

ДОГОВОР № 10-04/___-23
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом - Жилой дом с помещениями общественного назначения № 9 (стр.) – 2 очередь строительства, по адресу: в границах ул. Шенкурской – ул. Болейко – набережной реки Миасс – ул. Братьев Кашириных в Калининском районе города Челябинска Челябинской области, на земельном участке с кадастровым номером: 74:36:0000000:54083 – площадью 6198 кв.м. - (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании:

- Договора УЗ № 018915-К-2021 аренды земельного участка города Челябинска от 15.04.2022 г.;

- Договора № ФРТ-07/2599-22 переуступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности от 19.08.2022г.;

- Договора № 04-01/8-867-22 от 02.12.2022г. передачи прав и обязанностей по договору УЗ № 018915-К-2021 аренды земельного участка города Челябинска от 15.04.2022 г.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес дома является строительным адресом строящегося Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Основные характеристики Дома:

1	Вид	Многokвартирный дом
2	Назначение	Жилой дом № 9 (стр.) – 2 очередь строительства
3	Этажность, шт.	16
4	Количество этажей, шт.	17
5	Общая площадь многоквартирного дома, м ²	5016,14
6	Материал наружных стен и каркаса объекта	Трехслойные наружные стеновые панели
7	Сведения о материале поэтажных перекрытий	Железобетонные плоские панели
8	Сведения о классе энергоэффективности	В
9	Сведения о сейсмостойкости	Сейсмичность здания для региона Челябинской области не нормируется

1.1.2. Квартира (жилое помещение) – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства Дома и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном законом порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с 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» для его создания на основании оформленного в установленном законом порядке разрешения на строительство.

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

1.1.5. Общая приведенная площадь жилого помещения – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

1.1.6. Счет эскроу – счет, открытый Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент) для учета и блокировки денежных средств, полученных банком от владельца счета – участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора долевого участия в строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом 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» (далее Закон);
- Договором УЗ № 018915-К-2021 аренды земельного участка города Челябинска от 15.04.2022 г.;
- Договором № ФРТ-07/2599-22 переуступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности от 19.08.2022г.;
- Договором № 04-01/8-867-22 от 02.12.2022г. передачи прав и обязанностей по договору УЗ № 018915-К-2021 аренды земельного участка города Челябинска от 15.04.2022 г.
- Разрешением на строительство объекта недвижимости № RU74315000-81-ж-2016 от 23.11.2016 г, выданным Администрацией города Челябинска.
- Стандартом отделки ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» (Приложение № 3 к настоящему договору).

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику Квартиру со следующими основными характеристиками:

Номер Квартиры (условный номер)	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Этаж, на котором расположена Квартира	
Общая площадь (проектная) Квартиры, кв.м.	
Количество комнат в Квартире	
Площадь (проектная) комнат в Квартире, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования в Квартире	
Площадь (проектная) помещений вспомогательного использования в Квартире, кв.м. в том числе:	
Прихожая /Передняя/Коридор, кв.м.	
Ванная, кв.м.	
Туалет/Уборная, кв.м.	
Кухня - ниша, кв.м.	
Санузел, кв.м.	
Количество лоджий в Квартире	
Площадь (проектная) лоджий в Квартире, кв.м.	
Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м	

а другая сторона – Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в **собственность** вышеуказанную Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

План Квартиры в графической форме с указанием расположения комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, местоположения Квартиры на этаже Дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Участник осуществляет оплату денежных средств на долевое строительство Дома (Квартиры) в порядке и на условиях, определенных Разделом 4 настоящего договора, а Застройщик:

- обеспечивает строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, необходимом для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

- обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее 31 декабря 2024г.;

- передает Участнику в **собственность** Квартиру в степени готовности, в порядке и в соответствии с п. 5.1.3., 5.1.4. и Разделом 6 настоящего Договора, не позднее «01» июня 2025 г.

3.3. Цена договора составляет _____ (_____) рублей РФ, НДС не предусмотрен и определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены 1 кв.м. приведенной площади Квартиры.

Цена 1 кв.м. приведенной площади Квартиры – _____ (_____) рублей ___ копеек РФ, НДС не предусмотрен. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

3.4. В случае, если по результатам обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Квартиры окажется более или менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора (проектной), а разница составит менее 5 (Пяти) процентов, цена Договора остается без изменений.

3.5. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 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».

3.6. Участник уведомлен о том, что право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, передано в залог Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ» (далее – «Залогодержатель») на основании Договора об ипотеке № 454/100-23 от 27.05.2023, заключенного между Застройщиком и Залогодержателем, что зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области за номерами № _____ от _____ 2023г.

3.7. Стороны определяют, и Участник долевого строительства согласен, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик вправе самостоятельно осуществлять любые действия в отношении земельного участка, право аренды которого будет находиться в залоге согласно п.3.6. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь:

- на изменение земельного участка, в связи с разделом, выделом, перераспределением и иным изменением границ исходного Земельного участка путем его межевания и образования новых участков в соответствии с документацией по планировке и межеванию территории;
- на прекращение и/или изменение права залога на участки, образованные из исходного Земельного участка;
- на заключение Застройщиком договора аренды (дополнительного соглашения к договору аренды) на все земельные участки, образованные в результате преобразования исходного Земельного участка. Стороны пришли к соглашению, что Земельные участки, образованные после преобразования (в том числе раздела) исходного Земельного участка, в силу ст. 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства;
- многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;
- объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика;
- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков.
- на выкуп Земельного участка в собственность Застройщика в случае, если земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира, находится на момент заключения настоящего договора у Застройщика на праве аренды;
- на передачу прав и обязанностей Застройщика любому третьему лицу полностью, либо в части.
- на замену арендатора (правообладателя) Земельного участка.
- на передачу прав аренды и/или земельного участка или земельных участков, полученных в результате его межевания/разделения в последующий залог кредитной организации в качестве обеспечения обязательств.
- на установление сервитута или передачи части Земельного участка в субаренду для целей благоустройства, в том числе для проведения ремонтных работ или обеспечения эксплуатации инженерных коммуникаций, а также установления охранных или санитарно-защитных зон.

