа в случае, если Цена Этапа составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);
- в) 1 процент Цены Этапа в случае, если Цена Этапа составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);
- г) 0,5 процента Цены Этапа в случае, если Цена Этапа составляет от 100 млн. рублей до 500 млн. рублей (включительно);
- д) 0,4 процента Цены Этапа в случае, если Цена Этапа составляет от 500 млн. рублей до 1

млрд. рублей (включительно);

е) 0,3 процента Цены Этапа в случае, если Цена Этапа составляет от 1 млрд. рублей до 2 млрд. рублей (включительно);

ж) 0,25 процента Цены Этапа в случае, если Цена Этапа составляет от 2 млрд. рублей до 5 млрд. рублей (включительно);

з) 0,2 процента Цены Этапа в случае, если Цена Этапа составляет от 5 млрд. рублей до 10 млрд. рублей (включительно);

и) 0,1 процента Цены Этапа в случае, если Цена Этапа превышает 10 млрд. рублей.

Под Этапом понимается отдельный этап исполнения Договора, определение которого закреплено в п. 9.3 Договора.

9.7. При нарушении Застройщиком условий пункта 8.4 Договора (уступка прав (требований) и (или) передача их в залог без письменного согласия Участника), Участник вправе потребовать от Застройщика оплаты штрафа в размере 100% (Ста процентов) от суммы уступаемого (передаваемого) в залог права требования без согласия Участника.

9.8. В случае предоставления Застройщиком при заключении Договора недостоверных заверений об указанных в разделе 14 Договора обстоятельствах, Застройщик обязан во внесудебном порядке возместить Участнику по выбору последнего убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить штраф в размере 5% от Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника.

9.9. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного пунктами 10.4 - 10.6 настоящего Договора срока возврата денежных средств Застройщик уплачивает Участнику начисленные на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

9.10. В случае нарушения Застройщиком обязательств по Договору, Участник вправе удовлетворить свои денежные требования за счет обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

9.11. Уплата Сторонами неустойки (пени), штрафов или применение иной формы ответственности не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

9.12. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

9.13. В случае предъявления к Участникам третьими лицами претензий и исков в отношении исключительных прав на произведения, входящие в состав архитектурного проекта, Проектной документации (любой её части), разработанной по настоящему Договору, Застройщик обязуется солидарно с Участником выступать в рамках любой возможной судебной или административной процедуры против таких требований, а в случае неблагоприятного для Участника решения какого-либо юрисдикционного органа принять на себя возмещение причиненных Участнику убытков.

9.14. В случае использования Застройщиком, при выполнении обязательств по настоящему Договору, без разрешения правообладателя исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности (изобретения, полезные модели, промышленные образцы, авторских и смежных прав), реализованных в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору, Застройщик возмещает Участнику убытки, причиненные в результате удовлетворения требований правообладателя об устранении нарушения исключительных прав и уплаты санкций.

## **10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Внесение изменений в Договор производится в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Изменения оформляются в письменном виде путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору. Все дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда, или

каждая Сторона вправе принять решение об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.4. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 (расторжение Договора по инициативе Участника в одностороннем порядке), в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (расторжение Договора по требованию Участника в судебном порядке), в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора (а в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в порядке, определенном частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и пунктом 10.8 Договора), а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

10.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (нарушения Участником срока оплаты, за исключением не своевременной оплаты ввиду просрочки Застройщика), Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

10.6. В случае нарушения Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома (мероприятий) в сроки, установленные Дорожной картой (Приложение № 4 к Договору), более чем на два месяца, Участник в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 10.6 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора (а в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в порядке, определенном частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и пунктом 10.8 Договора), в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения, а также уплатить Участнику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанная неустойка начисляется со дня нарушения Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома (мероприятий) в сроки, установленные Дорожной картой (Приложение № 4 к Договору), до даты расторжения настоящего Договора.

10.8. В случае, если внесённые на счёт эскроу денежные средства к моменту прекращения договора счета эскроу для расчетов по Договору, в том числе по обстоятельствам, указанным в пунктах 10.4 – 10.7 Договора, не были перечислены эскроу-агентом Застройщику либо направлены на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа) или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет

Застройщика, применяется следующее правило:

денежные средства со счета эскроу не позднее трёх рабочих дней со дня размещения в Единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости подлежат возврату Уполномоченным банком на лицевой счёт Участника.

10.9. При досрочном расторжении Договора Застройщик обязан по требованию Участника передать последнему всё исполненное по Договору, включая разработанную проектную документацию.

10.10. Если на дату расторжения настоящего Договора на земельном участке возведён объект незавершённого строительства Застройщик обязан передать (продать) Участнику по его требованию и в указанном им объёме такой объект по цене, определенной на основании отчета об оценке, подготовленного привлеченным Участником оценщиком в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности и без учёта стоимости прав на земельный участок.

Расходы Участника по заказу (подготовке) отчёта об оценке подлежат возмещению Застройщиком.

Застройщик до передачи (продажи) объекта незавершённого строительства обязан за свой счёт обеспечить его постановку на государственный кадастровый учет и произвести государственную регистрацию права собственности на такой объект в срок, не превышающий 60 (Шестидесяти) дней с даты расторжения Договора, если иной срок Стороны не согласуют дополнительно.

Объект незавершённого строительства подлежит передаче Участнику не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект незавершённого строительства.

## **11. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

11.1. Стороны обязаны обеспечить сохранность и конфиденциальность сведений ограниченного распространения, относящихся к предмету Договора, ходу его исполнения и полученным результатам. Указанные сведения предназначены исключительно для Сторон и не могут быть полностью (частично) переданы (опубликованы, разглашены) третьим лицам или использованы каким-либо иным способом с участием третьих лиц без письменного согласия Сторон.

11.2. Условия конфиденциальности, состав и объём сведений, признаваемых конфиденциальными, а также срок их неразглашения определяются в Приложении № 6 к Договору.

## **12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясений, наводнений, пожара и т.д.), действий объективных внешних факторов (военные действия, акты органов государственной власти и управления и т.п.), а также других чрезвычайных обстоятельств, подтвержденных в установленном законодательством порядке, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему Договору, которые возникли после заключения настоящего Договора, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств, а также которые Стороны были не в состоянии предвидеть и предотвратить.

12.2. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую Сторону об их возникновении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, с указанием обязательств по Договору, выполнение которых

невозможно или будет приостановлено с последующим представлением документов компетентных органов, подтверждающих действие обстоятельств непреодолимой силы.

12.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно уведомить другую Сторону о прекращении действия на нее такого обстоятельства.

### **13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

13.1. Все споры и разногласия, возникшие в связи с исполнением Договора, его изменением, расторжением или признанием недействительным Стороны будут стремиться решить путем переговоров, а достигнутые договоренности оформлять в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору.

13.2. В случае невозможности урегулировать споры, разногласия и требования в претензионном порядке, такие споры подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

13.3. До передачи спора на разрешение суда Стороны примут меры к его урегулированию в претензионном порядке. Претензия должна быть рассмотрена и по ней дан ответ в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения.

В претензии перечисляются допущенные при исполнении настоящего Договора нарушения со ссылкой на соответствующие положения законодательства Российской Федерации, настоящего Договора или его приложений, отражаются стоимостная оценка ответственности, в том числе неустойки (пени, штрафа), убытков, а также действия, которые должны быть произведены другой Стороной для устранения нарушений.

### **14. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

14.1. Настоящим Застройщик заверяет, что:

а) является юридическим лицом, созданным в установленном порядке и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) им были получены или совершены и являются действительными все требуемые для заключения и исполнения Договора по законодательству Российской Федерации и уставу Застройщика разрешения, одобрения, согласия органов управления Застройщика и органов власти, в том числе одобрение сделки в качестве крупной или сделки с заинтересованностью, и все их условия соблюдаются;

в) договор подписан от имени Застройщика лицом, которое имеет право или уполномочено на подписание Договора от имени Застройщика;

г) заключение и исполнение Договора не противоречит и не приведет к нарушению либо неисполнению законодательства Российской Федерации, положений учредительных документов Застройщика, принятых судебных или административных актов, актов органов власти, нарушению прав третьих лиц, условий какого-либо договора или односторонней сделки, стороной по которым являются Застройщик и (или) участники Застройщика.

д) вся информация, представленная Застройщиком в связи с Договором, является достоверной, полной и точной во всех существенных аспектах, и Застройщик не скрывает обстоятельств, которые могли бы, в случае выяснения таких обстоятельств, сделать представленную информацию неверной или вводящей Участника в заблуждение, или отрицательно повлиять на решение Участника о заключении и (или) исполнении Договора;

е) бухгалтерская и налоговая отчетность, которая была или будет представлена Застройщиком по Договору, содержит достоверные и точные сведения, подготовлена в соответствии с требованиями законодательства и ФСБУ, и с последней даты, на которую отчетность была составлена, не произошло каких-либо изменений в финансовом состоянии Застройщика, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на возможность Застройщика исполнять Договор;

ж) не принято каких-либо судебных (включая акты арбитражных и третейских судов), арбитражных или административных решений и, насколько известно Застройщику, не существует угрозы подачи каких-либо исковых или иных заявлений в суд или органы власти, которые могут повлечь невозможность исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору либо существенно затруднить исполнение обязательств по Договору, в том числе существенно

уменьшить имеющееся в его распоряжении имущество или изменить юридический статус;

з) в отношении Застройщика не применяются меры (действия) и не осуществляются судебные разбирательства в соответствии с законодательством о банкротстве, не существует оснований для принятия уполномоченными органами решения о реорганизации или ликвидации Застройщика, или признания его недействующим юридическим лицом, Застройщик не предпринял каких-либо действий, направленных на инициирование процедуры собственной ликвидации или реорганизации;

и) между участниками Застройщика или участниками Застройщика и третьими лицами не заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее права Застройщика как контрагента Участника или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору;

к) осведомлен и соглашается с тем, что заверения об обстоятельствах, указанные в настоящем разделе Договора, имеют существенное значение для заключения Участником Договора, исполнения или прекращения Договора и Участник полностью полагается на них при принятии решения о заключении и исполнении Договора;

л) обязуется поставить Участника в известность относительно любого события, которое делает указанные в настоящем разделе Договора заверения неполными, недостоверными либо вводящими в заблуждение, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты, когда Застройщику стало известно о данных событиях;

м) не является юридическим лицом, в отношении которого применяются специальные экономические меры, предусмотренные подпунктом «а» пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 3 мая 2022 г. № 252 «О применении ответных специальных экономических мер в связи с недружественными действиями некоторых иностранных государств и международных организаций», либо организацией, находящейся под контролем таких лиц. Положения настоящего подпункта действуют до отмены установленных Указом Президента Российской Федерации от 3 мая 2022 г. № 252 специальных экономических мер;

н) наделен правом выступать в качестве Застройщика и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договоров участия в долевом строительстве в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

14.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, которые не были учтены при заключении Договора, должна быть письменно подтверждена Сторонами в форме дополнения или изменения к Договору.

14.3. В случае изменения адреса для направления уведомлений, а также адреса места нахождения, номера расчетного счета или обслуживающего банка Сторона обязана в десятидневный срок направить об этом соответствующее извещение. Все уведомления вступают в силу с момента их получения адресатом. В случае, если одна из Сторон не уведомила другую Сторону о вышеуказанных изменениях, Сторона, исполнившая свои обязательства по неизменным реквизитам, считается исполнившей обязательство надлежащим образом.

## **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

15.2. Со дня государственной регистрации настоящего Договора обязательство по передаче Участнику Жилых помещений по Договору о приобретении будущих объектов недвижимости, заключенному между Застройщиком и Участником, прекращает свое действие в силу положений статьи 414 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем Стороны утрачивают право требовать исполнения любых обязательств по передаче Участнику Жилых помещений по указанному Договору о приобретении будущих объектов недвижимости.

15.3. Любые уведомления, письма, запросы, требования, согласия, согласования, ответы и иная корреспонденция должны направляться Сторонами в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного уполномоченным лицом Стороны, с

использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, предусмотренной Федеральным законом от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

15.4. Если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации или Договором, любая корреспонденция, связанная с исполнением Договора, считается надлежащим образом доставленной одной Стороной другой Стороне и полученной другой Стороной, если она передана нарочно лично уполномоченному представителю другой Стороны под роспись или направлена другой Стороне по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре.

При этом любое уведомление, сообщение, претензия или другая информация будут считаться полученными также в случаях, если их вручение оказалось невозможным в связи с отсутствием Стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо адрес оказался неверным, либо несуществующим, а также по иным обстоятельствам, зависящим от получателя – в таком случае уведомление, сообщение, претензия или другая информация считаются полученными по истечении 3 (Трех) рабочих дней с момента прибытия отправления в место вручения.

15.5. Застройщик предоставляет по запросу Участника в сроки, указанные в таком запросе, информацию о ходе исполнения обязательств по Договору и о ходе выполнения Дорожной карты.

15.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

15.7. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

15.8. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

15.9. Любые дополнения и изменения условий Договора оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору и после их подписания уполномоченными представителями обеих Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

15.10. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Требования к Объектам долевого строительства.

Приложение № 2 - Перечень Объектов долевого строительства.

Приложение № 3 - План и местоположение Объектов долевого строительства.

Приложение № 4 - Дорожная карта.

Приложение № 5 - График передачи Объектов долевого строительства.

Приложение № 6 - Условия конфиденциальности, состав и объем сведений, признаваемых конфиденциальными.

Приложение № 7 - Форма Акта приема-передачи Объектов долевого строительства.

Приложение № 8 - Форма Акта об исполнении обязательств по договору в полном объеме и об отсутствии финансовых претензий.

Приложение № 9 - Типовая форма независимой гарантии, предоставляемой в качестве обеспечения исполнения договора.

## 17. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Участник: Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации)**

Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_

**Плательщик:** Департамент финансов города Москвы (Московский фонд реновации жилой застройки л/с \_\_\_\_\_)

ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва  
БИК \_\_\_\_\_

Номер банковского счета (Единый казначейский счет) \_\_\_\_\_

Номер казначейского счёта \_\_\_\_\_

Реквизиты лицевого счета для внесения обеспечительных платежей:

**Получатель:** Департамент финансов города Москвы (Московский фонд реновации жилой застройки л/с \_\_\_\_\_)

ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва  
БИК \_\_\_\_\_

Номер банковского счета (Единый казначейский счет) \_\_\_\_\_

Номер казначейского счёта \_\_\_\_\_

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_

р/счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

к/счет \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

«Застройщик»

«Участник»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА<sup>1</sup>

### II. ТРЕБОВАНИЯ К ХАРАКТЕРИСТИКАМ ОБЪЕКТОВ

1.1. Жилые помещения, Нежилые помещения, Машино-места, а также Многоквартирный дом должны соответствовать следующим требованиям:

№	Наименование требований	Содержание требований
1	Тип и характеристика Объектов	<p>Размещение Жилых и Нежилых помещений, Машино-мест предусмотреть в Многоквартирном доме с соблюдением требований по обеспечению заданного набора Жилых и Нежилых помещений, Машино-мест, и эффективного использования надземного и подземного пространства.</p> <p>При проектировании Объектов предусмотреть проектные решения обеспечивающие максимально возможные показатели параметров в рамках Градостроительного плана земельного участка с окончательным согласованием проектных параметров на этапе рассмотрения Архитектурно-планировочных решений на Рабочей группе по обеспечению проектирования, строительства (реконструкции) объектов капитального строительства за счет средств бюджета города Москвы и в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве в отношении Многоквартирного дома.</p> <p>Строительство Многоквартирного дома предусмотреть с инженерными сетями, благоустройством и озеленением.</p> <p>Предусмотреть (при необходимости) жилые помещения для инвалидов группы мобильности М4 в соответствии с требованиями к местам проживания инвалидов СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» в количестве 0 шт.</p>
2	Требования по соответствию проектных решений нормативной документации	<p><b>Многоквартирный дом и расположенные в нем Объекты должны соответствовать требованиям:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Градостроительного кодекса Российской Федерации;</li><li>- Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и нормативных актов, обеспечивающих</li></ul>

<sup>1</sup> Данные Требования к Объектам долевого строительства разработаны Фондом реновации, являются универсальными и применяются в части требований к Объектам, предусмотренным предметом Договора (раздел 1 Договора).

