Приложение №1

к извещению об осуществлении закупки

**Описание объекта закупки в соответствии со статьей 33 Федерального закона   
№ 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»**

**Раздел 1. Характеристика товара**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип объекта закупки | | | | | | Товар |
| Наименование товара | Код ОКПД2, ККН, КТРУ | Наименование характеристики | Значение характеристики | Единица измерения характеристики | Инструкция по заполнению характеристик в заявке | Единица измерения |
| Приобретение жилых помещений (квартир) | 41.20.10.110/41.20.10.110-001 | Тип приобретаемых квартир | Однокомнатная квартира |  | Значение характеристики не может изменяться участником закупки | М2 |
| Конструктивные особенности | Панельное здание; Кирпичное здание; Блочное здание; Кирпично-монолитное здание; Монолитное здание |  | Участник закупки указывает в заявке конкретное значение характеристики |
| Общая площадь жилого помещения (квартиры) | ≥33 и ≤42,00 | М2 | Значение характеристики не может изменяться участником закупки |
| Общая площадь приобретаемых квартир | ≥ 66 | М2 | Участник закупки указывает в заявке конкретное значение характеристики |
| Допустимое отклонение от верхнего значения общей площади жилого помещения (квартиры) | ≤ 0,99 | М2 | Значение характеристики не может изменяться участником закупки |
| Количество квартир | 2 | ШТ | Значение характеристики не может изменяться участником закупки |
| Жилые помещения (квартиры) приобретаемые путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов: | Да |  | Значение характеристики не может изменяться участником закупки |
| Требования к доступности жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме для инвалида: | Нет |  | Значение характеристики не может изменяться участником закупки |
| Класс энергетической эффективности  дома | класс энергетической эффективности  не ниже первых пяти наивысших классов |  | Участник закупки указывает в заявке конкретное значение характеристики |
| Местоположение дома | Санкт-Петербург |  | Участник закупки указывает в заявке конкретное значение характеристики |
| Тип комнат (ы) | Непроходная[[1]](#footnote-1) |  | Значение характеристики не может изменяться участником закупки |
| Срок ввода в эксплуатацию не позднее | Не позднее 31.12.2027 |  | Участник закупки указывает в заявке конкретное значение характеристики |

**Раздел 2. Дополнительная информация**

**Требования к обеспеченности населения микрорайона (квартала) объектами социальной и транспортной инфраструктуры.**

Требования к обеспеченности населения микрорайона (квартала) объектами социальной и транспортной инфраструктуры устанавливаются согласно приложению   
№ 2 к Контракту.

Показатели обеспеченности населения микрорайона (квартала) объектами социальной   
и транспортной инфраструктуры устанавливаются на основе постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки   
Санкт-Петербурга» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта  социальной и транспортной инфраструктуры** | **Расчетные показатели обеспеченности населения Санкт‑Петербурга объектами социальной и транспортной инфраструктуры** |
| 1 | Дошкольные  образовательные организации, за исключением специализированных и оздоровительных образовательных организаций | 61 мест на 1 тыс. жителей с радиусом обслуживания 300 м |
| 2 | Общеобразовательные организации, за исключением специализированных | 120 мест на 1 тыс. жителей с радиусом обслуживания 500 м |
| 3 | Амбулаторно-поликлинические учреждения | 26,33 посещения в смену  на 1 тыс. жителей с радиусом обслуживания до 1000 м |
| 4 | Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка многоквартирного дома | 1 машино-место на 80 м2 общей площади квартир в многоквартирном доме в границах квартала |

В случае наличия проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, утвержденных до вступления в силу постановления Правительства   
Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга», показатели обеспеченности населения микрорайона (квартала) объектами социальной и транспортной инфраструктуры устанавливаются   
в соответствии с указанными документами.

**Требования к количеству товара**

Приобретаются жилые помещения (квартиры) площадью не менее 33 м2 и не более 42 м2 каждое (ая).