Настоящим Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком, Управлением Росреестра, иными лицами, в том числе органами государственной власти, всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

При необходимости в целях образования новых Земельных участков (частей земельного участка), государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации указанных изменений документы или совершить соответствующие действия, в том числе предоставить соответствующее согласие/заявление или подать соответствующее заявление в Управление Росреестра в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса Застройщика или органа государственной власти.

3.8. Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что ознакомлен с гарантийными сроками на объект эксплуатации (Приложение №2 к настоящему договору), а также со Стандартом отделки ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» (далее- «Стандарт отделки») (Приложение № 3). Данные документы являются неотъемлемой частью настоящего договора.

4. Порядок расчетов между Сторонами¹

4.1. Расчеты между сторонами производятся в следующем порядке:

4.1.1. Оплата по Договору в размере _____ рублей 00 копеек РФ осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Указанный срок не должен истекать после даты ввода Дома в эксплуатацию.

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 86 86;

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ»;

¹ Условия оплаты могут меняться в зависимости от источника поступления денежных средств (собственные, кредитные или иные), порядка их оплаты (единовременно либо несколькими платежами).

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек (цена договора, указанная в п. 3.3. настоящего Договора);

Депонент – Участник;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.1. настоящего Договора.

Срок условного депонирования – 30.06.2025, но не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Обязанность Участника по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу. Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником в сроки, определенные в п.4.1.1. настоящего Договора.

Эскроу-агент извещает Застройщика об открытии счета эскроу, в день открытия Участником такого счета эскроу, путем направления Застройщику письменного уведомления по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком.

4.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

4.3. Стоимость объекта долевого строительства (п.3.3. настоящего договора) определена с учетом установленных настоящим договором требований к качеству Объекта и его техническому состоянию (п.5.1.3., раздел 7 настоящего договора). Участник не вправе требовать от Застройщика передачи квартиры с повышенным уровнем технического состояния/качества.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

5.1.2. Построить Дом в соответствии с проектной документацией, положениями обязательных к применению национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений, а также Стандартом отделки (Приложение №3 к настоящему договору).

5.1.3. Передать Участнику Квартиру со следующими выполненными работами:

- стены в жилых комнатах, кухне/кухне-нише, коридоре, прихожей – оклейка обоями, оклейка стен обоями за отопительными приборами не предусмотрена;
- стены в туалете, ванной, совмещенном санузле – окраска влагостойкой водно-дисперсионной краской;
- полы в жилых комнатах, кухне/кухне-нише, коридоре, прихожей – линолеум;
- полы в туалете, ванной, совмещенном санузле – керамическая плитка;
- потолки в жилых комнатах, кухне/кухне-нише, коридоре, прихожей – натяжной потолок;
- потолки в туалете, ванной, совмещенном санузле - покраска водно-дисперсионными красками;
- двери: входная – металлическая (временная), межкомнатные — ламинированные;
- электрооборудование: в нишах электропанелей на этаже устанавливается этажный щит со слаботочным отсеком, для квартиры предусмотрен квартирный щиток, в котором устанавливается: счетчик, автоматические выключатели, светильник в ванной комнате/совмещенном санузле, выключатель, розетки в кухне и комнатах, разъем под эл.плиту;
- сантехоборудование: ванна стальная; унитаз-компакт; умывальник, комбинированный смеситель («ванна-умывальник», 1 прибор на квартиру), полотенцесушитель п-образный, счетчики воды.
- приборы отопления: – конвектор;
- остекление лоджий - одинарное остекление.
- окна, балконные двери: ПВХ-профиль;

Требования к качеству объекта определены в разделе 7 настоящего договора.

5.1.4. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет в адрес Участника уведомление о своей готовности передать Квартиру.

Адресом Участника считается адрес проживания (местонахождения), указанный Участником в настоящем Договоре. В случае, если Участник сменит адрес проживания (местонахождения), указанный в Договоре, не уведомив письменно Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику.

5.1.5. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее «01» июня 2025 г. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры. В случае досрочной передачи квартир уведомление о необходимости приемки направляется Застройщиком в адрес Участника не менее, чем за 14 дней до фактической передачи квартир.

5.1.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту не производится.

5.1.7. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник осуществляет самостоятельно и за счет собственных средств. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права.

5.1.8. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи их по акту приема-передачи Участнику.

5.1.9. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в п. 5.1.1. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника извещение в письменной форме об увеличении срока, установленного в п. 5.1.1. Договора.

5.1.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а при уклонении или отказе Участника от принятия квартиры, в случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в соответствии с п. 6. ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.1.12. После полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника Застройщик предоставляет Участнику документы, подтверждающие оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.

5.2.2. Вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дома в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.3. Изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома, его входной группы, без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.2.4. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, и возмещения в полном объеме причиненных убытков.

5.2.5. В случае нарушения Участником п. 5.3.7. настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры с третьими лицами. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдения Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.3.7. Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником одного из следующих действий или бездействий:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – Управление Росреестра по Челябинской области) с заявлением о государственной регистрации Договора;

- уклонение от подачи в Управление Росреестра по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации Договора;

- уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе достаточном для проведения государственной регистрации Договора;

- подача в Управление Росреестра по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- приостановление государственной регистрации Договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации Договора.

- и другие действия Участника, которые привели к не заключению настоящего Договора.

5.2.6. В случае предъявления Участником Застройщику необоснованного требования о расторжении настоящего Договора, требовать от Участника возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора и Соглашения о его расторжении, а также транспортных и иных расходов, понесенных Застройщиком в связи с расторжением настоящего Договора.

5.2.7. Досрочно передать Участнику долевого строительства Квартиру.

5.2.8. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 214-ФЗ, в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной настоящего договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной настоящего договора участия в долевом строительстве, по основаниям указанным в п. 5.2. статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные Разделом 4 настоящего Договора.