		<p>соблюдение соответствующих требований на обязательной и добровольной основе;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и нормативных актов, обеспечивающих соблюдение соответствующих требований на добровольной основе;</li> <li>- Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;</li> <li>- постановления Правительства Москвы от 01.08.2017 №497 «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве»;</li> <li>- постановления Правительства Москвы от 21.05.2015 № 305-ПП «Об утверждении Требований к архитектурно-градостроительным решениям многоквартирных жилых зданий, проектирование и строительство которых осуществляется за счет средств бюджета города Москвы»;</li> <li>- постановления Правительства Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения» (далее - постановление Правительства Москвы № 516-ПП);</li> <li>- постановления Правительства Москвы от 08.08.2017 № 515-ПП «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» (далее – постановление Правительства Москвы № 515-ПП);</li> <li>- распоряжения Правительства Москвы от 30.04.2002 № 618-РП «О приемке в эксплуатацию встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных нежилых помещений» (далее распоряжение Правительства Москвы №618-РП);</li> <li>- приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2017 № 1484/пр «Об утверждении методики расчета совокупного выделения в воздух внутренней среды помещений химических веществ с учетом совместного использования строительных материалов, применяемых в проектируемом объекте капитального строительства»;</li> <li>- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территории городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных</li> </ul>
--	--	---

		<p>помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий»;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;</li> <li>- СП 2.1.3678-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг»;</li> <li>- ГОСТ Р 21.101-2020. «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;</li> <li>- рекомендаций по проектированию объектов Программы реновации соответствующих компетентных органов;</li> <li>- иных действующих нормативных документов, а также Технических условий эксплуатирующих и энергоснабжающих организаций.</li> </ul> <p><b><u>Дополнительные требования:</u></b></p> <p>Проектную и рабочую документацию разрабатывать в форме электронных документов, позволяющей обеспечить формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства (Многоквартирного дома) в соответствии с постановлением Правительства РФ от 5 марта 2021 г. № 331 «Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечивается формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства».</p> <p>Сведения, документы и материалы, входящие в состав разделов проектной документации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» должны быть дополнены цифровыми информационными моделями (трехмерными моделями) в составе графической части, в случае, если данное требование установлено действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.</p> <p>В случае, если требование о разработке цифровых информационных моделей (трехмерных моделей) для проектной и рабочей документации установлено действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, необходимо обеспечить получение положительного заключения государственной экспертизы.</p>
--	--	---

3	<b>Требования к планировочной организации земельного участка</b>	Схему планировочной организации разработать в соответствии с требованиями постановления Правительства Москвы № 515-ПП, «СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75», «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001».
4	<b>Требования к архитектурно-планировочным решениям</b>	<p>Все решения должны соответствовать Архитектурно-градостроительному решению, утвержденному в установленном порядке Москомархитектурой.</p> <p>Многоквартирный дом должен соответствовать действующим нормативным документам в области пожарной безопасности без использования Специальных технических условий (за исключением Многоквартирных домов выше 75 м при условии их согласования с Приобретателем).</p> <p>Архитектурно-планировочные решения Жилых помещений должны обеспечивать комфортность проживания. Все Жилые помещения (их размеры, пропорции, расположение окон и дверей) должны быть спроектированы с учетом удобного размещения предметов обстановки.</p> <p>Проектирование Многоквартирного дома выполнить на основании заданного набора и количества квартир/нежилых помещений/машино-мест в соответствии с действующими нормами и Рекомендациями по проектированию объектов Программы реновации.</p> <p><b>Требования к высоте помещений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высоту помещений подземной части здания и подземной автостоянки (<i>при наличии</i>) принять исходя из нормативных требований к минимальной высоте помещений хранения автомобилей, проездов и проходов на путях эвакуации (не менее 2 метров) с учетом размещения инженерных коммуникаций и подвесного оборудования.</li> <li>• Высоту помещений 1-го нежилого этажа от уровня пола до низа потолка в чистовой отделке должна быть не менее 3,3 м.</li> <li>• Высоту жилых комнат и кухонь от пола до потолка (в чистовой отделке) принять не менее 2,65 м.</li> <li>• Предусмотреть между верхним жилым этажом и кровлей чердак высотой менее 1,8 м. и/или технический чердак высотой более 1,8 м (при необходимости).</li> </ul> <p><b>Требования к планировочным решениям подземной части Многоквартирного дома:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предусмотреть размещение необходимых технических помещений в подземной части. Допускается размещение электрощитовых для подземной автостоянки (<i>при наличии</i>) и</li> </ul>

		<p>индивидуальных тепловых пунктов (далее - ИТП) в подземной части здания. При размещении вводно-распределительного устройства (далее - ВРУ) в подземной части здания помещение электрощитовой должно быть расположено не далее стены фасада жилого здания.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• При необходимости предусмотреть подземную автостоянку без механизированной парковки. Планировочные решения разработать исходя из обеспечения максимально возможного количества Машино-мест. Размер Машино-места в подземной автостоянке принять в соответствии с Приказом Росреестра от 23 июля 2021 №П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места». Сдвоенные («семейные») машино-места, а также места для хранения мототранспорта или иных транспортных средств не предусматривать.</li> <li>• Предусмотреть функциональную связь помещения автостоянки (<i>при наличии</i>) со всеми этажами жилой части Многоквартирного дома.</li> </ul> <p><b>Требования к планировочным решениям первого нежилого этажа:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Размещение входов в жилую часть предусмотреть со стороны двора и с улицы (в односекционных домах допускается устройство входа в жилую часть только со стороны двора), в помещения общественного назначения – только с улицы.</li> <li>• Входы в жилую часть должны проектироваться с минимальным перепадом между уровнем тротуара и уровнем пола входного вестибюля.</li> <li>• Предусмотреть единый уровень отметки пола первого этажа, без перепадов уровней между вестибюльно-входной группой и лифтовым холлом.</li> <li>• Предусмотреть устройство помещений БКТ свободной планировки с минимальным количеством конструктивных элементов и возможностью объединения помещений. Площадь каждого помещения БКТ не должна превышать 250 м<sup>2</sup>. Допускается предусматривать помещения БКТ площадью более 250 м<sup>2</sup> по согласованию с Приобретателем.</li> <li>• Предусмотреть устройство помещений БКТ с отделкой с возможностью размещения ЦИН площадью 125-150 м<sup>2</sup>.</li> <li>• Предусмотреть устройство помещения слаботочных систем площадью не менее 10 м<sup>2</sup> в каждом пожарном отсеке жилой части, но не менее одного на каждые три секции здания. Входы в помещения следует проектировать непосредственно с улицы или из МОП жилой части. Помещения не следует размещать непосредственно под или рядом (через стену) с санузлами, ванными комнатами, душевыми и другими помещениями, связанными с мокрыми технологическими процессами.</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предусмотреть устройство помещения связи КП «МПТЦ» на 1 этаже площадью не менее 23м<sup>2</sup> в соответствии с ТУ КП «МТПЦ». Вход в помещение следует проектировать непосредственно с улицы. Помещение не следует размещать непосредственно под или рядом (через стену) с санузлами, ванными комнатами, душевыми и другими помещениями, связанными с мокрыми технологическими процессами.</li> <li>• При необходимости предусмотреть устройство помещения ОДС (площадь уточнить согласно ТУ ГБУ «ЕИРЦ города Москвы»).</li> <li>• Предусмотреть в каждом подъезде помещение консьержа с санузлом, помещение колясочной (площадью не менее 15 м<sup>2</sup>) и помещение для уборочного инвентаря.</li> <li>• Предусмотреть устройство помещения охраны с санузлом для подземной автостоянки (<i>при наличии</i>).</li> <li>• Предусмотреть помещения электрощитовых. Помещение электрощитовой должно иметь техпространство/прямок глубиной не менее 800 мм для обеспечения подключения.</li> <li>• Предусмотреть места для размещения точек автоматизированного сервисного обслуживания во входных группах Многоквартирных домов. В каждой точке автоматизированного сервисного обслуживания необходимо предусмотреть возможность размещения не менее двух сервисных аппаратов (инфоматы, вендинговые аппараты, постоматы). В каждой точке автоматизированного сервисного обслуживания необходимо предусмотреть возможность размещения вертикально ориентированной навесной телевизионной жидкокристаллической или плазменной панели с диагональю ориентировочно 32 дюйма на высоте не менее 1,6 м от пола до нижней границы экрана, с углом наклона вниз от вертикальной плоскости стены на 5°.</li> </ul> <p><b>Требования к планировочным решениям жилых этажей:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ширину внеквартирного коридора предусмотреть в соответствии с СП 59.13330.2020, но не менее 1,56 м.</li> <li>• Открывание дверей квартир предусмотреть по пути эвакуации (во внеквартирный коридор).</li> <li>• Все Жилые помещения (их размеры, пропорции, расположение окон и дверей) должны быть спроектированы с учетом удобного размещения предметов обстановки.</li> <li>• Ширину и глубину жилых комнат принять не менее 3,3 м в чистоте.</li> <li>• Ширину и глубину кухонь принять не менее 3,1 м в чистоте.</li> <li>• Площадь кухонь принять не менее 10 м<sup>2</sup>.</li> <li>• В каждом Жилом помещении предусмотреть балкон или лоджию глубиной не менее 1,0 м (в</li> </ul>
--	--	--

		<p>квартирах для инвалидов – не менее 1,4 м) с обязательным остеклением вместе с дополнительным защитным ограждением (при необходимости) (с прозрачным заполнением части ограждения с высотой нижнего края не более 0,6 м в квартирах для инвалидов).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В Жилых помещениях от двух комнат и более предусмотреть отдельный санузел. В случае рассредоточенного расположения предусмотреть установку унитаза в ванной комнате и умывальника в туалете. Габариты санузлов должны обеспечивать скрытый монтаж инженерных коммуникаций. При этом обеспечить возможность ремонта и обслуживания соединений и запорной арматуры. В санузле предусмотреть место для установки полноразмерной (600 x 600 мм) стиральной машины.</li> <li>• В прихожих предусмотреть место для установки шкафа глубиной 600 мм, шириной не менее 900 мм.</li> <li>• Предусмотреть возможность объединения кухни и смежной с ней комнаты (гостиной) рекомендуемой площадью не менее 16 м<sup>2</sup>. Площадь гостиной в однокомнатных и двухкомнатных квартирах для МГН принять не менее 18 м<sup>2</sup>, в Жилых помещениях с количеством комнат 3 и более – 20-22 м<sup>2</sup>.</li> <li>• Шахты и шкафы для инженерных коммуникаций, расположенные в внеквартирном коридоре и вестибюле, не должны выступать из плоскостей стен и должны обеспечивать беспрепятственный доступ (для ревизий и проведения регламентных инженерных мероприятий). В составе раздела «Архитектурные решения» отдельным томом разработать раздел «Архитектурные интерьеры» для квартир, мест общего пользования и ЦИН (при наличии).</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Требования к конструктивным решениям Многоквартирного дома</b>	
<b>5.1</b>	<b>Требования к несущим конструкциям</b>	<p>Конструктивные решения должны соответствовать требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Несущие конструкции – монолитные или из сборного железобетона (по предварительному согласованию с Приобретателем).</p> <p>Постоянные и временные нагрузки принимать согласно СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия».</p> <p>Габариты, армирование и прочие характеристики несущих конструкций, а также класс бетона определить расчетом.</p>
<b>5.2</b>	<b>Требования к наружным стенам и наружной отделке (фасадным решениям)</b>	<p>Конструкцию наружных стен определить проектом исходя из противопожарных требований, требований по тепловой защите здания и энергоэффективности,</p>

		<p>безопасности и долговечности материалов и конструкций.</p> <p>Отделку наружных стен первого этажа предусмотреть в антивандальном исполнении: кирпичная кладка, клинкерная или керамогранитная плитка на клею или навесная фасадная система со скрытыми креплениями (при обосновании).</p> <p>На фасаде указать место под размещение «знак Реновации».</p> <p>В составе фасадной системы предусмотреть закладные детали для крепления «знак Реновации».</p> <p>Фасадные решения первых этажей должны предусматривать использование большего (по сравнению с типовыми этажами) процента светопрозрачных конструкций. Для отделки входных дверей (входных групп) в жилую часть здания применять светопрозрачные конструкции.</p> <p>Для наружных стен типовых этажей допускается применение следующих типов фасадов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Навесные вентилируемые фасадные системы.</li> <li>• Фасадные системы теплоизоляционные композиционные с наружным штукатурным слоем.</li> <li>• Панели стеновые трехслойные с эффективным утеплителем.</li> </ul> <p>Для размещения наружного блока кондиционера предусмотреть специально выделенные конструктивные элементы (встроенные ниши в объеме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных/маскирующих экранов для кондиционеров в плоскости фасада). Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров в конструкции наружных стен предусмотреть устройство гильз с заполнением негорючим изоляционным материалом.</p>
5.3	<b>Требования к внутренним несущим стенам и перегородкам</b>	<p>Выбор материала для межквартирных стен вести исходя из обеспечения противопожарных, прочностных и звукоизоляционных требований, для внутриквартирных перегородок обеспечить выполнение нормативных требований по звукоизоляции помещений.</p> <p>Для межквартирных стен допускается применять монолитные железобетонные конструкции, сборные железобетонные панели, ячеистобетонные, керамические, керамзитобетонные блоки или блоки из других материалов.</p> <p>Для внутриквартирных перегородок допускается применение гипсовых и силикатных пазогребневых блоков, блоков из ячеистого бетона, керамических блоков, мелкоштучные изделия или блоков из других материалов.</p>
5.4	<b>Требования к полам</b>	<p>Тип покрытия в местах общего пользования и в Жилых помещениях выполнить в соответствии с требованиями постановления Правительства Москвы № 516-ПП. В иных помещениях – в зависимости от функционального назначения помещения.</p>

		<p>В качестве основания под покрытие пола подземной автостоянки следует применять армированные бетонные стяжки с обеспечением нормативного уклона. В технических помещениях и помещениях общего доступа подземного этажа применить полусухие цементно-песчаные стяжки, армированные фиброволокном.</p> <p>В качестве основания под покрытие пола (выравнивание поверхности и укрытие трубопроводов) нежилых помещений первого этажа применять полусухие бетонные стяжки с армированием фиброволокном. Необходимость устройства гидро- и звукоизоляционных слоев определить в зависимости от функционального назначения помещения. Необходимость устройства теплоизолирующего слоя определить исходя из требований по тепловой защите здания в соответствии с СП 50.13330.2012.</p> <p>В качестве основания под покрытие пола (выравнивание поверхности и укрытие трубопроводов) помещений типовых (жилых) этажей применять полусухие бетонные стяжки с армированием фиброволокном. Необходимость устройства гидро- и звукоизоляционных слоев определить в зависимости от функционального назначения помещения в соответствии с СП 51.13330.2011.</p> <p>Применение других типов конструкций полов допускается при обосновании и согласовании с Приобретателем.</p>
5.5	<b>Требования к кровле</b>	<p>Кровля – плоская, с внутренним водостоком.</p> <p>В теплоизоляционном слое кровли предусматривать вентиляционные каналы и аэрационные патрубки.</p> <p>Обеспечить устройство несгораемых проходов и площадок для размещения оборудования на поверхности кровли в соответствии с «СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». Конструкция несгораемых проходов не должна препятствовать оттоку воды, материал проходов принять с учетом требований по безопасной эксплуатации и долговечности.</p> <p>Исключить применение совмещенной кровли над Жилыми помещениями.</p>
5.6	<b>Требования к витражам, окнам</b>	<p><b>Жилые помещения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оконные и балконные дверные блоки Жилых помещений предусмотреть энергосберегающими с приведенным сопротивлением теплопередаче не менее <math>0,75 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}</math> с профилями из ПВХ, дерева или алюминиевого сплава с двухкамерным стеклопакетом в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 516-ПП.</li> <li>• Оконные и балконные блоки должны удовлетворять требованиям по звукоизоляции в</li> </ul>