Участник закупки вправе предложить к поставке жилые помещения (квартиры) площадью не более 42,99 м2. В этом случае цена контракта будет рассчитана исходя из площади 42 м2, площадь квартир, превышающая 42 м2, оплате не подлежит.

В соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Требования к качеству и безопасности товара.**

Квартиры, приобретаемые по контракту в государственную собственность   
Санкт-Петербурга для государственных нужд Санкт‑Петербурга, должны соответствовать требованиям ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, не быть обременены правами третьих лиц, не состоять в споре и под запретом.

Застройщик должен передать квартиру, находящуюся в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», проектной документации и градостроительных регламентов, условиям контракта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленными действующим законодательством Российской Федерации[[2]](#footnote-2).

Санузел: совмещенный/раздельный.

Квартиры, приобретаемые в государственную собственность Санкт-Петербурга, должны быть безопасными для проживания.

Квартиры на дату подписания акта осмотра должны иметь чистовую отделку, включающую в себя:

**Металлическая входная и межкомнатные двери** (входная дверь: металлическое цельное полотно, с врезным замком, дверным глазком и дверными ручками в исправном состоянии, межкомнатные двери: должны быть; деревянное цельное полотно либо ламинированное или шпонированное полотно, с дверными ручками в исправном состоянии. Обязательно наличие наличников у каждой двери из того же материала, что и входная дверь/ межкомнатная дверь соответственно; обязательно наличие врезного замка на двери в санузле).

**Металлопластиковые/деревянные окна:** оконные блоки из ПВХ (дерева) с цельным стеклопакетом без повреждений и трещин в исправном состоянии; запорные устройства в исправном состоянии; наличие подоконника обязательно;

**Стены:**

Санузел: оштукатуренные поверхности допускаются окрашенные водоэмульсионной или иной аналогичной краской; или облицованные керамической плиткой или пластиковыми панелями без нарушений целостности и повреждений[[3]](#footnote-3);

Ванная комната: допускаются окрашенные водоэмульсионной или иной аналогичной краской оштукатуренных поверхностей; или облицованные керамической плиткой или пластиковыми панелями без нарушений целостности и повреждений

Жилая комната: допускается оклеенные обоями (на обоях недопустимы: просвет между полотнищами свыше 0,5 мм, складки, вздутия, пятна, подтеки, царапины, морщины, отставание обоев, повреждение рисунка, резкое несовпадение рисунка и цветовой насыщенности соседних полотнищ, перекос полотнищ более 2 мм на 1 м высоты, не проклеенные места, резко заметные с расстояния 3 м швы и другие дефекты, причинами которых могут быть неправильные приемы наклейки обоев или их плохое качество); или покрыты декоративной или гипсовой штукатуркой без нарушений целостности и повреждений.3

Кухня, прихожая: допускается оклеенные обоями; или покрыты декоративной или гипсовой штукатуркой, или облицованные пластиковыми панелями, кафельной плиткой, без нарушений целостности и повреждений) 3;

**Напольное покрытие** (санузел: допускается покрытие из керамической напольной плитки, керамогранита или линолеума без нарушения целостности и повреждений.3

Ванная комната: допускается покрытие из керамической напольной плитки, керамогранита или линолеума без нарушения целостности и повреждений3.

Жилая комната: допускается ламинат, или линолеум, или паркет в хорошем состоянии без нарушений целостности и повреждений3.

Кухня: допускается керамическая напольная плитка, или керамогранит, или ламинат, или линолеум без нарушений целостности и повреждений3.

Прихожая: допускается керамическая напольная плитка, или керамогранит, или ламинат, или линолеум без нарушений целостности и повреждений3. Наличие установленных вентиляционных решеток (при наличии вентиляционных отверстий в полу);

Наличие плинтусов обязательново всех помещениях, в ванной комнате и санузле в зависимости от ремонта.

**Потолок** (во всех помещениях: окрашен водоэмульсионной или иной аналогичной краской; или оборудован натяжными или подвесными потолками, или пластиковыми панелями; или побелены без нарушений целостности и повреждений),

Стены, потолки и полы должны быть ровными (без бугров, впадин).