До подписания Акта приема-передачи Квартир выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, в том числе оплат установленных пеней и штрафов, при их наличии. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

5.3.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры осуществить приемку Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего Акта.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник обязуется в полном объеме нести бремя содержания Квартиры и соответствующей ей доли общего имущества в многоквартирном доме, и оплачивать, в т.ч., но не ограничиваясь:

- содержание и ремонт жилого помещения;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.4. После передачи Квартиры и до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом;
- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.5. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) дней письменно извещать Застройщика.

5.3.6. Письменно уведомлять Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

5.3.7. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента его подписания.

5.3.8. В случае предъявления Участником Застройщику требования в письменном виде о расторжении настоящего Договора Застройщик вправе согласиться на досрочное расторжение настоящего Договора, заключив с Участником Соглашение о расторжении Договора участия в долевом строительстве (далее – Соглашение), содержащее условие о возмещении Участником Застройщику затрат, понесенных Застройщиком, в том числе на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области такого Соглашения, а также за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора. При этом срок внесения Участником денежных средств, причитающихся Застройщику в порядке возмещения указанных выше затрат определяется в Соглашении, но не может превышать 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами Соглашения.

5.3.9. При обнаружении недостатков в квартире в течение гарантийного срока, незамедлительно обратиться к Застройщику с письменной претензией и обеспечить представителям Застройщика и экспертной организации доступ в помещение для осуществления осмотра.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. После полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора, требовать от Застройщика предоставление документов, указанных в п. 5.1.12. настоящего Договора, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.2. Уступать право требования по настоящему договору только после полной уплаты Участником цены договора в срок: с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

При этом Стороны договорились, что в случае уступки права требования по настоящему Договору право требования штрафных санкций, неустоек, пени, процентов за пользование денежными средствами по Договору участия в долевом строительстве, возникшие до момента государственной регистрации Договора уступки права требования (цессии), к «Новому Участнику – Цессионарию» не переходит.

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и

градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, требованиям Стандарта отделки, а также полное соответствие Квартиры (пригодность) для предусмотренного договором использования (жилое помещение).

Участник обязан осуществить приемку Квартиры и подписать Акт приема-передачи Квартиры не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщика о необходимости приемки Квартиры или потребовать составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков в случае, определенном п.6.2. настоящего договора. В ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи, что является основанием для применения Застройщиком штрафных санкций к Участнику согласно п. 9.6. настоящего Договора.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

6.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, то Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению.

При этом Стороны договорились, в порядке части 2 ст. 7 Федерального закона 214-ФЗ, что Участник не вправе заявлять требование о соразмерном уменьшении цены договора и/или возмещении своих расходов на устранение недостатков, в том числе в судебном порядке, при наличии указанных выше недостатков, до момента реализации застройщиком своего права на безвозмездное устранение недостатков.

При обнаружении недостатков, Участник обязан предъявить Застройщику требование о безвозмездном устранении таких недостатков. Срок устранения недостатков не должен превышать 45 календарных дней с момента оформления сторонами Акта осмотра. Иной срок устранения указанных в Акте осмотра недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

После устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте осмотра, Участник не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении данных недостатков, обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры. В случае не подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник считается уклонившимся от принятия Квартиры.

В случае предъявления Участником повышенных требований к уровню отделки по сравнению с установленными в Стандарте отделки (Приложение № 3), подобные действия признаются сторонами недобросовестными и являются уклонением Участника от приемки Квартиры. При отказе Участника от подписания Акта приема-передачи в данном случае, Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи, а Застройщик вправе подписать Акт приема-передачи в одностороннем порядке.

6.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.3.2 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5 статьи 8 Закона), в т.ч. путем предъявления требований об устранении дефектов, не являющихся таковыми согласно п. 7.3. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в п.5.3.2. настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного абз.1 настоящего пункта одностороннего акта о передаче Квартиры. С момента подписания указанного одностороннего акта Квартира считается принятой Участником долевого строительства без замечаний.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства письменного сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.4. Просрочка Участником долевого строительства исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п.п. 5.3.2. настоящего Договора.

6.5. Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

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

6.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры (предъявления повышенных требований к отделке по сравнению с нормами, установленными в Приложении №3) и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:
- организовывать проезд Участника долевого строительства до Квартиры;

- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

7. Качество Квартиры. Гарантия качества. Порядок урегулирования претензий и устранения недостатков

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать Стандарту отделки (Приложение № 3 к настоящему договору), предусмотренному настоящим договором, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. В Объекте долевого строительства допускается отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

В случае противоречия положений Стандарта отделки строительным нормам и правилам, техническим регламентам, положениям национальных стандартов/сводов правил, применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством, стороны руководствуются Стандартом отделки (Приложение №3 к настоящему договору).

Если договором предусматривается проведение отделочных работ, то порванные обои и линолеум, после заселения не восстанавливаются, так как считаются возникшими в процессе эксплуатации квартиры.

7.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, требованиям Стандарта отделки, а также полное соответствие Квартиры (пригодность) для предусмотренного договором использования (жилое помещение).

7.3. Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий Договора, требований обязательных технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений, положений Стандарта отделки, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования согласно положениям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Иные отклонения Стороны не будут считать недостатками.

7.4. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства действуют при условии соблюдения Участником долевого строительства требований к эксплуатации объекта долевого строительства, требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем. Гарантийный срок указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

Гарантийный срок, исчисляется:

- со дня подписания акта приема-передачи Квартиры (в т.ч. Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, определенных настоящим договором или действующим законодательством) в отношении работ и материалов/оборудования, указанных в Таблице №2 Приложения №2 к настоящему договору,
- с даты ввода Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) в отношении работ и материалов/оборудования, указанных в Таблице №1 Приложения №2 к настоящему договору, а также в отношении материалов и оборудования, не включенных в Таблицы №1 и №2 Приложения №2 к настоящему договору.

7.5. Стороны договорились, в порядке части 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае выявления недостатков в период гарантийного срока, Участник обязан предъявить Застройщику требование о безвозмездном устранении таких недостатков. Участник не вправе заявлять требование о соразмерном уменьшении цены договора и/или возмещении своих расходов на устранение недостатков, в том числе в судебном порядке, при наличии указанных выше недостатков, до момента реализации застройщиком своего права на безвозмездное устранение недостатков.