		<p>соответствии с СП 51.13330.2011. Свод правил. Защита от шума.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Для обеспечения безопасности, в целях предотвращения травматизма и возможности выпадения детей из окон в Жилых помещениях оконные блоки должны быть укомплектованы замками безопасности в соответствии с ГОСТ 23166-2021.</li> <li>• В соответствии с требованиями СП 54.13330.2022 ограждения балконов и лоджий выполнить непрерывным с поручнями высотой 1,2 м.</li> <li>• Ограждения должны быть рассчитаны на нагрузку в соответствии с требованиями СП 20.13330.2016.</li> </ul> <p><b>Нежилые помещения:</b> Светопрозрачные конструкции нежилых помещений первых этажей определить проектом в соответствии с Архитектурно-градостроительным решением, утвержденным в установленном порядке Москомархитектурой, с учетом требований по тепловой защите здания, безопасности и долговечности материалов и конструкций. Сопротивления теплопередаче ограждающих светопрозрачных конструкций принять в соответствии с СП 50.13330.2012.</p> <p>Витражи, оконные и балконные блоки должны соответствовать действующим нормативным документам и государственным стандартам, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ГОСТ 23166-2021 Блоки оконные. Общие технические условия.</li> <li>- ГОСТ Р 56926-2016 Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия.</li> </ul> <p>В зависимости от материала профиля:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия;</li> <li>- ГОСТ 24700-99 Блоки оконные деревянные со стеклопакетами. Технические условия;</li> <li>- ГОСТ 21519-2003 Блоки оконные из алюминиевых сплавов. Технические условия;</li> <li>- ГОСТ 23747-2015 Блоки дверные из алюминиевых сплавов. Технические условия.</li> </ul>
5.7	<b>Требования к дверям</b>	<p><b>Многоквартирный дом:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В местах общего пользования (МОП) предусмотреть металлические двери в соответствии с действующими нормами пожарной безопасности.</li> <li>• Двери в технические помещения предусмотреть глухими металлическими или витражными с учетом требований по укреплению в зависимости от назначения помещения.</li> <li>• Входные двери жилой части здания предусмотреть витражными с учетом требований СП 50.13330.2012, ручки скобообразные.</li> </ul>

		<p><b>Жилые помещения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Входные квартирные и межкомнатные двери выполнить в соответствии с требованиями постановления Правительства Москвы № 516-ПП с учетом требований по звукоизоляции. Дверное полотно входной двери предусмотреть шириной не менее 900 мм.</li> </ul> <p><b>Нежилые помещения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Входные двери в БКТ, расположенные на первом этаже предусмотреть витражными с учетом требований СП 50.13330.2012.</li> </ul>
6.	Требования к внутренней отделке	<p><b>Предусмотреть отделку:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилых помещений - в полном объеме в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 516-ПП и архитектурными интерьерами.</li> <li>• МОП (в т.ч. входных групп и помещения дежурного) - в полном объеме в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 516-ПП и архитектурными интерьерами.</li> <li>• Помещений БКТ (с возможностью размещения ЦИН) - в полном объеме, в соответствии с требованиями Положения о ЦИН.</li> <li>• Технических помещений – в полном объеме (отделка в зависимости от назначения помещения).</li> <li>• Автостоянки (<i>при наличии</i>) – в объеме: простая окраска стен и потолков негорючей краской. Лифтовые холлы и лестницы – по аналогии с жилой частью.</li> </ul> <p>В Нежилых помещениях 1-го этажа БКТ (за исключением помещений БКТ с возможностью размещения ЦИН) отделку не выполнять.</p> <p>С целью обеспечения качества подготовленной под финишную отделку поверхности предусмотреть выравнивание всех типов стен штукатуркой.</p> <p>Качество подготовки поверхности стен и потолков под отделку согласно СП 71.13330.2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- к покраске и оклейке стен обоями – К3.</li> <li>- к облицовке стен керамической и керамогранитной плиткой – К1.</li> </ul> <p>Учесть оштукатуривание монолитных конструкций в местах примыкания к перегородкам для исключения криволинейных участков.</p> <p>Учесть следующие толщины отделки в помещениях квартир и МОП:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ячеистый (газобетонный блок) – грунтовка, гипсовая штукатурка (до 20 мм), грунтовка, шпатлевка на гипсовой основе (до 2мм), грунтовка.</li> <li>• Внутренние монолитные стены – бетоноконтакт, сплошное выравнивание гипсовыми смесями (20мм), грунтовка, шпатлевка на гипсовой основе (до 2 мм), грунтовка.</li> <li>• Монолитные пилоны – бетоноконтакт, сплошное выравнивание гипсовыми смесями (до 20 мм)/либо сплошное выравнивание гипсовыми смесями по сетке СВУ 120-2600 СП 31-111-2004 (до 35мм) в</li> </ul>

		<p>местах примыкания конструкций из разнородных материалов), грунтовка, шпатлевка на гипсовой основе (до 2 мм), грунтовка.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Наружная стеновая панель - бетоноконтакт, гипсовая штукатурка (до 10мм), грунтовка, шпатлевка на гипсовой основе (до 2 мм), грунтовка.</li> <li>• Перегородки ППП и ГКЛ – грунтовка, шпатлевка на гипсовой основе (до 2 мм), грунтовка, штукатурка (до 10 мм).</li> <li>• Выравнивание потолка квартир – бетоноконтакт, гипсовая штукатурка (10 мм), грунтовка, шпатлевка на гипсовой основе (до 2 мм), грунтовка или натяжные потолки (по согласованию с Приобретателем).</li> <li>• Для согласования с Приобретателем конкретных решений по отделке разработать комплект рабочих чертежей «Архитектурные интерьеры» для квартир и мест общего пользования (МОП). В состав комплекта рабочих чертежей «Архитектурные интерьеры» необходимо включить: <ul style="list-style-type: none"> <li>– характеристики применяемых отделочных материалов квартир и МОП, включая входную группу 1-го этажа жилой части;</li> <li>– развертки стен кухни, санузлов и ванных комнат, прихожих; МОП, включая входную группу 1-го этажа жилой части;</li> <li>– планы с раскладкой напольных покрытий квартир, МОП, включая входную группу 1-го этажа жилой части;</li> <li>– планы подвесных потолков МОП, включая входную группу 1-го этажа жилой части с установкой светильников;</li> <li>– узлы, детали и другие материалы (при необходимости).</li> </ul> </li> </ul> <p>«Архитектурные интерьеры квартир» необходимо разработать только для одной из квартир с наибольшим количеством комнат.</p>
7	<b>Требования к инженерно-техническим решениям</b>	
7.1	<b>Общие требования к внутренним инженерным системам Многоквартирного дома</b>	<p>Предусмотреть современные инженерные системы в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.</p> <p>Предусмотреть применение инженерного оборудования отечественного производства с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 17.07.2015 №719 «О подтверждении производства промышленной продукции на территории Российской Федерации».</p> <p>Применение оборудования иностранного производства допускается при обосновании и согласовании с Приобретателем.</p> <p>Расчет нагрузок для инженерных систем производить исходя из формулы заселения: количество жителей равно количеству комнат в квартире плюс один.</p> <p>Инженерные системы для помещений БКТ выполнить в объеме, указанном в распоряжении</p>

		<p>Правительства Москвы № 618-РП.  Помещения БКТ с отделкой с возможностью размещения ЦИН оборудовать кондиционером при необходимости использования в летний период времени, системами водоснабжения, канализации и вентиляцией (санузел и ПУИ), системами электроснабжения, электроосвещения и слаботочными сетями, средствами пожаротушения и оповещения о возникновении чрезвычайной ситуации.</p> <p>Необходимость устройства дренажа (пристенного или пластового) определить проектом в соответствии с инженерно-геологическими изысканиями.</p> <p>В Многоквартирном доме предусмотреть следующие инженерные системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– электроснабжение;</li> <li>– электроосвещение;</li> <li>– заземление;</li> <li>– молниезащита;</li> <li>– уравнивания потенциалов;</li> <li>– водоснабжение (в том числе водомерный узел);</li> <li>– пожаротушение (при необходимости);</li> <li>– хозяйственно-бытовая канализация;</li> <li>– внутренний водосток;</li> <li>– отопление;</li> <li>– индивидуальный тепловой пункт;</li> <li>– вентиляция;</li> <li>– противодымная вентиляция;</li> <li>– закладные элементы домовых слаботочных систем;</li> <li>– телефонизация;</li> <li>– информационно-телекоммуникационная сеть «Интернет» (ШПД);</li> <li>– телевидение;</li> <li>– радификация помещений общественного назначения (проводное вещание);</li> <li>– объектовая система оповещения о чрезвычайных ситуациях;</li> <li>– система контроля доступа;</li> <li>– видеонаблюдение;</li> <li>– автоматизация и диспетчеризация;</li> <li>– пожарная автоматика;</li> <li>– охранно-защитная дератизационная система.</li> </ul>
7.2	<b>Индивидуальный тепловой пункт</b>	<p>Предусмотреть узел учета тепловой энергии (общедомовой), а также отдельный учёт тепла для жилой части, нежилых помещений 1-го этажа и автостоянки (при наличии).</p>
7.3	<b>Отопление</b>	<p>1) Расчетные параметры наружного воздуха для расчета систем отопления, вентиляции воздуха принимать в соответствии с СП 131.13330.2020. Температурный график системы отопления определить исходя из выбранного материала труб, в целях обеспечения нормативного срока службы инженерных систем. Для систем отопления жилой части максимальную температуру теплоносителя</p>

		<p>принять не более 80°C.</p> <p>2) Предусмотреть отдельные системы отопления для жилой части, нежилых помещений 1-го этажа и автостоянки (<i>при наличии</i>). Допускается помещение лифтового холла и лестничной клетки подсоединять к жилой или нежилой части. Для помещений БКТ предусматривать учёт тепла в объёме помещений БКТ. Прибор учёта тепла должен иметь встроенный модуль с интерфейсом RS485 с возможностью считывания показаний непосредственно с индикаторов устройств, с архивом измеренных и расчетных данных, с возможностью передачи накопленных показаний по проводным интерфейсам в соответствии с техническими условиями ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».</p> <p>3) Систему отопления жилой части принять водяную двухтрубную с горизонтальной поквартирной разводкой трубопроводов к приборам отопления. Систему отопления автостоянки (<i>при наличии</i>) предусмотреть водяную с помощью регистров из гладких труб.</p> <p>4) Предусмотреть установку поквартирных узлов учёта отопления за пределами квартир (во внеквартирном коридоре) с оснащением поквартирными приборами учёта тепла. С целью обеспечения возможности установки (по желанию владельца квартиры) термостата с функцией автоматического (программируемого по времени) управления системой отопления предусмотреть в квартирном узле учёта отопления установку специальной регуливающей арматуры, позволяющей устанавливать сервопривод. Допускается применение узлов учёта, состоящих из отдельных элементов, при этом все элементы должны быть предусмотрены одного производителя или совместимы друг с другом, что должно быть подтверждено соответствующими документами.</p> <p>Прибор учёта тепла должен иметь встроенный модуль с интерфейсом RS485 с возможностью считывания показаний непосредственно с индикаторов устройств, с архивом измеренных и расчетных данных, с возможностью передачи накопленных показаний по проводным интерфейсам в соответствии с техническими условиями ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».</p> <p>Установку квартирных узлов предусматривать в приквартирных нишах межквартирного коридора (индивидуальная ниша на 1-2 квартиры).</p> <p>Как правило предусматривать единую приквартирную нишу для размещения узлов учёта отопления, ХВС и ГВС. При устройстве узлов учёта тепла в единой нише с узлами учёта ХВС и ГВС, рекомендуется применение единого модуля заводского изготовления.</p>
--	--	--

		<p>5) В межквартирном коридоре в холодный период обеспечить внутреннюю температуру воздуха не более допустимой по СанПиН 1.2.3685-21.</p> <p>6) В помещениях ванных комнат обеспечить нормируемую температуру воздуха.</p> <p>7) Магистральные трубопроводы и стояки разводки до поквартирных узлов учета отопления выполнить: – из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 при диаметре до 57 мм; – из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 при диаметре труб 57 мм и более. Трубопроводы для поэтажной разводки выполнить из труб из сшитого полиэтилена или из труб из сшитого полиэтилена с алюминиевой прослойкой. В системах с полимерными трубами следует применять соединительные детали и изделия одного производителя. Поквартирные распределительные коллекторы следует применять из нержавеющей стали или латунных сплавов и предусматривать их размещение в объеме квартиры. Запорно-регулирующую арматуру в системах отопления жилой части на участке от стояков до отопительных приборов применить из латунных сплавов.</p> <p>8) Прокладку поквартирных трубопроводов отопления выполнить в подготовке пола (в тепловой изоляции от стояка до границы квартиры, внутри квартиры в гофротрубе или теплоизоляции) без выполнения стыков.</p> <p>9) В качестве отопительных приборов жилой части применить биметаллические радиаторы или конвекторы с декоративными решетками отечественного производства с термостатическими клапанами. Приборы отопления установить под окнами. В качестве отопительных приборов нежилых помещений 1-го этажа и лестничных клеток и мест общего пользования установить конвекторы/радиаторы отечественного производства. Отопительные приборы в лестничных клетках установить на высоте не менее +2,2 м от уровня пола.</p> <p>10) Отопление верхнего технического пространства предусмотреть за счет удаляемого воздуха из квартир. При невозможности обеспечить нормируемую температуру за счет удаляемого воздуха, в верхнем техническом пространстве необходимо дополнительно предусмотреть установку отопительных приборов. В этом случае в качестве отопительных приборов в верхнем техническом пространстве запроектировать регистры из гладких труб.</p> <p>11) Предусмотреть установку регулирующей и балансировочной арматуры. Предусмотреть возможность дистанционного (по сигналу из ОДС) отключения поквартирных стояков</p>
--	--	---

		<p>отопления (расположенных в приквартирных нишах) в случае аварийной ситуации. В качестве отключающей арматуры принять краны шаровые с электроприводом (класс защиты от поражения электрическим током не менее II) с контролем положения. На системе (преимущественно на вводе в квартиру) установить накидные гайки со вставкой для возможности установки крана шарового с электроприводом системы «от затопления».</p> <p>12) Нижние точки сетей оснастить сливными кранами со штуцерами для присоединения гибкого шланга для слива воды в водоприемные устройства.</p> <p>В верхних точках систем предусмотреть устройства для выпуска воздуха.</p> <p>13) Магистральные трубопроводы и стояки необходимо покрыть тепловой изоляцией в соответствии с СП 61.13330.2012.</p>
7.4	<b>Вентиляция</b>	<p>1) Предусмотреть отдельные системы вентиляции для жилой части, нежилых помещений 1-го этажа (БКТ, в том числе с возможностью размещения ЦИН), технических помещений подвала, подземной автостоянки (<i>при наличии</i>) в соответствии с требованиями СП 60.13330.2020 и СП 7.13130.2013.</p> <p>2) Система вентиляции жилой части – естественная. Для притока воздуха предусмотреть установку приточных клапанов в окнах или в наружных стенах. Вытяжную вентиляцию предусмотреть с помощью самостоятельных вентиляционных каналов для кухонь и санузлов. Вытяжные каналы жилой части здания вывести на «теплый чердак». Вытяжную вентиляцию с «теплого чердака» предусмотреть через вытяжную шахту расчетного сечения, высотой не менее 4,5 м, считая от уровня пола верхнего технического пространства (чердака). Над шахтой установить зонт. На двух верхних этажах здания предусмотреть установку и подключение канальных вытяжных вентиляторов.</p> <p>Предусмотреть для каждого вентилятора свое управление. Предусмотреть автоматическое отключение данных вентиляторов при пожаре.</p> <p>При устройстве отдельных санузлов не допускается устройство вентиляционных переточных решеток между санузлом и ванной.</p> <p>3) Для нежилых помещений 1-го этажа (БКТ) предусмотреть технические решения (шахты, каналы, места для забора воздуха на фасаде, места установки вентиляционного оборудования и прочее), обеспечивающие возможность устройства механической приточно-вытяжной вентиляции (с электрическим подогревом приточного воздуха (без дополнительного резервирования отдельной электрической мощности)).</p> <p>4) Для помещений БКТ с отделкой с возможностью размещения ЦИН, ОДС предусмотреть систему приточно-вытяжной вентиляции в полном объеме.</p>