**Газоснабжение** (наличие газоснабжения (централизованное) и оборудования, в том числе подключенной бытовой газовой плиты либо варочной панели новой, в исправном состоянии, наличие прибора учета газоснабжения в исправном состоянии, опломбированного и поставленного на коммерческий учет в управляющую компанию (при газификации многоквартирного дома).

Допускается наличие новой электроплиты в исправном состоянии (в зависимости от типа энергоснабжения).

**Электроснабжение** (наличие электромонтажного оборудования, в том числе электрического звонка, розеток, выключатели, выводы под потолочные светильники, проводка скрытая, наличие прибора учета на электрическую энергию в исправном состоянии, опломбированного и поставленного на коммерческий учет в управляющую компанию, прошедшего поверку в установленный срок).

**Водоснабжение** (наличие в исправном состоянии системы водоснабжения, в том числе санитарно-техническое оборудование (мойка, раковина на кухне; ванна/душевая кабина[[4]](#footnote-4), раковина, унитаз в санузле; смесители). Допускается: холодное централизованная или нецентрализованная (индивидуальный тепловой пункт)[[5]](#footnote-5); система горячего водоснабжения – централизованная или нецентрализованная (индивидуальный тепловой пункт)[[6]](#footnote-6). Наличие находящихся в исправном. Наличие находящихся в исправном состоянии, опломбированных и поставленных на коммерческий учет в управляющую компанию приборов учета холодной и горячей воды, прошедших поверку в установленный срок.

**Канализация** (наличие системы канализации, в том числе санитарно-технического оборудования (унитаз со смывным бочком) в исправном состоянии.

**Отопление -** наличие системы отопления, в том числе технического оборудования (трубы, батареи отопления) в исправном состоянии. Допускается централизованное или автономное отопление[[7]](#footnote-7).

Жилое помещение (квартира) должна быть оборудована: электрической (газовой) плитой, электротехническим оборудованием (электросчетчиком, электрозвонком, розетками, выключателями, патронами для лампочек); сантехническим оборудованием (трубопроводом хозяйственно-питьевого, противопожарного и горячего водоснабжения; мойкой на кухне, ванной/душевой кабиной/душевым поддоном, умывальником, смесителями, унитазом со смывным бачком, счетчиками учета водопотребления); квартирными шлангами пожаротушения; автономными дымовыми пожарными извещателями.

По согласованию с Заказчиком и Жилищным комитетом в целях обеспечения сохранности оборудование Квартиры (электрические (газовые) плиты) может быть установлено в квартире при их заселении.

**Требования, связанные с определением соответствия**

**поставляемого товара потребностям Государственного заказчика (приемка товара)**

Застройщик должен представить Государственному заказчику документы (ведомости помещений и их площадей), содержащие сведения о площадях жилых помещений (квартир), полученные по результатам обмера, проведенного лицом, осуществляющим   
в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровые работы, копию документа о присвоении Дому (Домов) адреса, копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Место и сроки поставки товара**

Место поставки товара: Санкт-Петербург. Строительные адреса многоквартирных домов, в которых располагаются квартиры, указаны в приложении № 1 к Контракту.

Сроки (периоды) поставки товара:

а) срок ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, в которых приобретаются квартиры, составляющие Объект, согласно проектной декларации не позднее 31.12.2027.

б) срок предоставления разрешений(я) на ввод многоквартирного(ых) дома(ов)   
в эксплуатацию – в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выдачи

в) передача квартир по документу о приемке – не позднее срока, указанного в п.17.2 проектной декларации, представленной участником.

**Требования к гарантийному сроку товара и (или) объему**

**предоставления гарантии качества товара, к гарантийному обслуживанию товара, к расходам на эксплуатацию товара**

Застройщик гарантирует соответствие требованиям, предъявляемым на территории Санкт-Петербурга к такому виду имущества, как:

- Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования,   
в течение 5 (пяти) лет с момента передачи по документу о приемке жилого помещения (квартиры);

- технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого помещения (квартиры), в течение 3 (трех) лет с момента передачи по документу о приемке жилого помещения (квартиры).

