ФОНД РЕНОВАЦИИ

Московский фонд реновации жилой застройки
Ильинка ул., д. 13, г. Москва, 109012
тел.: +7 (495) 651-07-97
https://fr.mos.ru; e-mail: info@mosfr.ru; press@mosfr.ru
ОКПО 19806148; ОГРН 1177700018319
ИНН/КПП 7703434808/771001001

02.09.2026 № ФР-11-29562/26-3

на № _____ от _____

Генеральному директору
ООО «ГП-МФС»
И.П. Тимкову

Уважаемый Илья Петрович!

Архитектурно-планировочные решения объекта «Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилого дома по адресу: Оренбургская ул., земельный участок 17) по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Косино-Ухтомский, улица Оренбургская, земельный участок 17 (ВАО)», направленные в Московский фонд реновации жилой застройки (далее – Фонд реновации) сопроводительным письмом от 17.08.2026 №2/1-25985-И, рассмотрены.

АПР не соответствуют базовым требованиям Программы реновации. Фонд реновации считает нецелесообразной детальную проработку представленных АПР до устранения замечаний, определяющих (изменяющих) компоновочную схему здания.

Прошу Вас откорректировать АПР и направить на повторное рассмотрение в Фонд реновации в кратчайшие сроки.

Приложение: Замечания к АПР на 3 л.

Руководитель Технической дирекции **М. Ким**

Документ подписан электронной подписью
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 7ECA76EF3A63D0A64D22EA18019DFD75
Владелец: Ким Мен Нам
Действителен с 06-05-2026 до 06-05-2027

ГП-МФС ООО
Вх.№ 2/1-21418 от 02.09.2026
Количество: 1 листов

Жакова А.А.
тел.: 8 (495) 651-07-97, доб. 77558

Замечания к архитектурно-планировочным решениям по объекту «Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилого дома по адресу: Оренбургская ул., земельный участок 17) по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Косино-Ухтомский, улица Оренбургская, земельный участок 17 (ВАО)»

дата замечаний: **24.08.2026**

Оценка эффективности планировочного решения	
Значение планировочного коэффициента $К_{ОБЩН} \geq 0,75$ (общая площадь квартир с летними помещениями без учета понижающего коэффициента) + площадь помещений БКТ, КТ) / общая наземная площадь здания	**соответствие** Нет **значение** -
Значение планировочного коэффициента $К_{ГНС}$ (общая площадь квартир с летними помещениями без учета понижающего коэффициента) + площадь помещений БКТ, КТ) / суммарная поэтажная площадь здания	**значение** -

Этап 1		
№ п/п	**Базовые требования Программы реновации**	**Соответствие**
1	Планировочные решения соответствуют требованиям задания в части площадных параметров и количества квартир (квартирографии).	Да
2	Габариты и площади помещений указаны с учетом отделки.	Да
3	Объект капитального строительства размещен без нарушения требований в части подзон, указанных в ГПЗУ.	Да
4	Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен и верхняя отметка здания не превышают предельные показатели ГПЗУ.	Да
5	Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен максимально приближена к значению предельного параметра строительства, указанного в ГПЗУ.	Нет
6	Ширина внеквартирных коридоров с учетом отделки не менее 1,46 м, предусмотрены разъездные карманы для кресел-колясок.	Да
7	Тип и габаритные размеры лестнично-лифтового узла соответствует нормативным требованиям. Количество, грузоподъемность и габариты лифтов предусмотрены в соответствии с Приложением В, Таблицы В.1 СП 54.13330.2022.	Да
8	Ширина (наименьший габарит) кухни с учетом отделки не менее 3,0 м.	Нет
9	Площадь кухни не менее 9,5 кв. м.	Да
10	Ширина (наименьший габарит) комнат с учетом отделки не менее 3,1 м. Отношение ширины к глубине комнаты не более 1:2.	Нет
11	Площадь гостиной не менее 16 кв.м. Графически показана возможность объединения кухни и гостиной путем устройства проема на всю высоту.	Да
12	Требуемая минимальная площадь жилых комнат и площадь кухни предусмотрена без учета примыкающих к ним коридоров.	Да
13	Выполнено зонирование квартир. Вход в гостиную, кухню и туалет предусмотрен в зоне прихожей. Ванная комната / совмещенный санузел размещены в зоне спальни.	Да
14	Предусмотрено место размещения шкафа для верхней одежды размером не менее 900 х 600 мм в прихожей возле входной двери в квартиру.	Нет