		<p>Приточные установки предусмотреть с электроподогревом. Предусмотреть кондиционирование в данных помещениях. В помещениях БКТ с отделкой (с возможностью размещения ЦИН) во входном тамбуре предусмотреть электрическую тепловую завесу мощностью с учетом сечения дверного проема.</p> <p>5) Предусмотреть вытяжку отдельными воздуховодами для помещений санузлов и ПУИ нежилых помещений с выводом через самостоятельный канал на кровлю и установкой вытяжного вентилятора.</p> <p>6) Предусмотреть вентиляцию нежилых помещений.</p> <p>7) Предусмотреть систему противодымной вентиляции в соответствии с СП 7.13130.2013.</p>
7.5	<b>Водопровод</b>	<p>1) На вводе водопровода в Многоквартирном доме предусмотреть водомерный узел. Материалы и оборудование водомерного узла принять в соответствии с требованиями ТУ ресурсоснабжающей организации.</p> <p>2) При необходимости повышения давления предусмотреть хозяйственно-питьевую насосную станцию (с частотным регулированием) и противопожарную насосную станцию.</p> <p>3) Предусмотреть в здании следующие системы водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– холодного водоснабжения;</li> <li>– горячего водоснабжения с циркуляцией;</li> <li>– противопожарного водопровода (при необходимости). При наличии в здании противопожарного водопровода предусмотреть объединенную систему хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.</li> </ul> <p>4) Предусмотреть поэтажную поквартирную разводку водоснабжения от общедомовых стояков, располагающихся в местах общего пользования. Стояки ХВС и ГВС разместить за пределами квартир в приквартирных нишах межквартирного коридора (индивидуальная ниша на 1-2 квартиры).</p> <p>5) Как правило предусматривать единую приквартирную нишу для размещения узлов учета ХВС, ГВС и отопления. Доступ к узлам учета предусмотреть из межквартирного коридора.</p> <p>6) При размещении стояков ХВС и ГВС за пределами квартир в ванных допускается предусматривать электрические полотенцесушители.</p> <p>7) Систему водоснабжения жилой части и нежилых помещений 1-го этажа (БКТ, в том числе с возможностью размещения ЦИН, ОДС (при наличии), охрана автостоянки (при наличии), выполнить отдельно. Предусмотреть установку узлов учета на холодную и горячую воду помещений БКТ, в том числе с возможностью размещения ЦИН, ОДС (при наличии), охраны автостоянки (при наличии) В помещениях ОДС (при наличии), охраны автостоянки</p>

		<p>(при наличии) и в нежилых помещениях 1-го этажа БКТ с отделкой (с возможностью размещения ЦИН) (при наличии) систему водоснабжения выполнить в полном объеме.</p> <p>8) Прокладку магистральных трубопроводов осуществить открыто – по подвалу/техническому этажу. Стояки проложить скрыто – в вертикальных шахтах.</p> <p>9) Предусмотреть возможность дистанционного (по сигналу из ОДС) отключения квартирных стояков ХВС и ГВС в случае аварийной ситуации. В качестве отключающей арматуры принять краны шаровые с электроприводом (класс защиты от поражения электрическим током не менее II) с контролем положения. Для гидравлической увязки системы ГВС предусмотреть установку балансировочной арматуры. На трубопроводах ХВС и ГВС после обратных клапанов (преимущественно на вводе в квартиру) установить накидные гайки со вставкой для установки крана шарового с электроприводом системы «от затопы».</p> <p>10) Для магистральных трубопроводов и главных стояков применить стальные оцинкованные трубы по ГОСТ 3262-75 (до 100 мм включительно) и ГОСТ 10704-91 (диаметры более 100 мм). Сварка оцинкованных трубопроводов не допускается, соединение трубопроводов предусмотреть на гравелочных соединениях и на резьбе.</p> <p>11) Стояки (по согласованию с Приобретателем), поэтажные подводки и разводку в санузлах выполнить из полимерных материалов. В системах с полимерными трубами следует применять соединительные детали и изделия одного производителя. На внутриквартирных разводках применить запорно-регулирующую арматуру из латунных сплавов</p> <p>12) В приквартирной нише на ответвлении от стояков ХВС и ГВС к квартире предусмотреть узлы учета в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- запорная арматура;</li> <li>- механический фильтр;</li> <li>- регулятор давления с манометром для снижения избыточного давления у сантехприборов;</li> <li>- квартирный водосчетчик с защитой от воздействия магнитного поля. Счетчик должен иметь встроенный модуль с интерфейсом RS485 и возможностью считывания показаний непосредственно с индикаторов устройств, с архивом измеренных и расчетных данных, с возможностью передачи накопленных показаний по проводным интерфейсам в соответствии с техническими условиями ГБУ «ЕИРЦ города Москвы»;</li> <li>- обратный клапан;</li> </ul>
--	--	---

		<p>- компенсатор гидравлического удара – для предотвращения гидравлических ударов.  При устройстве узлов учета ХВС и ГВС в единой нише с узлами учета тепла рекомендуется применение единого модуля заводского изготовления.</p> <p>13) На вводе в квартиру от узлов учета ХВС и ГВС установить дополнительно отключающую арматуру (преимущественно в коммуникационных шахтах санузлов). Разводку трубопроводов от узлов учета до шахт санузлов выполнить в подготовке пола (в изоляции) без фасонных соединительных частей или в пристенных коробах/плинтусах (при расположении приквартирных ниш, непосредственно примыкающих к санузлам). Предусмотреть запорную арматуру в квартире на унитазе, стиральной машине, ПКБ и кухонной мойке. Разводку ХВС, ГВС по санузлам выполнить в изоляции, за исключением подводки к прибору.</p> <p>14) Разводку от запорной арматуры, расположенной в шахте санузла до сантехнических приборов выполнить скрыто. Обеспечить непосредственный доступ к запорной арматуре, ревизиям, расположенным в шахте санузла и на скрытой разводке трубопроводов.</p> <p>15) В квартирах предусмотреть устройство первичного тушения пожара ПК-Б (пожарный кран бытовой со штуцером для присоединения шланга, оборудованного распылителем).</p> <p>16) Предусмотреть установку поливочных кранов на фасаде или в коврах по периметру здания.</p> <p>17) Магистральные трубопроводы и стояки необходимо покрыть тепловой изоляцией в соответствии с СП 61.13330.2012. Необходимо предусмотреть непрерывную изоляцию всей разводки по санузлам жилых квартир (трубопроводы и отводы).</p> <p>18) В санузлах для МГН нежилых помещений БКТ с отделкой с возможностью размещения ЦИН (при наличии) и ОДС (при наличии) установить термосмесители.</p> <p>19) В квартирах для инвалидов <i>(при наличии)</i> предусмотреть возможность доступа инвалидов из положения на кресле-коляске к запорной арматуре для отключения ХВС и ГВС.</p> <p>20) Предусмотреть неподвижные опоры и компенсаторы на стояках, магистралях ХВС и ГВС.</p>
7.6	<b>Система автоматического пожаротушения подземной автостоянки <i>(при наличии)</i></b>	<p>1) Для внутреннего пожаротушения подземной автостоянки предусмотреть автоматическую установку водяного (спринклерного) пожаротушения с дренчерными завесами (при необходимости) и внутренний противопожарный водопровод в соответствии с требованиями СП 485.1311500.2020 и СП 10.13130.2020.</p> <p>2) Предусмотреть объединенную систему автоматического пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода автостоянки. Установку пожарных кранов предусмотреть на</p>

		<p>питающих и распределительных трубопроводах автоматической установки водяного (спринклерного) пожаротушения диаметром DN 65 и более. При наличии в автостоянке 12-ти и более пожарных кранов предусмотреть отдельную распределительную (кольцевую) сеть противопожарного водопровода с устройством общих со спринклерной установкой насосов.</p> <p>3) В качестве узлов управления принять водозаполненные сигнальные клапаны.</p> <p>4) При расчете параметров установок пожаротушения автостоянки расход принимать по расчету, но не менее чем указано в требованиях нормативных документов и не менее: - 35л/с для спринклерного пожаротушения.</p>
7.7	<b>Канализация</b>	<p>1) Предусмотреть самотечную систему бытовой хозяйственно-бытовой канализации с устройством выпусков во внутриквартальную городскую сеть (по проекту наружных сетей).</p> <p>2) Предусмотреть отдельные системы хозяйственно-бытовой канализации для жилой части и нежилых помещений 1-го этажа (БКТ, в том числе с возможностью размещения ЦИН, ОДС, охраны автостоянки (при наличии). При устройстве в нежилых помещениях 1-го этажа (БКТ, в том числе с возможностью размещения ЦИН, ОДС (при наличии), охрана автостоянки (при наличии) систему канализации выполнить в полном объеме с установкой санитарно-технического оборудования (унитазы, умывальники, мойки и т.д.).</p> <p>3) Прохождение поквартирных стояков канализации предусмотреть в санузлах с максимальным приближением к стенам для оптимизации поквартирных подключений санитарно-технического оборудования.</p> <p>4) Разводку от стояков до сантехнических приборов выполнить скрыто. При этом необходимо обеспечить возможность ремонта и обслуживания соединений. Замоноличивание трубопроводов внутри санузлов не допускается.</p> <p>5) Для предотвращения распространения огня, на стояках, выполненных из горючих материалов, в местах прохода через перекрытия, стены предусмотреть установку противопожарных муфт. Предусмотреть необходимое количество ревизий и прочисток.</p> <p>6) Диаметры стояков бытовой канализации принять по расчету, но не менее 100 мм.</p> <p>7) Систему хозяйственно-бытовой канализации выполнить из полипропиленовых труб (ПП) с пониженным уровнем шума и толщиной стенки не менее 3,4 мм для жилой части и чугунных труб (для автостоянки).</p> <p>8) Предусмотреть отвод ливневых и талых вод с кровли здания через систему внутренних водостоков с отводом воды во внутриплощадочную сеть водостока.</p>

		<p>9) Предусмотреть отдельные системы водостоков для жилой части, встроенно-пристроенных помещений и автостоянки.</p> <p>10) На кровле предусмотреть водосточные воронки с электрообогревом.</p> <p>11) Систему водостока выполнить из напорных полимерных труб (ПП) для жилой части и чугунных или стальных труб с защитным антикоррозийным покрытием (для автостоянки и при прокладке транзитных труб от жилой части через автостоянку).</p> <p>12) Для отвода случайных условно-чистых стоков и возможных протечек от технологического оборудования – предусмотреть установку трапов или приемков с насосами, с последующим отводом стоков в сеть ливневой канализации (отдельным выпуском).</p> <p>13) В полах подземной автостоянки <i>(при наличии)</i> предусмотреть устройство для отвода воды в случае тушения пожара в сеть ливневой канализации.</p> <p>14) Для предотвращения образования конденсата трубопроводы внутренних водостоков изолировать теплоизоляционными материалами.</p> <p>15) Размеры сантехнического оборудования для квартир принять в соответствии с требованиями постановления Правительства Москвы № 516-ПП .</p>
7.8	<p><b>Электроснабжение и электроосвещение</b></p>	<p>1) Предусмотреть вводно-распределительные устройства Многоквартирного дома, 1-го нежилого этажа БКТ, автостоянки (при наличии) и ИТП. ВРУ Многоквартирного дома, 1-го нежилого этажа БКТ, автостоянки (при наличии) запитать от разных секций РУ-0,4 кВ трансформаторной подстанции по двум взаиморезервируемым вводам.</p> <p>2) Категорию электроснабжения здания и ИТП принять согласно СП 256.1325800.2016. При наличии в Многоквартирном доме помещений объединенной диспетчерской службу (ОДС) питание ОДС предусмотреть от ВРУ жилого дома с организацией коммерческого учета. Электрощитовые Многоквартирного дома, 1-го нежилого этажа БКТ предусмотреть на первом этаже.</p> <p>3) При размещении ВРУ в подземной части здания, помещение электрощитовой располагать не далее стены фасада жилого здания. Предусмотреть комплекс мероприятий по предотвращению затопления.</p> <p>4) Электропитание шлагбаума для въезда на территорию (при наличии) предусмотреть от ВРУ Многоквартирного дома.</p> <p>5) Приборы учёта электрической энергии установить в точках балансового разграничения. Для этого предусмотреть во ВРУ отсеки с дверцами и/или шкафы учета для размещения приборов коммерческого учёта электрической энергии. Отсеки должны быть рассчитаны для размещения одного или двух приборов учёта.</p> <p>6) На этажах, в местах общего пользования, предусмотреть установку распределительных</p>

		<p>этажных шкафов (УЭРВ) для квартир с установкой электронных счетчиков коммерческого учёта электрической энергии и устройств защитного отключения (УЗО) с защитой от сверх токов.</p> <p>7) Систему многотарифного учета электроэнергии проектировать в соответствии с техническими требованиями гарантирующего поставщика.</p> <p>8) В прихожих Жилых помещений (вне зоны размещения шкафов) предусмотреть установку квартирных ящиков (ЯК) встроенного исполнения.</p> <p>9) Предусмотреть светильники с энергоэффективными светодиодными источниками света. В лестничных клетках предусмотреть антивандальные светильники. Систему электрооборудования и электроосвещения квартир выполнить в полном объёме. Установку светильников, розеток и выключателей в квартирах выполнить в соответствии Рекомендациями для проектирования объектов по Программе реновации.</p> <p>10) Предусмотреть скрытую прокладку кабелей в Жилых помещениях и МОП жилой части. Групповые сети квартир предусмотреть сменяемыми.</p> <p>11) Нагрузку электроприемников жилой части определить в соответствии с «СП 256.1325800.2016. Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа».</p> <p>Расчетную мощность на квартиру принять не менее 10 кВт. Ввод в квартиру однофазный.</p> <p>Электрооборудование и нагрузки БКТ принять в соответствии с требованиями 618-РП.</p> <p>При устройстве в нежилых помещениях 1-го этажа БКТ с возможностью размещения ЦИН, систему электрооборудования и электроосвещения выполнить в полном объёме. Расчет резервируемой мощности ЦИН производится в соответствии с нагрузками подключаемого оборудования.</p> <p>12) Управление рабочим освещением лестничных площадок и лифтовых холлов выполнить в двух режимах: дистанционном – из ОДС (основной режим управления) и автоматическом – от фотореле (резервный режим управления – на время проведения ремонтных работ по восстановлению дистанционного управления из ОДС в случае выхода его из строя) с возможностью переключения с одного режима на другой. Предусмотреть следующие виды освещения: рабочее, аварийное и наружное.</p> <p>13) Уровень освещенности помещений принять в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016, СанПиН 1.2.3685-21 с учетом требований СП 59.13330.2020.</p> <p>14) При необходимости предусмотреть устройство заградительных огней в соответствии с Приказом Росаэронавигации от 28.11.2007 № 119 «Об утверждении Федеральных авиационных правил «Размещение маркировочных знаков и устройств на</p>
--	--	--