7.6. В случае выявления недостатков/дефектов в течение гарантийного срока, Участник обязан обратиться к Застройщику с соответствующей претензией незамедлительно после их выявления. После получения претензии Застройщик осуществляет осмотр Квартиры на предмет наличия недостатков и причин их возникновения в течение 10 рабочих дней с момента получения претензии, о чем предварительно уведомляет Участника.

Участник обязан обеспечить доступ в квартиру в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика. Если иное не согласовано сторонами письменно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни: с пн. по пт с 8 часов 30 минут до 16 часов 00 минут. В случае не обеспечения доступа в квартиру в срок и во время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика, течение срока, установленного настоящим пунктом для проведения осмотра на предмет наличия недостатков и установления причин их возникновения, приостанавливается до момента обеспечения Участником доступа в Квартиру.

Участник вправе для определения причин возникновения недостатков привлечь независимую экспертную организацию, при условии обеспечения им участия застройщика: в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества на условиях, установленных настоящим

соглашением сторон. Участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник объекта своевременно, не менее чем за 7 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований). Дата и время осмотра назначаются с соблюдением следующих обязательных требований: в рабочие дни с пн. по пт с 8 часов 30 минут до 16 часов 00 минут;

- собственник объекта до начала проведения исследований обязан ознакомить независимую экспертную организацию со Стандартом отделки (Приложение №3), с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в Стандарте организации;

- застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии со Стандартом организации.

Для выявления и оценки обнаруженных отклонений от норм Стандарта отделки Участник обязан привлечь специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

При проведении строительно-технической экспертизы специалист должен быть ознакомлен Участником со Стандартом отделки ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ», являющемся приложением № 3 к настоящему договору.

В случае подтверждения факта наличия недостатков, Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 45-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

Стороны устанавливают, что в случае, если Участник провел экспертизу с нарушением указанных выше положений, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

7.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

7.9. Стороны признают условия, изложенные в разделе 7 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание п.п. 7.1.-7.8. понятно, последствия известны.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Расходы по Государственной регистрации настоящего Договора несут Стороны в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме в соответствии с п.11.10 настоящего Договора.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он выплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи объекта долевого строительства Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником денежных средств за каждый день просрочки.

9.4. В случае неполучения Застройщиком денежных средств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном п. 3 ст.9 Закона.

9.5. В случае нарушения Участником срока внесения денежных средств, предусмотренного п. 5.3.8. настоящего Договора он уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

9.6. За нарушение Участником обязательства, предусмотренного п. 5.3.2. настоящего Договора, а также сроков его исполнения, Застройщик вправе потребовать выплату неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены Договора, предусмотренной п. 3.3. настоящего Договора за каждый день просрочки до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

11. Заключительные положения

11.1. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат соответствию со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту не производится.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте: www.наш.дом.рф информация о ходе строительства Объекта, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта строительства Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей объекта строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о выше указанном.

11.5. План создаваемых объектов недвижимого имущества с указанием их местоположения и количества находящихся в составе создаваемых объектов недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

11.6. Стороны определили, что будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора (вне зависимости от их предмета) в обязательном досудебном порядке путем переговоров. При этом под переговорами понимаются письменные обращения одной Стороны в адрес другой Стороны, с обязательным указанием обратного почтового адреса на обращении. В случае отсутствия в тексте письменного обращения, поступившего от Участника в адрес Застройщика информации об обратном почтовом адресе Участника, почтовый адрес Участника определяется в соответствии с п. 5.1.4. Договора. Срок рассмотрения обращения Стороны 14 (Четырнадцать) рабочих дней с момента получения обращения другой Стороной.

11.7. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор на рассмотрение в суд, только в случае предварительного принятия мер по урегулированию спорных вопросов во вне судебном порядке, в соответствии с п. 11.6. настоящего Договора.

11.8. Все уведомления, извещения, запросы, заявления, претензии, ответы на заявления и претензии, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в п. 12 настоящего Договора или вручено лично под расписку, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Стороны от его получения или в связи с отсутствием Стороны по почтовому адресу, указанному в п. 12 настоящего Договора. Стороны не несут ответственности за не надлежащее исполнение услуг почтовой связи ФГУП «Почта России» его отделений и филиалов.

11.9. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства – Квартиры.

11.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.12. Участник заявляет и гарантирует, что не является иностранным лицом, связанным с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе не имеющим гражданство этих государств, местом его регистрации, местом преимущественного ведения им хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения им прибыли от деятельности не являются эти государства), не является лицом, которое находится под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места его регистрации или места преимущественного ведения им хозяйственной деятельности.

Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2022г. № 430-р.

11.13. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.14. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.15. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

№ 1 - План квартиры;

№ 2 - Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства;

№ 3 - Стандарт отделки.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ»

ИНН 7453237219, КПП 745301001

Адрес места нахождения: 454090, Россия, г. Челябинск, ул. Труда, д. 64А, помещ./офис 26/508, ком. 1,

тел. (351) 245-90-90

р/с 40702810100780050160

в АО "Банк ДОМ.РФ"

К/с 30101810345250000266

БИК 044525266

КПП Банка получателя 770401001

_____/_____/_____
М.П.

Участник:

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства.