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартир и подписании документа о приемке квартир, должны быть устранены Застройщиком в течение трех месяцев с момента уведомления его Государственным заказчиком.

В случае, если будут выявлены дефекты в качестве Объекта или иные недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного Контрактом использования, Государственный заказчик в пределах гарантийного срока вправе по своему выбору потребовать:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

1. В соответствии с письмом Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 № 15-1-103 «О классификации помещений зданий гражданского назначения» комната квартиры, не имеющая внутреннего сообщения с другими помещениями квартиры, а имеющая только выход в коридор, считается непроходной (изолированной) комнатой. При этом в соответствии с СП 31-107-2004 допускается вход из комнаты: в кладовую (или гардеробную); в ванную комнату, совмещенный санузел или душевую при наличии в квартире уборной (или совмещенного санузла) со входом в это помещение из коридора, холла или передней.

   Допускается наличие в квартире комнаты со входом из кухни, если из этой комнаты нет больше выходов в другие помещения квартиры (кроме балкона, лоджии, гардеробной, кладовой, а также в ванную комнату, совмещенный санузел или душевую при наличии в квартире уборной (или совмещенного санузла) со входом в это помещение из коридора, холла или передней). [↑](#footnote-ref-1)
2. Квартира в многоквартирном доме, разрешение на строительство, которого выдано после 01.09.2024, в случае если проектная документация на такой многоквартирный дом подготовлена с учетом обязательных требований СП 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.05.2022 №361/пр, должна отвечать требованиям к минимальной площади жилой комнаты, спальни и кухни. [↑](#footnote-ref-2)
3. 3 К нарушениям целостности и повреждениям относятся:

   Царапины, сколы обоев или напольного покрытия, покрытия стен и потолка;

   Надорванные обои, напольное покрытие, покрытие стен и потолка;

   Потертости, трещины обоев и напольного покрытия, покрытия стен и потолка;

   Пузырение поверхности, морщинистость обоев и линолеума, покрытия стен и потолка;

   Разошедшиеся швы между полотнами обоев, ламината;

   Вылинявшие, потерявшие цвет обои или напольное покрытие, покрытие стен и потолка;

   Пятнистость, пятна высолов обоев или напольного покрытия, покрытия стен и потолка;

   Выступающие на поверхности обоев или напольного покрытия, покрытия стен и потолка зерна, бугорки;

   Пятна плесени, ржавые пятна обоев или напольного покрытия, покрытия стен и потолка;

   Полотна обоев или напольного покрытия, покрытия стен и потолка разного цвета;

   Полное или частичное отслаивание обоев около карнизов или по верху стен;

   Полотна обоев расположены криво;

   Утолщенные швы;

   Обои в углах стен разорваны, рваные кромки на полотнах обоев;

   Несовпадение рисунка на отдельных полотнах обоев или напольного покрытия, покрытия стен и потолка;

   Между полотнами имеются просветы.

   Следы мебели, креплений, и т.д. [↑](#footnote-ref-3)
4. Оборудование устанавливается в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом. [↑](#footnote-ref-4)
5. В соответствии с действующим законодательством под индивидуальным тепловым пунктом многоквартирного дома понимается тепловой пункт, входящий в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения), и оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды горячего водоснабжения. Газовая колонка, газовый котел, электрический водонагреватель, бойлер нагрева и т.п., установленные в конкретной квартире, не относятся к нецентрализованной системе горячего водоснабжения. [↑](#footnote-ref-5)
6. В соответствии с действующим законодательством под индивидуальным тепловым пунктом многоквартирного дома понимается тепловой пункт, входящий в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения), и оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды горячего водоснабжения. Газовая колонка, газовый котел, электрический водонагреватель, бойлер нагрева и т.п., установленные в конкретной квартире, не относятся к нецентрализованной системе горячего водоснабжения. [↑](#footnote-ref-6)
7. В силу ч. 15 ст. 14 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии. [↑](#footnote-ref-7)