		<p>зданиях, сооружениях, линиях связи, линиях электропередачи, радиотехническом оборудовании и других объектах, устанавливаемых в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов». Необходимость, количество и расположение огней определить проектом.</p> <p>15) На фасаде здания предусмотреть установку световых указателей номера дома, знака Реновации и пожарного гидранта.</p> <p>16) Для обеспечения выполнения требований по реализации перспективных информационно-телекоммуникационных технологий в рамках создания комфортной городской среды («Смарт-стандартов») необходимо предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Установку 5-ти однофазных силовых розеток для подключения сервисных аппаратов и информационной панели в зоне сервисного обслуживания населения в холле первого этажа. Розетки запитать от двух отдельных групп (4+1). Место установки определить исходя из архитектурно-планировочных решений.</li> <li>• В местах возможного размещения базовых станций сотовой связи предусмотреть закладные элементы для подвода питания и выпуски от системы молниезащиты здания.</li> </ul>
7.9	<p><b>Закладные элементы домовых слаботочных систем</b></p>	<p>Для прокладки распределительных сетей телефонизации, передачи данных, кабельного телевидения и фидеров станций сотовой связи необходимо предусмотреть на каждом этаже телекоммуникационную нишу размером не менее 1000мм x 400 мм (ШxГ) (на первом этаже не менее 1000мм x 600мм) высотой от пола до потолка с размещенными в ней двумя вертикальными телекоммуникационными стойками, расположенными в двух торцах ниши, которые имеют выводы в чердачные и подвальные помещения. Размеры стоек определить проектом, но не менее 400мм x 100мм. Нишу предусмотреть с металлической дверью с запорным механизмом и вентиляционными решетками. В местах прохода стойка через перекрытия предусмотреть блок стальных труб квадратного сечения с заделкой легкоудаляемым негорючим материалом после монтажа кабельных трасс. Не допускается установка в телекоммуникационной нише для сетей кабельного телевидения, передачи данных, телефонизации иного оборудования, не относящегося к вышеперечисленным сетям, а также, прокладка трасс других сетей здания.</p> <p>Предусмотреть места размещения оборудования базовых станций подвижной радиотелефонной связи по периметру кровли не менее чем в 4-х точках в следующем объеме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предусмотреть места вблизи парапета кровли для размещения пригруженных трубостоек размерами 3000x3000 мм. Места для размещения трубостоек с</li> </ul>

		<p>пригрузами и оборудованием должны выдерживать максимальный вес 600 кг.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Для размещения каналообразующего оборудования базовых станций на кровле необходимо предусмотреть места для размещения разгрузочных рам для оборудования размерами 2000x1000 мм. Вес разгрузочной рамы с установленным оборудованием не более 1000 кг.</li> <li>• В местах для размещения трубостоек и разгрузочных рам с оборудованием предусмотреть точки присоединения к контуру молниезащиты здания.</li> <li>• Предусмотреть мероприятия для последующей возможности прокладки кабельроста шириной не менее 200 мм от мест вывода вертикальных стояков на кровлю до мест размещения разгрузочных рам с оборудованием и от разгрузочных рам до пригруженных трубостоек.</li> </ul> <p>Предусмотреть закладные трассы для кабелей связи и электропитания от вертикальных телекоммуникационных стояков с выводом на кровлю в местах для размещения каналообразующего оборудования базовых станций.</p> <p>Для прокладки сетей систем автоматизации и диспетчеризации, систем учета энергоресурсов, системы охраны входов, видеонаблюдения лифтовых кабин, систем пожарной автоматики, системы проводного вещания, объектовой системы оповещения о ЧС предусмотреть отдельные слаботочные стояки с этажными нишами. Размеры стояков и ниш определить проектом. Прокладку линий связи СПЗ выполнить в соответствии с СП 6.13130.2021.</p> <p>Предусмотреть места для размещения камер городской системы видеонаблюдения следующих типов: подъездные камеры для обеспечения обзора внешнего (уличного) пространства перед входной дверью в подъезд Многоквартирного дома, дворовые камеры и камеры в местах массового скопления людей (детские игровые площадки и т.п.) для контроля за прилегающей территорией.</p> <p>Для подъездных камер должен обеспечиваться ракурс «анфас» изображения лица человека среднего роста с отклонением от оптической оси видеокамеры не более чем на 10° (при нахождении человека не далее, чем на 1м). При этом открывание подъездной двери не должно перекрывать или ограничивать обзор сцены видеокамеры. От мест установки подъездных камер должны быть предусмотрены закладные с протяжкой под кабели до помещения связи КП «МПТЦ» либо до телекоммуникационных ниш.</p> <p>Обеспечить наличие прямых закладных трасс от помещения связи КП «МПТЦ» либо от телекоммуникационных ниш на фасад здания с шагом вывода не более 20 метров по всему периметру здания</p>
--	--	---

		<p>на уровне перекрытия между первым и вторым этажами, а также от каждого телекоммуникационного стояка на верхнем этаже на кровлю с организацией трасс по всему периметру кровли. Необходимо обеспечить доступ ко всем поворотам указанных закладных трасс и местам вывода на фасад здания. Предусмотреть наличие протяжек в закладных трассах. Внутренний диаметр закладных трасс должен быть не менее 40 мм. Обеспечить на фасадах зданий возможность крепления камеры весом до 8 кг на кронштейне вылетом до 0,5 м.</p> <p>В квартирах и МОП жилой части (в том числе в лестницах) предусмотреть скрытую прокладку.</p> <p>Предусмотреть монтаж резервных труб/каналов для прокладки сетей до квартир, размер (сечение) которых должны соответствовать размеру (сечению) основных трасс в количестве не менее одной трубы/канала на участок трассы.</p>
7.10	<p><b>Телефонизация, Информационно-телекоммуникационная сеть «Интернет» (ШПД), телевидение</b></p>	<p>Сети кабельного телевидения, телефонную сеть, сеть широкополосной передачи данных выполнить по ТУ КП «МПТЦ».</p> <p>Предусмотреть установку антенны коллективного приема сигнала, посредством которого осуществляется эфирная наземная цифровая трансляция обязательных общедоступных и иных телеканалов и радиоканалов в соответствии с ГОСТ Р 58020-2017.</p> <p>В квартирах предусмотреть комплектный слаботочный шкаф встроенного исполнения. В квартирном шкафу должно быть предусмотрено место для установки абонентского оборудования (Wi-Fi роутер, ТВ усилитель, ONT и т.д.). Квартирный шкаф должен быть укомплектован абонентской патч-панелью с числом портов 8p8c не менее количества розеток 8p8c в квартире + 3 порта, патч-кордами по количеству розеток 8p8c в квартире + 1 патч-корд, телевизионным делителем, разветвителем телефонного сигнала, двумя силовыми розетками 220В. Конструктивное исполнение шкафа не должно значительно препятствовать распространению радиосигнала абонентского Wi-Fi роутера.</p> <p>От телекоммуникационной ниши до каждой квартиры предусмотреть прокладку трех кабелей типа UTP4x2 cat. 5e и одного кабеля типа RG-6.</p> <p>В каждой жилой комнате квартир предусмотреть установку ТВ розетки и двухпортовой 8p8c розетки под одной рамкой с розетками 220В. На кухнях квартир предусмотреть установку ТВ розетки под одной рамкой с розетками 220В. От каждой двухпортовой 8p8c розетки предусмотреть прокладку двух кабелей типа UTP4x2 cat. 5e до квартирной патч-панели в квартирном шкафу. От каждой ТВ розетки предусмотреть прокладку кабеля типа RG-6 до телевизионного делителя в квартирном шкафу.</p>

		<p>Во входных группах в каждой точке автоматизированного сервисного обслуживания населения предусмотреть размещение телекоммуникационных розеток с четырьмя портами 8p8c скрытой установки для сервисных аппаратов. Розетки разместить на высоте 200-400мм от пола. В каждой точке автоматизированного сервисного обслуживания населения предусмотреть размещение телекоммуникационной розетки с одним портом 8p8c скрытой установки для навесной телевизионной панели. Розетку разместить на высоте 2200мм от пола. От телекоммуникационных розеток предусмотреть прокладку пяти кабелей типа UTP4x2 cat. 5e до патч-панели в ближайшей телекоммуникационной нише. В помещении насосной АУПТ (при наличии) и в помещении охраны автостоянки (при наличии) предусмотреть установку телекоммуникационных розеток с одним портом 8p8c для возможности организации телефонной связи. От телекоммуникационных розеток в насосной и помещении охраны предусмотреть прокладку кабелей типа UTP4x2 cat. 5e до патч-панели в ближайшей телекоммуникационной нише. В квартирах и МОП предусмотреть скрытую прокладку кабелей.</p>
7.11	<b>Радиофикация помещений общественного назначения (проводное вещание)</b>	<p>Подключение к сети проводного вещания помещений общественного назначения выполнить в соответствии с ТУ КП «МПТЦ» и СП 118.13330.2022.</p> <p>Предусмотреть установку абонентских розеток в зоне службы охраны ЦИН (при наличии), в помещениях с круглосуточным пребыванием персонала ОДС (при наличии).</p> <p>Для последующей возможности подключения помещений БКТ (при наличии) к сети проводного вещания предусмотреть резерв нагрузки в сети радиофикации.</p> <p>В МОП предусмотреть скрытую прокладку кабелей. Радиофикацию жилой части не предусматривать.</p>
7.12	<b>Объектовая система оповещения о чрезвычайных ситуациях</b>	<p>Предусмотреть объектовую систему оповещения (ОСО) о чрезвычайных ситуациях в объеме этажного оповещения жителей Многоквартирного дома с установкой этажных громкоговорителей. Этажные громкоговорители установить на каждом этаже в каждом межквартирном коридоре. Дополнительно предусмотреть установку громкоговорителя в холле 1 этажа. В случае наличия в Многоквартирном доме системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре выше 2 типа для трансляции сигналов оповещения о чрезвычайных ситуациях использовать оборудование СОУЭ Многоквартирного дома. Для оповещения подземной автостоянки (при наличии) вместимостью более 50 машино-мест следует использовать оборудование СОУЭ автостоянки. Сопряжение объектовой системы оповещения с региональной системой оповещения (РСО) населения</p>

		<p>города Москвы о чрезвычайных ситуациях выполнить в соответствии с техническими условиями Департамента ГОЧСиПБ города Москвы.</p> <p>Размещение головного оборудования ОСО и оборудования сопряжения с АПУ РСО предусмотреть в помещениях слаботочных систем Многоквартирного дома в отдельном от остальных инженерных систем шкафу. Оборудование сопряжения с КТСО РСО разместить на верхнем техническом чердаке или в техническом помещении на кровле (в исключительных случаях допускается размещение в слаботочном стояке на последнем жилом этаже).</p> <p>В местах общего пользования Многоквартирного дома сети ОСО выполнить скрыто. В технических помещениях и помещениях ЦИН допускается открытая прокладка.</p>
7.13	<b>Система контроля доступа</b>	<p>Систему контроля доступа жилой части выполнить на базе аналогового домофона с функцией видеосвязи. Домофон должен обеспечивать связь между входной группой (подъездом) и диспетчером ОДС с возможностью разблокировки замка из ОДС.</p> <p>Вызывные панели установить на всех входных группах жилой части. Установку блоков вызовов предусмотреть на высоте 1.4 м до верхнего ряда кнопок.</p> <p>Предусмотреть точки доступа на выходах с лестниц (считыватель + кнопка выхода) и в лифтовых холлах лифтов, ведущих из подземной автостоянки (при ее наличии) в жилую часть (два считывателя).</p> <p>Домофонную связь и точки доступа на дверях выполнить на базе оборудования одного производителя. Обеспечить возможность прохода через все точки доступа по одному ключу с применением бесконтактных технологий.</p> <p>Количество абонентских ключей для домофона принять из расчета количества комнат плюс один для каждой квартиры. Так же предусмотреть домофонные ключи для специалистов управляющей компании из расчета по два ключа на каждый подъезд.</p> <p>В квартирах и МОП жилой части (в том числе в лестницах) предусмотреть скрытую прокладку кабелей.</p> <p>Техническими решениями предусмотреть возможность дальнейшей замены абонентских домофонных аудиотрубок на видеомониторы (по желанию жильцов) в объеме строительства линий видеосвязи до видеоразветвителей, устанавливаемых на каждом жилом этаже. Количество выходов видеоразветвителей предусмотреть по количеству квартир.</p> <p>Для возможности дальнейшей замены оборудования (по желанию жильцов) на IP-домофонию, предусмотреть прокладку резервного кабеля типа UTP4x2 cat. 5e от блоков вызова до ближайшего места размещения оборудования оператора связи ШПД.</p>

		<p>Охрана квартир не требуется.</p> <p>Способ управления устройствами, ограничивающими въезд на автостоянку (<i>при наличии</i>) и на придомовую территорию, предусмотреть с использованием пульта ДУ и GSM-модуля. Обеспечить возможность управления устройствами, ограничивающими въезд на автостоянку и на придомовую территорию, с одного пульта от разных кнопок. Количество пультов предусмотреть по количеству Машино-мест Многоквартирного дома.</p> <p>Предусмотреть установку вызывных панелей связи с ОДС на устройствах, ограничивающих въезд автотранспорта на придомовую территорию (при наличии), предусмотреть возможность открытия/закрытия проезда на придомовую территорию диспетчером объединённой диспетчерской службы.</p> <p>В квартирах и МОП жилой части (в том числе в незадымляемых лестницах) предусмотреть скрытую прокладку кабелей.</p>
7.14	<b>Видеонаблюдение</b>	<p>Систему видеонаблюдения выполнить в соответствии с техническими условиями ГБУ «ЕИРЦ города Москвы» с включенными требованиями «Смарт-стандартов».</p> <p>При наличии в Многоквартирном доме встроенной автостоянки предусмотреть установку камер видеонаблюдения в соответствии с требованиями СП 132.13330.2011 с выводом сигнала на АРМ диспетчерской по техническим условиям ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».</p>
7.15	<b>Автоматизация и диспетчеризация</b>	<p>Предусмотреть автоматизированную систему диспетчерского контроля и управления (АС ДКиУ) в соответствии с техническими условиями ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».</p> <p>Учесть следующий минимальный объем оснащения для передачи в ОДС:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Двусторонняя переговорная связь с диспетчером от входной двери подъезда с возможностью разблокировки замка из ОДС. Двусторонняя переговорная связь с диспетчером из кабин лифтов, лифтовых холлов 1 этажа, машинных помещений лифтов, электрощитовых, ИТП, насосных, технического подполья, помещений СС, чердака, зон безопасности, помещений узлов учета.</li> <li>• Двусторонняя переговорная связь от эвакуационных выходов из автостоянки (при наличии).</li> <li>• Двусторонняя переговорная связь с устройством, ограничивающим въезд на придомовую территорию.</li> <li>• Сигнализация об открывании входных дверей на кровлю, в техническое подполье, чердак, электрощитовые, помещения СС, ИТП, насосные, помещения узлов учета, вентпомещения, машинные помещения (шкафы управления).</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сигнализация об открывании дверей эвакуационных выходов из автостоянки.</li> <li>• Срабатывание и неисправность систем пожарной сигнализации (пожар в секции, пожар в БКТ, пожар в автостоянке (при наличии), открыт пожарный кран в здании, общая неисправность систем дома, автостоянки (при наличии), БКТ).</li> <li>• Сигнализация от АУПТ (при наличии): о наличии напряжения на вводах, о пуске насосов, о начале работы установки с указанием направлений, об отключении автоматического пуска насосов и установки, о неисправности установки, о положении задвижек («Открыто», «Закрыто») на подводящем и питающем трубопроводах, а также, с электроприводом на обводной линии водомерного узла.</li> <li>• Срабатывание системы противодымной защиты, неисправность системы противодымной защиты (обобщенный сигнал об отключении автоматического режима работы, противопожарный клапан не в дежурном режиме и т.д.).</li> <li>• Сигнализация о длительном незакрытом положении входной двери подъезда.</li> <li>• Сигнализация срабатывания АВР.</li> <li>• Сигнализация состояния ОЗДС (вкл/выкл).</li> <li>• Сигнализация о работе приточно-вытяжной вентиляции технических помещений Многоквартирного дома.</li> <li>• Сигнализация об аварии ИТП.</li> <li>• Сигнализация о аварии рабочего насоса ХВС и включении в работу ВПВ.</li> <li>• Сигнализация переполнения дренажных прямков, сигнализация о срабатывании канализационного затвора (при наличии).</li> <li>• Сигнализация о работе/аварии лифтов.</li> <li>• Сигнализация загазованности автостоянки (при наличии).</li> <li>• Сигнализация о работе приточно-вытяжной вентиляции автостоянки (<i>при наличии</i>).</li> <li>• Управление и контроль освещением лестничных клеток, входов в подъезд, световых уличных указателей и домовых знаков, заградительных огней.</li> <li>• Дистанционное управление аварийными задвижками систем ХВС, ГВС и отопления с контролем положения.</li> <li>• Управление устройством, ограничивающим въезд на придомовую территорию (<i>при наличии</i>).</li> </ul> <p>Предусмотреть автоматизацию инженерного оборудования.</p> <p>Предусмотреть автоматизированную систему коммерческого учета теплотребления и водопотребления (в том числе поквартирный учет) в соответствии с техническими условиями ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».</p>
--	--	---