Гарантия Застройщика распространяется на объект долевого строительства (жилое/ нежилое помещение), отделку и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (являющегося неотъемлемым приложением к Акту приема- передачи объекта долевого строительства, далее Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства и многоквартирного дома:

Таблица № 1

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Несущие каркасы, ограждающие конструкции (кроме окон).	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли здания/железобетонное покрытие	5	5
Герметизация наружных межпанельных швов	3	3
Монтаж наружных сетей и внутридомовых систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома (общедомовые-обслуживающие более одного помещения)	3	3
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-водоснабжения	3	3
Элементы благоустройства жилого дома	2	2
Малые архитектурные формы на прилегающей территории жилого дома	2	2

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования

Таблица № 2

Отделочные работы (малярные, плотничные, работы по укладке керамического кафеля, штукатурные работы, шпаклевочные работы, укладка линолеума, монтаж подоконных досок и откосов из ПВХ, обойные работы, работы по установке межкомнатных дверей, устройство выравнивающей стяжки и т.д.)	1	1
Установка санитарных приборов из санфаянса (унитаз, раковина), водосчетчики, смеситель, ванны, терморегуляторы	1	1
Фурнитура оконных конструкций, балконных дверей из ПВХ и остекления балконов/лоджий	1	1
Внутриквартирное электроосвещение и электроснабжение, электротехническое оборудование и слаботочные сети	2	2
Электросчетчики	2	2
Монтаж внутриквартирных систем тепло-водоснабжения и канализации	2	2
Оконные конструкции из ПВХ, остекление балконов/лоджий	2	2

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице № 1 настоящего Приложения исчисляется с даты ввода Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию).

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице №2 настоящего Приложения исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому.

На материалы и оборудование, не указанные в Таблицах № 1 и 2 гарантийный срок соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Указанные сроки исчисляются с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

Если в период гарантийного срока возникает случай, имеющий признаки гарантийного, то Участник долевого строительства оформляет заявление в письменном виде, и направляет в адрес Застройщика почтовым отправлением или в офис Застройщика. Участник долевого строительства может приложить к заявлению документы, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение оценщика)

ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется/ прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды.

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании.

- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима

- в случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем.

- в случае выполнения Участником долевого строительства устройства/ переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем.

- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем.

- в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/ балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно- технического оборудования.

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

Подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ»

ИНН 7453237219, КПП 745301001

Адрес места нахождения: 454090, Россия, г. Челябинск, ул. Труда, д. 64А, помещ./офис 26/508, ком. 1,

тел. (351) 245-90-90

р/с 40702810100780050160

в АО "Банк ДОМ.РФ"

К/с 30101810345250000266

БИК 044525266

КПП Банка получателя 770401001

М.П. _____/

Участник:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОЙЗАКАЗЧИК «ЮУ КЖСИ»

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ»

_____ Н.В. Щепетков

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ

СТО 9000-2023

ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

г. Челябинск
2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ... ..	3
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	6
4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛОЧНЫМ РАБОТАМ.....	7
5. ПРОИЗВОДСТВО ШТУКАТУРНЫХ РАБОТ.....	8
6. ПРОИЗВОДСТВО ШПАТЛЕВОЧНЫХ РАБОТ.....	10
7. ПРОИЗВОДСТВО ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ.....	10
8. ПРОИЗВОДСТВО МАЛЯРНЫХ РАБОТ.....	12
9. УСТРОЙСТВО НАТЯЖНЫХ ПОТОЛКОВ.....	13
10. ПРОИЗВОДСТВО ОБОЙНЫХ РАБОТ.....	13
11. УСТРОЙСТВО ПОЛОВ.....	14
12. УСТАНОВКА ДВЕРЕЙ.....	19
Приложение А Дефекты отделочных работ и методы устранения	20

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий стандарт разработан Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» (далее – ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ»), и утвержден Генеральным директором ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» (Приказ № 6 от 18.07.2023 г.) с учетом специфики строительства Застройщиком объектов; обязательных требований, установленных в федеральных законах от 27 декабря 2002 г. [N 184-ФЗ](#) "О техническом регулировании", от 30 декабря 2009 г. [N 384-ФЗ](#) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Начало действия стандарта 18.07.2023 года.

Настоящий стандарт направлен на реализацию в ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральных законов Российской Федерации от 27 декабря 2002 года №184-ФЗ «О техническом регулировании», от 30 декабря 2009 г. [N 384-ФЗ](#) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", постановления Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года №468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 года №624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» и иных законодательных и нормативных правовых актов, действующих в области градостроительной деятельности.

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1. Настоящий стандарт устанавливает правила производства и приемки отделочных работ при устройстве внутренних помещений строящихся и эксплуатируемых крупнопанельных жилых домов 97 серии, 17-этажные жилые дома в конструкциях Миасского завода КПД, монолитно-каркасных домов, в том числе защитных покрытий и покрытий полов.

1.2. Требования данного стандарта обязательны для применения при строительстве и приемке жилых домов 97 серии, 17-этажных жилых домов в конструкциях Миасского завода КПД, монолитно-каркасных домов.

1.3. Требования настоящего стандарта должны быть включены в соответствующие разделы проектной документации, разрабатываемой после введения стандарта в действие.

1.4. В соответствии с п.4 ст.469 Гражданского кодекса РФ, а также согласно п.1 ст.7 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 законодательные акты Российской Федерации» ООО СЗ Стройзаказчик «ЮУ КЖСИ» обязан передать покупателю (участнику долевого строительства) объект (долевого строительства), качество которого соответствует условиям договора, требованиям регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.5. Национальные стандарты и своды правил являются обязательными для применения исключительно в случае, если они включены в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ.

1.6. Набор стандартов и правил, включенных в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил содержит минимально необходимые требования для обеспечения безопасности объектов строительства.

1.7. Действующие нормативно-технические документы, не включенные в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил не применяются, обеспечивая при этом соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ.

1.8. Целью настоящего стандарта является формирование требований к выполнению и критерии качества СМР и отделочных работ.

1.9. Задачами настоящего СТО является уточнение требований СП 71.13330-2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 и СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88 (за исключением: Раздел 1 (пункт 1.1.), 5 (пункты 5.11 – 5.13, 5.15, 5.25)), ГОСТ 47502016 Блоки дверные деревянные и комбинированные, не входящих в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил, т.к. имеются несоответствия в допусках и отклонениях по выполнению работ с учетом использования при строительстве объектов бетонных изделий (стеновых панелей, плит перекрытия, сантехнических кабин) с категорией бетонной поверхности изделия, определяемой по ГОСТ 13015-2003 Изделия железобетонные и бетонные для строительства. Общие технические требования. Правила приемки. Маркировки, транспортирования и хранения:

-для внутренних стен класс А5;

-для наружных стен класс А7.