	Прихожая принята в габаритах не менее 1,4 х 1,4 м без учета места для размещения шкафа. Допускается ширина 1,2 м в отдельных типах однокомнатных квартир.	
15	Ширина внутриквартирных коридоров с учетом отделки не менее 1,1 м.	Нет
16	Площадь санузлов соответствует требованиям Программы реновации: • площадь совмещенного санузла не менее 4,0 кв. м.; • площадь туалета не менее 1,4 кв. м., оборудованного стиральной машиной - не менее 2 кв. м; • площадь ванной комнаты не менее 2,9 кв. м., оборудованной стиральной машиной - не менее 3,4 кв. м. Габариты помещений приняты с учётом требований эргономики и размещения необходимого набора оборудования.	Да
17	Наличие мест для размещения инженерных коммуникаций (указание зон без детальной проработки).	Да
18	Графически отображена конструктивная схема здания. Применена конструктивная схема с использованием пилонов и колонн.	Да
Итог 1 этапа рассмотрения:		
	АПР приняты к дальнейшему рассмотрению (Этап 2)	**Нет**

Планировочные решения		
№ п/п	**Текст замечания**	**Статус замечания**
Общие		
1	Представить на рассмотрение планы подземной части, первого этажа, технического чердака (при наличии), кровли, разрезы, СПОЗУ, ситуационный план земельного участка, транспортную схему.	Впервые
2	Представить графические материалы инсоляционного расчета проектируемого жилого здания и окружающей застройки, выполненные с использованием данных БТИ. Обозначить сектора инсоляции в критических точках с указанием временных интервалов и границ допустимой высоты затеняющих объектов. Выделить объекты, подлежащие демонтажу, с указанием срока сноса (при наличии). Представить краткое обоснование с описанием исходных параметров и ограничений.	Впервые

Примечание: Перечень замечаний может быть дополнен после представления полного пакета документов.

Специалист по ведению технической документации
Технической дирекции
(Архитектурные решения)
Жакова А.А.
тел: +7 (495) 651-07-97 доб. 77558
e-mail: Anastasiia.Zhakova@mosfr.ru

Руководитель направления
Технической дирекции
(Архитектурные решения)
Волков Е.О.
+7 (495) 651-07-97, доб. 77605
Evgeny.Volkov@mosfr.ru

Заместитель руководителя
Технической дирекции
(Архитектурные решения)
Шеина А.И.
+7 (495) 651-07-97, доб. 77562
Anna.Sheina@mosfr.ru

Главный специалист по ведению технической документации
Технической дирекции.
(Инженерные решения)
Федорова М.Ю.
+7 (495) 651-07-97, доб. 77577
Mariya.Fedorova@mosfr.ru

Эксперт по организации архитектурно-строительного проектирования Технической дирекции.
(Пожарная безопасность)
Бершак А.А.
+7 495 651-07-97, доб. 77668
Aleksandr.Bershak@mosfr.ru

Заместитель руководителя
Технической дирекции.
(Инженерные решения)
Лебедева М.Д.
+7 495 651-07-97, доб. 77570
Mariya.Lebedeva@mosfr.ru

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Эксперт по организации архитектурно-строительного проектирования Технической дирекции.
(Генплан)
Левова О.И.
+7 (495) 651-07-97, доб. 77566
Olga.Levova@mosfr.ru

Руководитель направления Технической дирекции
(Вертикальный транспорт, технология)
Даргис А.
+7 495 651-07-97, доб. 77575
Algirdas.Dargis@mosfr.ru

Эксперт по работе с ресурсо-снабжающими организациями (КСИО)
Кобюк Н.
+7 495 651-07-97, доб. 77923
Natalia.Kobiuk@mosfr.ru