		<p>Предусмотреть автоматизированную информационно-измерительную систему коммерческого учета электроэнергии в соответствии с техническими условиями АО «Мосэнергосбыт».</p> <p>В квартирах и МОП жилой части предусмотреть скрытую прокладку кабелей.</p>
7.16	<p><b>Пожарная автоматика (пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией, автоматизация систем противопожарной защиты)</b></p>	<p>Предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации (АПС) в соответствии с СП 484.1311500.2020.</p> <p>Адресные автоматические пожарные извещатели в квартирах применить тепловые с установкой на потолке (в прихожих не менее 2 автоматических адресных извещателей). Во всех остальных помещениях, подлежащих защите АПС, предусматривать установку точечных автоматических дымовых пожарных извещателей. Извещатели пожарные ручные в квартирах не предусматривать.</p> <p>Головное оборудование АПС (приборы приемно-контрольные, приборы индикации и управления) Многоквартирного дома установить в помещениях слаботочных систем Многоквартирного дома. АПС автостоянки (при наличии) предусмотреть автономной от АПС Многоквартирного дома с возможностью информационного обмена между системами. Головное оборудование АПС автостоянки (при наличии) установить в помещении охраны автостоянки.</p> <p>Предусмотреть передачу извещений о пожаре в ОДС.</p> <p>Предусмотреть передачу извещений о пожаре на пульт Единого дежурно-диспетчерского центра реагирования на чрезвычайные ситуации города Москвы в соответствии с техническими требованиями к оборудованию передачи сигналов о срабатывании системы пожарной сигнализации на пульт Единого дежурно-диспетчерского центра реагирования на чрезвычайные ситуации города Москвы, выдаваемыми Департаментом ГОЧСиПБ.</p> <p>Предусмотреть систему оповещения и управления эвакуацией в соответствии с СП 3.13130.2009. Звуковое оповещение в ПБЗ не предусматривать.</p> <p>Предусмотреть автоматизацию систем противопожарной защиты в соответствии с СП 7.13130.2013, СП 10.13130.2020.</p> <p>Предусмотреть отключение механической вентиляции квартир при пожаре.</p> <p>Для управления пуском пожарных насосов внутреннего противопожарного водопровода (при наличии) Многоквартирного дома использовать датчики положения пожарного крана, поставляемые в комплекте с ПК.</p> <p>Устройства дистанционного пуска противодымной вентиляции размещать в шкафах пожарных кранов (при наличии).</p> <p>В квартирах и МОП жилой части (в том числе в лестницах) предусмотреть скрытую прокладку кабелей.</p>

7.17	<b>Слаботочные системы ЦИН</b>	При наличии на первом этаже БКТ с отделкой с возможностью размещения ЦИН, проектом дополнительно необходимо предусмотреть слаботочные системы в соответствии с «Требованиями к оснащению и отделке «Центров информирования по переселению жителей при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве».
8	<b>Требования к наружным сетям инженерно-технического обеспечения</b>	
8.1	<b>Электроснабжение и электроосвещение</b>	Наружное освещение территории выполнить в соответствии с ТУ ГУП «Моссвет» (или иной энергоснабжающей организации) и требованиями Смарт-стандарта с использованием энергосберегающих светодиодных светильников с возможностью группового и индивидуального (при необходимости) контроля и управления, диммирования, соответствующего требованиям автоматизированной системы управления «Интегрированная информационно-аналитическая система наружного освещения города Москвы». Электроснабжение шлагбаума на въезде территорию Многоквартирного дома предусмотреть от ВРУ Многоквартирного дома.
8.2	<b>Наружные сети связи. Телефонная канализация</b>	Выполнить в соответствии с Техническими условиями КП «МПТЦ» и требованиями Смарт-стандарта. Предусмотреть устройство кабельной канализации для подключения шлагбаума на въезде на территорию Многоквартирного дома. Наружные сети диспетчеризации выполнить в соответствии с требованиями ТУ ГБУ «ЕИРЦ города Москвы» для передачи данных в ОДС микрорайона.
9	<b>Требования к вертикальному транспорту</b>	Предусмотреть лифты с машинным отделением. Запроектировать лифты отечественного производства с фотобарьерами, класса энергоэффективности не ниже «В» согласно ГОСТ Р 56420.2-2015 «Лифты, эскалаторы и конвейеры пассажирские. Энергетические характеристики. Часть 2. Расчет энергопотребления и классификация энергетической эффективности лифтов». Предусмотреть оснащение лифтового оборудования частотно-регулируемым приводом с компенсацией реактивной мощности. Лифты должны соответствовать требованиям доступности для МГН ГОСТ 5746-2015 «Лифты пассажирские. Основные параметры и размеры». Предусмотреть лифты для транспортировки пожарных подразделений согласно ГОСТ 34305-2017 (EN 81-72:2015). «Межгосударственный стандарт. Лифты пассажирские. Лифты для пожарных» и ГОСТ Р 53296-2009 «Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности». Минимальное количество лифтов принять в соответствии с СП 54.13330.2022 Приложение «В» или с расчетом согласно ГОСТ Р 52941-2008 Приложение «А» (при этом число жильцов, пользующихся

		<p>лифтами, определить исходя из расчета 18 м<sup>2</sup> общей площади квартиры на одного человека).</p> <p>Количество лифтов для транспортирования пожарных подразделений в лифтовом холле, при размещении в нем пожаробезопасной зоны, должно соответствовать количеству лифтов, необходимых для спасения инвалидов из пожаробезопасных зон и определяться в соответствии с методикой расчета Приложения А СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».</p> <p>Предусмотреть опускание лифтов на подземные этажи автостоянки (<i>при наличии</i>).</p> <p>Лифты должны соответствовать первой категории вандалозащищенности по ГОСТ 33653-2019 (EN 81-71:2018). «Межгосударственный стандарт. Лифты. Специальные требования безопасности. Вандалозащищенность».</p> <p>В лифтовых кабинах должна быть предусмотрена установка видеопанели с возможностью отображения информации от внешнего источника, а также камеры видеонаблюдения с ИК подсветкой. Камеры должны быть выполнены в антивандальном корпусе, иметь разрешение не ниже VGA (640x480), ракурс камер должен захватывать лица находящихся в лифте людей с вертикальным углом отклонения не более 15° (для среднего роста 170 см) и горизонтальным углом отклонения не более 30°.</p> <p>Предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отделку лифтовых кабин (щиты кабины, потолок, двери кабины, накладные элементы, вызывные кнопки и панели приказа) – в антивандальном исполнении: нержавеющая сатинированная сталь или специальная порошковая антивандальная окраска;</li> <li>- материал пола кабины – износостойкий и пожароустойчивый из алюминия или керамогранита;</li> <li>- вызывные кнопки (панели приказа) с рельефно-точечным шрифтом Брайля;</li> <li>- установку зеркал и поручней в кабине лифта;</li> <li>- безредукторный, частотно-регулируемый привод для дверей кабины с обрешиненной цепью компенсации.</li> </ul> <p>Лифты должны быть оснащены <b>комплектно поставляемыми</b> ремонтно-переговорными устройствами и звуковой индикацией, а лифты для пожарных подразделений дополнительно должны иметь переговорное устройство: первый посадочный этаж – кабина лифта.</p> <p>Документацию выполнить отдельным томом.</p>
<b>10</b>	<b>Требования к технологическим решениям</b>	
<b>10.1</b>	<b>Технологические решения автостоянки (<i>при наличии</i>)</b>	<p>Подземная автостоянка предназначена для постоянного хранения автомобилей жителей. Количество уровней – 1. Тип автостоянки отапливаемый. Способ – хранения манежный.</p> <p>Вместимость автостоянки определить в соответствии с проектом.</p>

		<p>Габариты Машино-мест не менее 5,3х2,5 м (в соответствии с Приказом Росреестра от 23.07.2021 N П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места».</p> <p>Предусмотреть механизированную сухую уборку автостоянки. На Машино-местах использовать резиновые колесоотбойники.</p> <p>Режим работы автостоянки 365 дней.</p> <p>Предусмотреть размещение помещения поста охраны с санузелом с учетом требований по естественной освещенности.</p> <p>Предусмотреть помещения для хранения уборочной техники площадью не менее 2 м<sup>2</sup>.</p> <p>Въезд/выезд в автостоянку по рампе. Ширина проезжей части не менее 3,5 м.</p>
10.2	<b>Технологические решения ОДС (при наличии)</b>	<p>Технологические решения помещений ОДС разработать в соответствии с требованиями ТУ ГБУ «ЕИРЦ города Москвы» и «Положения об объединенной диспетчерской службе по автоматизированному контролю и управлению инженерным оборудованием зданий и сооружений в районах города Москвы» (утв. распоряжением ДЖКХиБ г. Москвы от 04.06.2013 N 05-14-169/3) (далее - «Положение об ОДС»).</p>
10.3	<b>Технологические решения ЦИН (при наличии)</b>	<p>Технологические решения ЦИН должны соответствовать «Положению об организации и функционировании Центра информирования по переселению жителей при реализации Программы реновации жилищного фонда в г. Москве», Рекомендациям по проектированию объектов Программы реновации, а также «Требованиям к оснащению и отделке «Центров информирования по переселению жителей при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве».</p> <p>Проектом предусмотреть следующие функциональные зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Место администратора (ресепшен);</li> <li>- Информационная зона;</li> <li>- Зона ожидания с детским уголком;</li> <li>- Универсальный санузел (в том числе доступный для инвалидов-колясочников);</li> <li>- Помещение приёма пищи (для персонала);</li> <li>- Помещение уборочного инвентаря;</li> <li>- Рабочие зоны: <ul style="list-style-type: none"> <li>а) зона службы охраны;</li> <li>б) рабочая зона специалистов (без разделения перегородками).</li> </ul> </li> </ul>
11	<b>Требования к мероприятиям по обеспечению пожарной безопасности</b>	<p>Предусмотреть мероприятия по обеспечению пожарной безопасности в соответствии с действующими нормами по пожарной безопасности.</p>
12	<b>Требования к мероприятиям по обеспечению соблюдения требований</b>	<p>В соответствии с пунктом 8.2 постановления Правительства Москвы от 01.08.2017 №497 «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» удельное энергопотребление на отопление,</p>

	<p><b>энергетической эффективности и по оснащенности Многоквартирного дома приборами учета используемых энергетических ресурсов</b></p>	<p>вентиляцию, горячее водоснабжение, электроэнергию на общедомовые нужды принять не выше 160 кВт ч/кв.м.</p> <p>Расчет удельного потребления энергии на горячее водоснабжение выполнить согласно Методическим рекомендациям по расчету энергопотребления зданий и определения класса энергетической эффективности, утвержденным 31.12.2019г. М.Ш. Хуснуллиным (№ДГП-02-2223/19-10 от 10.01.2020г.)</p> <p>Обеспечить выполнение условий п.7 Приказа Минстроя России от 17.11.17 №1550/пр «Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений».</p> <p>Тепловая защита Многоквартирного дома должна соответствовать поэлементным, комплексным и санитарно-гигиеническим требованиям п. 5 СП 50.13330.2012.</p>
<p><b>13</b></p>	<p><b>Требования к мероприятиям по обеспечению доступа инвалидов</b></p>	<p>Предусмотреть мероприятия по обеспечению доступа инвалидов с учетом следующих нормативных документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;</li> <li>- постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;</li> <li>- постановление Правительства Москвы от 21 мая 2015 года №305-ПП «Об утверждении Требований к архитектурно-градостроительным решениям многоквартирных жилых зданий, проектирование и строительство которых осуществляется за счёт средств бюджета города Москвы»;</li> <li>- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;</li> <li>- СП 136.13330.2012 «Здания и сооружения. Общие положения проектирования с учётом доступности для маломобильных групп населения»;</li> <li>- СП 137.13330.2012 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования»;</li> <li>- ГОСТ Р 52131-2019 «Средства отображения информации знаковые для инвалидов. Технические требования»;</li> <li>- ГОСТ 33652-2019 «Лифты. Специальные требования безопасности и доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения»;</li> <li>- ГОСТ Р 50602-93 «Кресла-коляски. Максимальные габаритные размеры»;</li> <li>- ГОСТ Р 51671-2020 «Средства связи и информации технические общего пользования, доступные для инвалидов. Классификация. Требования доступности и безопасности»;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ГОСТ Р 51261-2017 «Устройства опорные стационарные реабилитационные. Типы и технические требования»;</li> <li>- ГОСТ Р 52875-2018 «Устройства тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования».</li> </ul> <p><b>Для Многоквартирного дома предусмотреть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- приспособление прилегающих территорий, включая организацию путей движения, мест отдыха и обеспечения требований по доступности для инвалидов малых архитектурных форм;</li> <li>- понижение высоты бордюрного камня (не более 0,5 см) в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью для организации съезда;</li> <li>- безбарьерный доступ во входные группы жилой части и Нежилые помещения 1-го этажа;</li> <li>- дверные проемы входных групп шириной не менее 1,2 м, ширина полотен внутренних дверей не менее 0,9 м без порогов (при необходимости не более 1,4 см), в том числе в Нежилых помещениях;</li> <li>- доступ инвалидов и других маломобильных групп населения в Многоквартирном доме предусмотреть на всех этажах, в том числе доступ до дверей Жилых помещений, за исключением подсобных помещений;</li> <li>- пути передвижения и эвакуации внутри здания (в том числе в Нежилых помещениях) с учетом нужд инвалидов;</li> <li>- ширина коридоров в жилой части в соответствии с СП 59.13330.2020, но не менее 1,56, входная дверь в Жилое помещение шириной не менее 0,9 м в свету;</li> <li>- визуальные средства информации повышенной контрастности; информирующие обозначения внутри здания должны быть продублированы тактильно-контрастными элементами;</li> <li>- предусмотреть возможность устройства универсальных санузлов для всех категорий граждан, в том числе инвалидов, в Нежилых помещениях 1-го этажа в соответствии с п. 6.3.2 СП 59.13330.2020;</li> <li>- расчет Машино-мест для инвалидов выполнить в соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020, обеспечить инвалидов специализированными парковочными местами временного хранения из расчета 10% от общего количества Машино-мест временного хранения, на придомовой территории;</li> <li>- обеспеченность инвалидов специализированными Машино-местами постоянного хранения из расчета 1 парковочное место на 1 Жилое помещение, предусмотренную для проживания инвалидов, на придомовой территории;</li> <li>- в Жилых помещениях, предназначенных для проживания инвалидов, предусматривать оконные блоки, оснащенные средствами для открывания на высоте не более 1,1м и не менее 0,85м от пола как минимум для одной из створок (п.6.4.2 СП 59.13330.2020);</li> </ul>
--	--	---