Монтажные работы осуществляются в соответствии с СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87. Несущие и ограждающие конструкции» (утв. Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 г. №109/ГС), учитывая предельные отклонения от совмещения ориентиров при установке сборных элементов, а также отклонения законченных монтажных конструкций от проектного положения не должны превышать величин, приведенных в таблице 6.1 СП 70.13330.2012 (строки: 3.1, 8, 9, 11.1, 11.3, 12).

1.10 Принятие настоящего СТО исключают применение необязательных СП 71.13330-2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 и СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная

редакция СНиП 2.03.13-88 (за исключением: Раздел 1 (пункт 1.1.), 5 (пункты 5.11 – 5.13, 5.15, 5.25), ГОСТ 47502016 Блоки дверные деревянные и комбинированные, не входящих в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил, не противоречат требованиям нормативно-технической документации, включенной в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ и нормам ч.4 ст.16.1. Федерального закона от 27.12.2002 г. №184-ФЗ «О техническом регулировании».

1.11 Положения настоящего СТО не влияют на обеспечение следующих видов безопасности объекта строительства:

- механической безопасности;
- пожарной безопасности;
- безопасность условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях для здоровья человека (биологическую, химическую, радиационную);
- безопасность условий пользования (электробезопасность);
- доступность зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- энергетической эффективности зданий и сооружений;
- безопасность уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

1.12. Внутренняя отделка внутренних помещений (квартир) производится только в случае, если она предусмотрена договором долевого участия, договором купли-продажи.

1.13. При разработке настоящего стандарта были применены положения следующих нормативных документов в области строительства:

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее ГрК)

Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - ФЗ-384)

Федеральный закон 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» (далее - ФЗ-214)

Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию» (далее - ПП №87)

Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Перечень 815)

Приказ Росстандарта от 02.04.2020 г. № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Перечень 687)

Приказ Минюста Российской Федерации от 14.05.2003 г. № 114 «Перечень родов (видов) экспертиз, выполняемых в судебно-экспертных учреждениях Министерства юстиции РФ» (далее – приказ Минюста №114)

ГОСТ 1.4-2020 «Межгосударственная система стандартизации. Правила создания и деятельности»

ГОСТ 8.010-2013 «Государственная система обеспечения единства измерений. Методики выполнения измерений. Основные положения»

ГОСТ Р 58941-2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения»

ГОСТ Р 58945-2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений»

ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства. Общие технические требования. Правила приемки, маркировки, транспортирования и хранения»

ГОСТ 9.104-2018 «Единая система защиты от коррозии и старения. Покрытия лакокрасочные. Группы условий эксплуатации»

ГОСТ 166-89 (ИСО 3599-76) «Штангенциркули. Технические условия»

ГОСТ 427-75 «Линейки измерительные металлические. Технические условия»

ГОСТ 3826-82 «Сетки проволочные тканые с квадратными ячейками. Технические условия»

ГОСТ 4030-63 «Гвозди кровельные. Конструкция и размеры»

ГОСТ 5336-80 «Сетки стальные плетеные одинарные. Технические условия»

ГОСТ 7502-98 «Рулетки измерительные металлические. Технические условия»

ГОСТ 11473-75 «Шурупы с шестигранной головкой. Конструкция и размеры»

ГОСТ 21718-84 «Материалы строительные. Диэлькометрический метод измерения влажности»

ГОСТ 22690-2015 «Бетоны. Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля»

ГОСТ 23279-2012 «Сетки арматурные сварные для железобетонных конструкций и изделий. Общие технические условия»

ГОСТ 28013-98 «Растворы строительные. Общие технические условия»

ГОСТ 30256-94 «Материалы и изделия строительные. Метод определения теплопроводности цилиндрическим зондом»

ГОСТ 31189-2015 «Смеси сухие строительные. Классификация»

ГОСТ 31357-2007 «Смеси сухие строительные на цементном вяжущем. Общие технические условия»

[ГОСТ 31377-2018](#) «Смеси сухие строительные штукатурные на гипсовом вяжущем. Технические условия»
[ГОСТ Р 58278-2018](#) «Смеси сухие строительные шпатлевочные на гипсовом вяжущем. Технические условия»
[ГОСТ 33083-2014](#) «Смеси сухие строительные на цементном вяжущем для штукатурных работ. Технические условия»
[ГОСТ Р 54358-2017](#) «Составы декоративные штукатурные на цементном вяжущем для фасадных тепло композиционных систем с наружными штукатурными слоями. Технические условия»
[ГОСТ Р 55818-2018](#) «Составы декоративные штукатурные на полимерной основе для фасадных тепло композиционных систем с наружными штукатурными слоями. Технические условия»
[ГОСТ Р 56387-2018](#) «Смеси сухие строительные клеевые на цементном вяжущем. Технические условия»
[ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020](#) «Здания и сооружения. Общие термины»
[ГОСТ 15467-79](#) «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения»
[ГОСТ Р 58945-2020](#) «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений»
[СП 2.13130.2020](#) «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»
[СП 17.13330.2017](#) «СНиП II-26-76 Кровли»
[СП 20.13330.2016](#) «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия»
[СП 28.13330.2017](#) «СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85»
[СП 29.13330.2011](#) «СНиП 2.03.13-88 Полы»
[СП 45.13330.2017](#) «СНиП 3.02.01-87 Земляные сооружения, основания и фундаменты»
[СП 48.13330.2019](#) «СНиП 12-01-2004 Организация строительства»
[СП 50.13330.2012](#) «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»
[СП 61.13330.2012](#) «СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов»
[СП 70.13330.2012](#) «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции»
[СП 72.13330.2016](#) «СНиП 3.04.03-85 Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии»
[СП 78.13330.2012](#) «СНиП 3.06.03-85 Автомобильные дороги»
[СП 131.13330.2018](#) «СНиП 23-01-99* Строительная климатология»
[СП 163.1325800.2014](#) «Конструкции с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов. Правила проектирования и монтажа»
[СП 2.2.3670-20](#) «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда»