		<p>- в подземной автостоянке машино-места для инвалидов не предусматривать;</p> <p>- в случае возникновения ЧС обеспечить доступ инвалидов в подземную автостоянку;</p> <p>- не размещать Жилые помещения для инвалидов (при наличии) на первом этаже.</p> <p>Доступ инвалидов на жилые этажи осуществлять посредством лифтов грузоподъемностью 1000 кг соответствующим требованиям для перевозки инвалидов. Лифты запроектировать с размером кабины 2,1х1,1 м и шириной дверного проема не менее 0,9 м (для кабин глубиной 2,1м) и не менее 1,2м (для кабин глубиной 1,1м) (согласно п. 6.2.15 СП 59.13330.2020). Световую и звуковую информирующую сигнализацию в кабине лифта, доступного для инвалидов, запроектировать в соответствии с требованиями ГОСТ 5746-2015, ГОСТ 33652-2019 и Технического регламента о безопасности лифтов. В лифтовых кабинах должна быть предусмотрена установка видеопанели с возможностью отображения информации от внешнего источника, а также камеры видеонаблюдения с ИК подсветкой. Для расчета количества лифтов для эвакуации инвалидов количество людей, относящихся к группам мобильности М2-М4, следует определять в соответствии с таблицей 21 СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».</p> <p>Предусмотреть комплектацию Жилых помещений для инвалидов (при их наличии) поручнями и дополнительными ручками для входных дверей без их установки.</p> <p>Не предусматривать переговорное устройство для связи с диспетчерской в санузлах Жилых помещений для инвалидов. Допускается не применять в Жилых помещениях для инвалидов автоматический слив для унитаза и термосмесители на водопроводных системах. Раковину допускается предусматривать стандартную без пьедестала.</p>
14	<b>Требования к срокам эксплуатации, ремонтнопригодности</b>	<p>Обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Уровень ответственности зданий «нормальный».</li> <li>▪ Класс сооружения КС-2.</li> <li>▪ Срок эксплуатации не менее 100 лет.</li> <li>▪ Срок безремонтной эксплуатации принять не менее 50 лет.</li> </ul> <p>Ремонтнопригодность определить в соответствии с требованиями ВСН 53-86(р)ю.</p>
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ</b>		
	<b>Согласования</b>	<p>Архитектурно-планировочные решения, архитектурно-градостроительные решения подлежат согласованию с Приобретателем.</p> <p>Проектная и Рабочая документация в установленном объеме подлежат согласованию с Приобретателем.</p> <p><b>Застройщик обеспечивает согласование и утверждение:</b></p>

		<p>- Архитектурно-планировочных решений на Рабочей группе по обеспечению проектирования, строительства (реконструкции) объектов капитального строительства за счет средств бюджета города Москвы и в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве;</p> <p>- Архитектурно-градостроительных решений Москомархитектурой в установленном порядке.</p> <p>Проектная документация подлежит рассмотрению и согласованию Застройщиком с Приобретателем <b>до проведения экспертизы Проектной документации.</b></p> <p>Проектную документацию представить на рассмотрение Приобретателю в объеме, соответствующему Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».</p> <p><b>Согласование Проектной документации Приобретателем осуществляется по следующим разделам Проектной документации:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Пояснительная записка.</li> <li>- Схема планировочной организации земельного участка.</li> <li>- Архитектурные решения.</li> <li>- Конструктивные и объемно-планировочные решения.</li> <li>- Внутренние системы электроснабжения.</li> <li>- Внутренние системы водоснабжения.</li> <li>- Внутренняя система водоотведения.</li> <li>- Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.</li> <li>- Автоматика и диспетчеризация внутренних инженерных систем.</li> <li>- Связь и сигнализация. Внутренние сети связи.</li> <li>- Вертикальный транспорт (выполнить отдельным томом).</li> <li>- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.</li> <li>- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.</li> <li>- Технологические решения автостоянки (при наличии).</li> </ul> <p>Проектная документация передается Приобретателю Застройщиком в 1 (одном) оригинальном экземпляре в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного представителя Застройщика на подписание Проектной документации и лица, ответственного за подготовку и качество Проектной и Рабочей документации и ее соответствие требованиям технических регламентов (главного инженера проекта) по</p>
--	--	---

		<p>Многоквартирному дому в целом, на электронном носителе.</p> <p><b>После получения положительного заключения государственной экспертизы (Мосгосэкспертизы) Застройщик передаёт Приобретателю весь комплект Проектной документации на рассмотрение и положительное заключение государственной экспертизы на Проектную документацию Многоквартирного дома.</b></p> <p>При корректировке Проектной документации и получения положительного заключения государственной экспертизы (Мосгосэкспертизы) Застройщик передаёт Приобретателю разделы Проектной документации в объеме корректировки на рассмотрение и положительное заключение государственной экспертизы на откорректированную Проектную документацию Многоквартирного дома.</p> <p>Рабочая документация в полном объеме передается Приобретателю по мере разработки. При этом Рабочая документация подлежит согласованию Застройщиком с Приобретателем в следующем объеме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Генеральный план земельного участка, в том числе благоустройство, план дорожных покрытий и малых архитектурных форм.</li> <li>– Архитектурные интерьеры квартир и МОП.</li> <li>– Внутренние водопровод и канализация квартир и нежилых помещений БКТ 1-го этажа, в том числе с возможностью размещения ЦИН.</li> <li>– Отопление и вентиляция жилых и нежилых помещений БКТ 1-го этажа, в том числе с возможностью размещения ЦИН.</li> <li>– Внутреннее электрооборудование и освещение жилых и нежилых помещений БКТ 1-го этажа, в том числе с возможностью размещения ЦИН.</li> <li>– Внутриквартирное оборудование систем связи и сигнализации.</li> <li>– Автоматизированной системы коммерческого учета индивидуального водо- и теплопотребления</li> <li>– Кабельные конструкции и закладные элементы систем связи и сигнализации.</li> <li>– Система контроля и управления доступом.</li> <li>– Пожарная сигнализация и оповещение.</li> <li>– Автоматизация систем противопожарной защиты.</li> <li>– Объем диспетчеризации инженерного оборудования.</li> <li>– Слаботочные системы ЦИН.</li> </ul> <p>Рабочая документация передаётся Застройщиком Приобретателю в 1 (одном) оригинальном экземпляре в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного представителя Застройщика на подписание Рабочей документации и лица, ответственного за подготовку Проектной и</p>
--	--	---

		<p>Рабочей документации (главного инженера проекта) по Многоквартирному дому в целом.</p> <p>Застройщик обеспечивает взаимное соответствие Проектной и Рабочей документации.</p> <p>После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик передает Приобретателю:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- откорректированные разделы Проектной документации в случае внесения изменений в них в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.</li> <li>- полный комплект Рабочей документации со штампом «В производство работ».</li> </ul> <p><b>Требования к предоставлению Проектной и Рабочей документации в электронном виде:</b></p> <p>Электронные версии Проектной документации (за исключением сметной документации) и Рабочей документации по каждому разделу проектирования необходимо предоставлять Приобретателю в электронном виде в редактируемых форматах: DWG, DOC, в формате Единого геоинформационного пространства города Москвы, и нередатируемом формате: PDF.</p> <p>Положительное заключение Мосгосэкспертизы предоставляется Приобретателю в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – ЭП) уполномоченного должностного лица Мосгосэкспертизы, на электронном носителе в 1 (Одном) экземпляре, содержащем файл в формате XML и файл в формате SIG.</p> <p>Данные файлы должны быть заключены в единый архивный файл в формате RAR/ZIP, который подписывается ЭП уполномоченного лица Застройщика, подтверждающей подлинность вложенных файлов на момент создания RAR/ZIP-архива.</p> <p>Формирование электронных документов в формате PDF Проектной и Рабочей документации для предоставления Приобретателю должно осуществляться с использованием единого файлового формата PDF (версия не ниже 1.7) и программы Adobe Acrobat (версия 8.0 или выше).</p> <p>Все сканированные электронные образы, включая графику, должны быть собраны в отдельные электронные книги формата PDF, каждая книга или чертежи в отдельный PDF-файл. Не допускается формирование документации по принципу «одна страница - один файл». В файлах PDF могут быть созданы закладки по оглавлению и по полному перечню таблиц и рисунков.</p> <p>Наименование файлов должно быть понятным, соответствовать обозначениям, указанным на титульных листах Проектной и Рабочей документации.</p>
--	--	--

		<p>Состав материалов сформированного электронного документа и форма их представления (дизайн книг и чертежей) должны быть такими, чтобы при их распечатке обеспечивалось изготовление полной бумажной копии документа – без каких-либо дополнительных действий со стороны пользователя. Графические изображения должны соответствовать оригиналу, как по масштабу, так и по цветовому отображению и должны быть оптимизированы для просмотра.</p> <p>Формат подготовки электронного вида PDF документов необходимо предварительно согласовать с Приобретателем до передачи Рабочей документации.</p> <p>Передаваемая Приобретателю Проектная документация должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного представителя Застройщика и лица, ответственного за подготовку Проектной, Рабочей документации (главного инженера проекта) по Многоквартирному дому в целом.</p> <p>Передаваемая Приобретателю Рабочая документация должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного представителя Застройщика и лица, ответственного за подготовку Проектной, Рабочей документации (главного инженера проекта) по Многоквартирному дому в целом.</p> <p>В Рабочей документации ЭП проставляется непосредственно в структуре PDF файла. При этом ЭП должна визуально отображаться в программе Adobe Acrobat Reader или аналогичных программах просмотра PDF файлов в виде информации в разделе подписи.</p> <p>В случае, если требование о разработке цифровых информационных моделей (трехмерных моделей) для проектной и рабочей документации установлено действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, передать совместно с Проектной и Рабочей документацией Приобретателю цифровые информационные модели на электронном носителе в редактируемом (исходном) формате, а также в формате данных с открытой спецификацией IFC.</p> <p><b>ЭП должна нести в себе следующие сведения:</b> наименование организации, фамилию подписанта, дату подписания документа/файла и информацию о ликвидности подписи и включать в себя доказательства её подлинности на момент подписания электронного документа/файла и достоверную информацию о моменте подписания электронного документа/файла.</p>
--	--	--

1.2. Требования к характеристикам Объектов, предусмотренные настоящим разделом, подлежат применению с учетом уточнений и (или) изменений, утвержденных решением Рабочей группы по обеспечению проектирования, строительства (реконструкции) объектов

капитального строительства за счет средств бюджета города Москвы и в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, при условии строгого соблюдения действующего законодательства.

### Перечень Объектов долевого строительства

Условный номер	Номер на площадке	Этаж расположения	Назначение	Номер подъезда (секции)	Проектная общая площадь, м <sup>2</sup>	Проектная общая приведенная площадь (с учётом летних), м <sup>2</sup>	Проектная общая приведенная площадь (с учётом летних без коэф.), м <sup>2</sup>	Количество комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования			Проектная площадь летних помещений					
									Условный номер комнаты	Проектная площадь, м <sup>2</sup>	Количество	Наименование помещения	Проектная площадь, м <sup>2</sup>	Количество	Наименование помещения	Проектная площадь (с коэф.), м <sup>2</sup>	Проектная площадь (без коэф.), м <sup>2</sup>		

**План и местоположение Объектов долевого строительства<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Заполняется при заключении Договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве

### ДОРОЖНАЯ КАРТА

№	Мероприятие <sup>1</sup>	Исполнитель	Срок выполнения
1	Начало подготовительных работ по строительству Многоквартирного дома		
2	Завершение подготовительных работ, работ по монтажу железобетонных конструкций и устройству гидроизоляции до нулевой отметки, работ по разработке котлована и обратной засыпки пазух котлована, монтаж кранов		
3	Завершение работ по монтажу железобетонных конструкций надземной части, кладочных работ и устройству перегородок надземной и подземной части, заполнение проемов наружных стен жилых этажей, устройство кровли		
4	Завершение работ по устройству внутренних и наружных инженерных систем, отделочных и фасадных работ Многоквартирного дома, по благоустройству территории		
5	Получение заключения органа государственного строительного надзора о соответствии Многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации		
6	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома		
7	Передача в управляющую компанию комплекта документов, подтверждающих осуществление технологического присоединения Многоквартирного дома, а также документов, необходимых для заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров, обеспечивающих постоянное снабжение Многоквартирного дома коммунальными услугами		
8	Регистрация права собственности Застройщика на Объекты		
9	Регистрация перехода права собственности от Застройщика к Приобретателю на Объекты и передача Объектов Приобретателю (подписание Акта (Актов) приема-передачи на все Объекты)		

<sup>1</sup> В случае изменения наименования и (или) перечня Мероприятий в Дорожной карте Проекта, соответствующие изменения необходимо учесть в п. 10.1 Договора.

**График передачи Объектов долевого строительства**

<b>Наименование Объекта</b>	<b>Адрес передаваемого Объекта</b>	<b>Площадь передаваемого Объекта</b>	<b>Дата передачи Объекта</b>

**Условия конфиденциальности,  
состав и объем сведений, признаваемых конфиденциальными**

**Термины и определения**

**Раскрывающая сторона** – Московский фонд реновации жилой застройки.

**Получающая сторона** – Застройщик, получающий конфиденциальную информацию и принимающий на себя обязательства по соблюдению режима коммерческой тайны для обеспечения сохранности ее конфиденциальности самой Получающей стороной, ее аффилированными компаниями и уполномоченными лицами всеми необходимыми мерами, предусмотренными действующим законодательством РФ, правилами делового оборота и (или) настоящими условиями.

**Коммерческая тайна** - конфиденциальность информации, позволяющая ее обладателю при существующих или возможных обстоятельствах увеличить доходы, избежать неоправданных расходов, сохранить положение на рынке товаров, работ, услуг или получить иную коммерческую выгоду.

**Конфиденциальная информация (Информация, составляющая коммерческую тайну)** – научно-технологическая, производственная, финансово-экономическая и иная информация (в том числе составляющая секреты производства (ноу-хау), которая имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к которой нет свободного доступа на законном основании, а также любая информация, представленная Раскрывающей стороной Получающей стороне в письменном виде, на каком-либо материальном носителе (USB-флеш-накопителе, диске) и иным способом (включая электронные способы передачи информации) и относящаяся к исполнению Договора, деятельности и (или) техническим возможностям Раскрывающей стороны, изделиям, услугам, фактическим и аналитическим данным, заключениям и материалам, включая заметки, документацию и переписку, а также любая информация, полученная Получающей стороной о Раскрывающей Стороне в процессе делового сотрудничества.

Конфиденциальной информацией не являются:

- общеизвестные сведения;
- информация, которая уже находится или оказывается в публичном доступе не по вине Получающей Стороны и (или) ее аффилированных компаний или уполномоченных лиц.

**Контроль** – право собственности на долю участия в юридическом лице в размере более пятидесяти процентов (50%), дающую право голоса на общем собрании, или на любом ином собрании исполнительного или руководящего органа юридического лица.

**Аффилированные компании** – любое физическое или юридическое лицо, которое прямо или опосредованно через одного или нескольких посредников осуществляет Контроль над Принимающей стороной, а также любое физическое или юридическое лицо, в отношении которого Контроль осуществляет Получающая сторона, или которое совместно с Принимающей стороной находится под Контролем иного лица.

**Уполномоченные лица** – директор, должностные лица или сотрудники Принимающей стороны и (или) ее Аффилированных компаний, или профессиональных консультантов Принимающей стороны и (или) ее Аффилированных компаний, которым требуется доступ к Конфиденциальной информации в связи с исполнением Договора.