Примечание. При пользовании настоящим стандартом необходимо проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования - на официальных сайтах национального органа Российской Федерации по стандартизации и некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Союз строительных компаний Урала и Сибири» в сети Интернет или по ежегодно издаваемым информационным указателям, опубликованным по состоянию на 1 января текущего года. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться новым (измененным документом). Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Порядок организации застройщиком (техническим заказчиком) производства отделочных работ

2.1.1. Основные требования к содержанию, объему и качеству отделочных работ определяются Застройщиком (техническим заказчиком) при утверждении задания на проектирование объекта капитального строительства, которое устанавливает требование о соответствии проектной документации нормам и правилам, которые носят обязательный характер согласно положений федеральных законов от 27 декабря 2002 г. [№ 184-ФЗ](#) "О техническом регулировании", от 30 декабря 2009 г. [№ 384-ФЗ](#) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

2.1.2. По завершении разработки проектной документации проектировщиком и до ее передачи на экспертизу, Застройщик (технический заказчик) осуществляет входной контроль подготовленной проектной документации на соответствие ее заданию на проектирование.

2.1.3. После получения положительного заключения экспертизы в отношении разработанной проектной документации и ее утверждения, застройщик (технический заказчик) устанавливает требования к составу, содержанию и качеству отделочных работ для подготовки рабочей документации. В части требований к производству и качеству отделочных работ, которые не отражены в национальных стандартах и сводах правил (части таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации", подлежат применению положения настоящего стандарта отделки.

2.1.4. Застройщик (технический заказчик) осуществляет входной контроль подготовленной рабочей документации на соответствие ее заданию на проектирование.

2.1.5. Выполнение отделочных работ осуществляется генподрядчиком (подрядчиком) в соответствии с рабочей документацией по договору строительного подряда, заключенного с застройщиком (техническим заказчиком) в установленном порядке.

2.1.6. Для обеспечения качества отделочных работ генподрядчик (подрядчик) разрабатывает ППР и (или) соответствующие технологические карты на выполнение отделочных работ и (или) схемы операционного контроля качества, которые согласовывает с застройщиком (техническим заказчиком) в порядке, предусмотренном договором строительного подряда.

2.1.7. При осуществлении строительного контроля отделочных работ в процессе строительства объекта застройщик

(технический заказчик) осуществляет:

- проверку соответствия применяемых строительных материалов и изделий требованиям нормативных документов, предусмотренных проектной и рабочей документацией;
- систематическую проверку выполнения подрядчиком операционного контроля качества отделочных работ в соответствии с технологическими картами и (или) схемами операционного контроля качества, а также достоверность документирования его результатов в соответствующих журналах и актах.

2.1.8. Выбор отделочных материалов следует осуществлять с учетом требований проектной документации по обеспечению их прогнозируемого срока службы (долговечности) для данного региона строительства.

2.1.9. Замена предусмотренных проектной документацией отделочных материалов допускается только при согласовании с техническим заказчиком и проектной организацией и в соответствии с Градостроительным кодексом согласовано с экспертизой.

2.1.10. Производство отделочных работ на строительной площадке следует вести согласно требованиям настоящего стандарта, проектной и рабочей документации.

2.1.11. Производство отделочных работ с применением средств малой механизации следует выполнять в соответствии с **технологической картой** производства работ с учетом рекомендаций производителя материала и оборудования.

2.1.12. Производство отделочных работ при температуре в помещении ниже 5 °С следует выполнять с применением специализированных составов или противоморозных добавок в соответствии с технологической картой производства работ и при обязательном подтверждении соответствия его технических характеристик для температурно-влажностного режима строительного объекта.

2.1.13. До начала производства отделочных работ должны быть выполнены и приняты все предшествующие им строительно-монтажные работы.

2.1.14. Производство отделочных работ в случаях, когда их выполнение полностью или частично скрывает результаты предшествующих строительно-монтажных работ, допускается только после проверки правильности выполнения работ по устройству закрываемых элементов конструкций или материалов с составлением акта освидетельствования скрытых работ.

При устройстве многослойных покрытий акты освидетельствования скрытых работ должны быть оформлены по устройству каждого из нижних слоев (акт составляется на каждый слой).

2.1.15. Учет выполнения отделочных работ должен вестись в общем или специальном журнале учета выполнения работ.

2.1.16. Выявленные в процессе производства отделочных работ нарушения, а также меры по их устранению подлежат обязательной фиксации и предписанию контроля качества.

2.1.17. Приемка выполненных отделочных работ должна осуществляться с составлением соответствующего акта приемки выполненных работ.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем своде правил применены термины по [ГОСТ 31189](#), [СП 17.13330](#), [СП 29.13330](#), [СП 61.13330](#).

Инструкция по эксплуатации объекта (жилого помещения) – документ, входящий в состав рабочей документации, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования объекта, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (ФЗ-214).

Инструкция по эксплуатации объекта передается застройщиком (техническим заказчиком) собственникам в момент передачи Объекта (Квартиры) по Акту.

Строительно-техническая экспертиза – исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки (приказ Минюста РФ №114).

Для выявления и оценки выявленных отклонений от норм данного стандарта необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесен в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Строительно-техническая экспертиза проводится по решению суда независимой экспертной организацией в случае обращения собственника объекта в суд с иском к застройщику (техническому заказчику) в течение гарантийного срока эксплуатации объекта. Указанная экспертиза проводится с учетом положений настоящего стандарта.

Методика выполнения измерений – установленная логическая последовательность операций и правил при измерении, выполнение которых обеспечивает получение результатов измерений в соответствии с принятыми методами измерений (п.3.1 ГОСТ 8.010-2013).

Методы измерений определяются по ГОСТ 26433.0-85, в соответствии с характером объекта и измеряемыми параметрами.

Отделочные работы – комплекс работ, связанных с наружной и внутренней отделкой зданий и сооружений с целью повышения их эксплуатационных и эстетических качеств.

В дополнении к требованиям производства отделочных работ в настоящем СТО регламентируются работы по установке входных и межкомнатных дверей.