**Материальные носители информации** – материальные объекты, в которых Конфиденциальная информация, составляющая Коммерческую тайну, находит свое отображение в виде символов, технических решений и процессов.

**Доступ к информации, составляющей коммерческую тайну** – ознакомление определенных лиц с информацией, с согласия ее обладателя или на ином законном основании при условии сохранения конфиденциальности этой информации.

**Передача информации, составляющей коммерческую тайну** – передача информации, зафиксированной на материальном носителе, ее обладателем контрагенту на основании договора в объеме и на условиях, которые предусмотрены договором, включая условие о принятии контрагентом установленных договором мер по охране ее конфиденциальности.

**Предоставление информации, составляющей коммерческую тайну** – передача информации, зафиксированной на материальном носителе, ее обладателем органам государственной власти, иным государственным органам, органам местного самоуправления в целях выполнения их функций.

**Разглашение информации, составляющей коммерческую тайну** – действие или бездействие, в результате которых информация в любой возможной форме (устной, письменной, иной форме, в том числе с использованием технических средств) становится известной третьим лицам без согласия обладателя такой информации либо вопреки трудовому или гражданско-правовому договору.

## **1. УСЛОВИЯ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ**

1.1. Получающая сторона обязуется использовать предоставленную Раскрывающей стороной или ставшую известной в ходе исполнения Договора Конфиденциальную информацию только и исключительно в целях реализации достигнутых договоренностей в рамках исполнения Договора, при этом Стороны обязуются обеспечить хранение всей Конфиденциальной информации и не раскрывать ее любым другим лицам, за исключением случаев, когда обязанность такого раскрытия установлена требованиями закона или вступившим в законную силу судебным решением.

1.2. Информация, запрашиваемая уполномоченными на то государственными либо иными органами в пределах их компетенции, может быть выдана только тогда, когда обязанность по ее раскрытию прямо установлена законом, и при условии, что Получающая сторона уведомит Раскрывающую сторону о поступившем запросе.

Для того чтобы удовлетворить требованиям настоящей статьи, запрос должен быть представлен Раскрывающей стороне в письменном виде и содержать указание на положение закона, в силу которого Получающая сторона обязана предоставить информацию, а также все необходимые характеристики требуемой информации.

1.3. Для защиты Конфиденциальной информации Получающая сторона должна принимать меры предосторожности согласно своей корпоративной политике, обычно используемые для защиты такого рода информации в существующем деловом обороте. Однако если в организации Получающей стороны используются меры защиты информации, обеспечивающие уровень ее защиты выше, чем тот, который является обычным для сложившихся условий делового оборота, то, соответственно, Получающая сторона обязана

использовать в отношении защиты Конфиденциальной информации обычно ею используемые меры защиты.

1.4. Получающая Сторона безусловно и окончательно гарантирует, что она будет:

- раскрывать любым физическим и юридическим лицам Конфиденциальную информацию только на условиях, определенных настоящим приложением;

- снимать с любых материальных носителей, на которых хранится представленная ей Конфиденциальная информация, только такое количество копий, которое обусловлено необходимостью надлежащего исполнения своих обязательств перед Раскрывающей стороной.

Все материальные носители, на которых записана Конфиденциальная информация, представленные Получающей стороне, а также любые снятые с них копии являются собственностью Раскрывающей стороны и подлежат возврату и (или) уничтожению Получающей стороной в соответствии с указаниями Раскрывающей стороны. Раскрывающая сторона сохраняет право дать Получающей стороне указание об удалении Конфиденциальной информации с принадлежащих Получающей стороне материальных носителей или об уничтожении данных материальных носителей, если удаление с них Конфиденциальной информации невозможно. Указанное уничтожение должно быть оформлено соответствующим актом (свидетельством), подписанным уполномоченными представителями Получающей стороны.

## **2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

2.1. Получающая сторона несет ответственность за действия всех своих сотрудников, Аффилированных компаний и (или) Уполномоченных лиц, а также приглашенных ими и (или) ее Аффилированными компаниями профессиональных консультантов, банков или иных финансовых институтов, или учреждений, финансирующих или предлагающих финансирование участия Стороны в процессе исполнения Договора, включая любого консультанта, нанятого таким банком или финансовым институтом, или учреждением, приведшие к разглашению Конфиденциальной информации любой третьей стороне.

2.2. В случае разглашения Конфиденциальной информации третьим лицам Получающей стороной Раскрывающая сторона по своему усмотрению имеет право обращаться с требованием о возмещении убытков, причиненных таким разглашением.

Информация об умышленных действиях третьих лиц или неправомерных действиях одной из Сторон, послуживших причиной для разглашения конфиденциальной информации, в установленном законом порядке направляется в правоохранительные органы для решения вопроса о возбуждении уголовного дела.

Сторона обязана незамедлительно сообщить обладателю Конфиденциальной информации, о допущенном либо ставшем ему известном факте разглашения или угрозы разглашения, незаконном получении или незаконном использовании Конфиденциальной информации третьими лицами.

## **3. СРОК НЕРАЗГЛАШЕНИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

3.1. Срок неразглашения Конфиденциальной информации прекращается по истечении 5 (пять) лет после исполнения всех обязательств Сторон по Договору.

3.2. В случае расторжения Договора, срок неразглашения составляет 5 (пяти) лет с даты расторжения Договора, независимо от возврата, уничтожения Конфиденциальной информации и каких-либо ее копий.

3.3. В случае реорганизации одной из Сторон обязанность по сохранению режима коммерческой тайны в отношении Конфиденциальной информации, а также ответственность за его нарушение (включая обязанность по возмещению убытков) переходит к правопреемнику реорганизованной Стороны.

3.4. В случае ликвидации одной из Сторон она обязана до завершения ликвидации вернуть другой Стороне все оригиналы и копии всех материальных носителей Конфиденциальной информации.

# ФОРМА

## АКТ приема-передачи Объектов долевого строительства

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации)**, именуемый в дальнейшем «**Участник**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**»,

руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., Договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее - Договор),

составили настоящий Акт приема-передачи Объектов долевого строительства (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Застройщик передает, а Участник принимает Жилые помещения, имеющие следующие идентификационные данные:

Адрес Жилого помещения в соответствии с данными, содержащимися в ЕГРН	Адрес Жилого помещения в соответствии с данными, содержащимися в Договоре	Кол-во комнат	Секция	Этаж

Строительный номер Жилого помещения	Фактический номер Жилого помещения	Площадь Жилого помещения (с учетом лоджий/ балконов), в соответствии с данными, содержащимися в Договоре	Общая площадь Жилого помещения (без учета лоджий/ балконов), в соответствии с данными, содержащимися в ЕГРН	Стоимость Жилого помещения

2. Участник осмотрел и принял Жилые помещения, и подтверждает, что Жилые помещения находятся в состоянии, соответствующем условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а

также иным обязательным требованиям. Какие-либо недостатки, делающие Жилые помещения непригодными для предусмотренного Договором использования отсутствуют. Ключи от Жилых помещений переданы Участнику в момент подписания Акта.

3. С даты подписания Сторонами настоящего Акта риск случайной гибели (случайного повреждения) Жилых помещений, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию Жилых помещений и общего имущества в Многоквартирном доме несет Участник.

4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.

М.П.

# ФОРМА

## АКТ

### об исполнении обязательств по договору в полном объеме и об отсутствии финансовых претензий

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации)**, именуемый в дальнейшем «**Участник**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий Акт (далее – Акт) к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны признают полное, своевременное и качественное выполнение Договора, в том числе полную, своевременную и в требуемой форме произведенную оплату по Договору.

2. Стороны подтверждают полное отсутствие взаимных претензий по Договору и готовность предоставить третьим сторонам исключительно положительные рекомендации относительно другой Стороны, если это потребуется для каких-либо нужд другой Стороны, как в устной, так и в письменной форме.

## ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М.П.

М.П.

# ФОРМА

## ТИПОВАЯ ФОРМА<sup>1</sup> независимой гарантии<sup>2</sup>, предоставляемой в качестве обеспечения исполнения договора<sup>3</sup>

(оформляется на бланке Гаранта)

Дата выдачи

--

Номер независимой гарантии <<sup>4</sup>>

--

### Информация о гаранте, принципале, бенефициаре

Полное наименование гаранта

ИНН

Коды

КПП

БИК <<sup>4</sup>>

Идентификационный код гаранта

-

Место нахождения и адрес  
юридического лица, телефон, адрес  
электронной почты гаранта

по ОКТМО <<sup>4</sup>>

Полное наименование принципала

ИНН

КПП

Место нахождения и адрес  
юридического лица, телефон, адрес  
электронной почты принципала

по ОКТМО <<sup>4</sup>>

Полное наименование бенефициара

ИНН

КПП

Место нахождения и адрес  
юридического лица, телефон, адрес

по ОКТМО

<sup>1</sup> В случае изменения нормативных правовых актов Типовая форма независимой гарантии может быть изменена по согласованию с Участником без оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

<sup>2</sup> Независимые гарантии могут выдаваться банками (ст. 45 Закона № 44-ФЗ). В этом случае в наименовании и по тексту гарантии допустимо указывать «банковская гарантия» в соответствующем падеже.

<sup>3</sup> Независимая гарантия предоставляется Застройщиком в срок, предусмотренный Договором.

<sup>4</sup> Указывается при наличии.

Лист №

Всего листов

электронной почты бенефициара \_\_\_\_\_



Информация о закупке

Реестровый номер извещения \_\_\_\_\_

Наименование объекта закупки <<sup>1</sup>> \_\_\_\_\_

Номер и дата протокола \_\_\_\_\_

Условия независимой гарантии

Сумма независимой гарантии, подлежащая уплате гарантом бенефициару (далее - сумма независимой гарантии) (указывается сумма цифрами и прописью: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) руб \_\_\_\_\_ коп) \_\_\_\_\_

Дата вступления независимой гарантии в силу \_\_\_\_\_

Срок действия независимой гарантии <<sup>2</sup>> \_\_\_\_\_

1. Настоящая независимая гарантия обеспечивает исполнение принципалом обязательств, предусмотренных договором \_\_\_\_\_<sup>3</sup>, заключаемым между \_\_\_\_\_ и бенефициаром, включающих в том числе обязательства принципала:

- по уплате неустоек (штрафов, пеней), предусмотренных договором, в том числе возникшие в гарантийный период;

- по уплате суммы в размере авансового платежа (если выплата авансового платежа предусмотрена условиями договора) при условии, если бенефициаром предъявлено требование о возврате авансового платежа принципалу и оно им не выполнено.

2. Настоящая независимая гарантия не может быть отозвана гарантом.

3. Бенефициар в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принципалом обязательств, обеспеченных настоящей независимой гарантией, вправе до окончания ее срока действия предъявить требование об уплате денежной суммы по независимой гарантии (далее - требование) в размере цены договора, уменьшенном на сумму, пропорциональную объему исполненных принципалом обязательств, предусмотренных договором и оплаченных бенефициаром, но не превышающем сумму независимой гарантии.

4. Бенефициар вправе направить гаранту требование в письменной форме на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени бенефициара.

5. Требование в письменной форме на бумажном носителе должно быть направлено (в случае если бенефициар направляет требование гаранту в письменной форме на бумажном носителе) по адресу: \_\_\_\_\_ <<sup>4</sup>>.

6. Требование в форме электронного документа должно быть направлено (в случае если

<sup>1</sup> Указывается в соответствии с извещением об осуществлении закупки, приглашением принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документацией о закупке, проектом договора.

<sup>2</sup> Указывается срок, определяемый календарной датой. Указываемый срок действия независимой гарантии должен распространяться на весь период обеспечиваемого обязательства и превышать предусмотренный договором срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой независимой гарантией, не менее чем на ДВА месяца с даты окончания срока исполнения обязательства по договору.

<sup>3</sup> Указать наименование договора.

<sup>4</sup> Указывается почтовый адрес.

бенефициар направляет требование гаранту в форме электронного документа) \_\_\_\_<sup><1></sup>.

7. В случае направления требования бенефициар обязан одновременно с таким требованием направить гаранту:

а) расчет суммы, включаемой в требование по настоящей независимой гарантии;

б) платежное поручение, подтверждающее перечисление бенефициаром аванса принципалу, с отметкой банка бенефициара либо органа Федерального казначейства об исполнении или Московского городского казначейства (если выплата аванса предусмотрена договором, а требование по независимой гарантии, предоставленной в качестве обеспечения исполнения договора, предъявлено в случае ненадлежащего исполнения принципалом обязательств по возврату аванса);

в) документ, подтверждающий факт наступления гарантийного случая в соответствии с условиями договора (если требование по настоящей независимой гарантии предъявлено в случае ненадлежащего исполнения принципалом обязательств в период действия гарантийного срока);

г) документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего требование по настоящей независимой гарантии от имени бенефициара (доверенность) (в случае если требование по настоящей независимой гарантии подписано лицом, не указанным в Едином государственном реестре юридических лиц в качестве лица, имеющего право без доверенности действовать от имени бенефициара).

8. В случае направления бенефициаром требования на бумажном носителе представляются оригиналы предусмотренных пунктом 7 настоящей независимой гарантии документов или заверенные бенефициаром их копии. Если копия документа заверена лицом, не указанным в Едином государственном реестре юридических лиц в качестве лица, имеющего право без доверенности действовать от имени бенефициара, также представляется документ, подтверждающий полномочия такого лица на осуществление действий от имени бенефициара. В случае направления требования в форме электронного документа предусмотренные пунктом 7 настоящей независимой гарантии документы представляются в форме электронных документов или в форме электронных образов бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени бенефициара.

9. Гарант обязан рассмотреть требование не позднее 5 рабочих дней со дня, следующего за днем получения указанного требования и документов, предусмотренных пунктом 7 настоящей независимой гарантии.

10. Гарант обязан уплатить бенефициару денежную сумму по настоящей независимой гарантии в размере, указанном в требовании, не позднее 10 рабочих дней со дня, следующего за днем получения гарантом требования бенефициара, соответствующего условиям настоящей независимой гарантии, при отсутствии предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований для отказа в удовлетворении этого требования.

11. Обязательство гаранта перед бенефициаром считается исполненным надлежащим образом со дня фактического поступления денежных сумм по настоящей независимой гарантии на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими бенефициару, указанный бенефициаром в требовании.

12. Гарант в случае просрочки исполнения обязательств по настоящей независимой гарантии, требование по которой соответствует условиям настоящей независимой гарантии и предъявлено бенефициаром до окончания срока ее действия, обязан за каждый день просрочки (начиная со дня, следующего за днем истечения установленного настоящей независимой гарантией срока оплаты требования, по день исполнения гарантом требования включительно) уплатить бенефициару неустойку (пени) в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей

---

<sup>1</sup> Указываются адрес электронной почты и (или) наименование информационной системы.

уплате по настоящей независимой гарантии.

13. Все расходы, возникающие в связи с перечислением гарантом денежных средств по настоящей независимой гарантии бенефициару, несет гарант.

14. Споры, возникающие в связи с исполнением обязательств по независимой гарантии, подлежат рассмотрению в арбитражном суде г. Москвы.

15. Никакие изменения и дополнения, вносимые в договор, не освобождают гаранта от обязательств по гарантии.

16. Настоящая независимая гарантия выдана в пользу бенефициара, и права требования по ней не могут быть переданы третьему лицу без согласия гаранта, за исключением случая перемены заказчика при осуществлении закупки, при котором право требования по независимой гарантии может быть передано новому заказчику с предварительным извещением об этом гаранта.

17. Сведения, определенные Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», передаются в бюро кредитных историй.

Уполномоченное лицо  
гаранта

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка  
подписи)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Лист №

Всего листов

**Приложения №№ 1-9 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. согласованы и подписаны Сторонами:**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**«Застройщик»**

**«Приобретатель»**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/