4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛОЧНЫМ РАБОТАМ

4.1. Отделочные работы в помещениях следует проводить при температуре в помещении от 5 °С до 30 °С, относительной влажности воздуха не более 80%, если иное не указано производителем материала. Данный

температурно-влажностный режим в помещении необходимо поддерживать круглосуточно в течение всего периода производства отделочных работ и не менее чем за 2 сут. до начала и 12 сут. после окончания работ.

4.2. При производстве обойных работ указанный температурно-влажностный режим следует поддерживать до сдачи объекта в эксплуатацию.

4.3. Требования к качеству железобетонных изделий заводского изготовления применяются в соответствии с проектной документацией и сертификатами качества на соответствующие изделия.

4.4. Требования к монтажу железобетонных изделий в соответствии с СП 70.13330.2012

4.4.1. Требования к стыковочным элементам железобетонных изделий – в соответствии с узлами типовой серии и типовыми технологическими картами.

4.5. До начала отделочных работ должны быть выполнены и приняты следующие работы:

- полностью завершены работы по монтажу строительных конструкций;
- устроены гидро, тепло слои, а также выполнены выравнивающие стяжки перекрытий (там, где это предусмотрено проектом);
- проведена заделка швов между блоками и панелями;
- заделаны и изолированы места сопряжений оконных, дверных и балконных блоков;
- остеклены световые проемы;
- смонтированы закладные изделия.

4.6. До начала фасадных отделочных работ дополнительно должны быть выполнены и приняты следующие работы:

- устроена наружная гидроизоляция;
- установлены все крепежные элементы (для установки водосточных труб, декоративных элементов и т.д.) согласно проектной документации.

4.7. Прочность строительного основания должна быть не менее прочности отделочного покрытия и соответствовать требованиям проектной документации.

4.8. Перед нанесением каждого последующего слоя необходимо провести обеспыливание обрабатываемой поверхности и, при необходимости, обработать основание грунтовочным составом для снижения или выравнивания его впитывающей способности.

4.9. Предварительную обработку основания следует проводить с помощью грунтовочных составов заводского изготовления на основе водорастворимых полимеров, допускается применение материалов на другом связующем по рекомендации производителя материала покрытия. Тип грунтовки для обработки основания подбирают согласно требованиям, представленным в таблице 1.

Таблица 1

Типы грунтовочных составов

Тип грунтовочного состава	Назначение	Область применения
ГС 1	Снижение впитывающей способности основания	Для обработки сильно впитывающих (гигроскопичных) оснований
ГС 2	Выравнивание впитывающей способности основания	Для обработки оснований, выполненных из разнородных материалов
ГС 3	Укрепление слабых оснований	Для обработки осыпающихся и мелящих оснований
ГС 4	Подготовка гладких невпитывающих оснований	Для обработки оснований, выполненных из монолитного или сборного железобетона. Включают в свой состав минеральные наполнители для придания поверхности шероховатости
ГС 5	Создание разделительного слоя между основанием и покрытием	Применяются для обработки оснований, имеющих низкую адгезию к материалу покрытия, или для создания защитного слоя между плохо совместимыми материалами
ГС 6	Предотвращение коррозии	Применяются для обработки бетона и арматуры при производстве ремонтных работ, также подходят для обработки металлических элементов на фасадах зданий, в том числе закладных деталей
ГС 7	Подготовка поверхности под окраску или декоративную отделку	Применяются для обработки оснований перед окраской или декоративной отделкой, могут изготавливаться из материала покрытия путем его разведения
ГС 8	Грунтовочные составы специального назначения	Входят в состав системы отделочных или покрытий, применяются согласно инструкции производителя

4.10. Грунтовочные составы следует наносить с помощью валика или кисти, допускается нанесение с помощью средств малой механизации, либо нанесение поточным методом в заводских условиях непосредственно на железобетонные изделия.

4.11. При производстве работ с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов необходимо соблюдать требования проекта.

4.12. Работы по защите строительных конструкций от коррозии следует выполнять в соответствии с требованиями [СП 28.13330](#), [СП 72.13330](#).

5. ПРОИЗВОДСТВО ШТУКАТУРНЫХ РАБОТ

5.1. Проведение штукатурных работ предусматривается по поверхности конструкций и элементов кирпичных либо блочных перегородок, обозначенных в проектной документации.

Железобетонные поверхности панелей оштукатуриванию не подлежат. Непосредственно обрабатываются штукатурными составами узлы (стыки) примыкания железобетонных панелей с последующей обработкой шпатлевочными составами. По стеновым панелям выполняются шпатлевочные работы.

Перед началом производства штукатурных работ необходимо провести проверку соответствия основания требованиям таблицы 2. В случае установления наличия недостатков основания необходимо принять меры для их устранения.

Таблица 2

Требования к проверке и подготовке основания перед началом производства штукатурных работ

Контролируемый параметр	Описание	Контроль (метод, объем, допустимое отклонение)	Меры по устранению дефектов
Наличие инородных веществ и включений на поверхности	Проверяют на наличие: - инородных веществ на поверхности основания (грязь, брызги раствора, остатки древесины от опалубки, сажа и др.); - известковые высолы на поверхности	Сплошной визуальный осмотр, наличие инородных веществ в соответствии с категорией поверхности	Удалить механическим способом или придать шероховатость (металлической щеткой, скребком или пескоструйным оборудованием и др.)
Запыленность основания	Проводят по поверхности рукой и устанавливают наличие пыли и грязи	Сплошной визуальный осмотр, наличие пыли и грязи не допускается	Удаляют пыль и грязь
Поверхностная прочность основания	Проводят по основанию острым краем металлического инструмента (шпатель, кельма и т.д.), при этом отмечают откалывание, осыпание. Отслаивание определяют методом простукивания	Инструментальный, не менее пяти измерений на каждые 100 м ² поверхности, осыпание не допускается	Отслаивающиеся участки необходимо удалить. Слабые основания очищают до прочного слоя и (или) наносят грунтовочный состав ГСЗ по табл.1
Впитывающая способность основания	Наносят чистую воду хорошо смоченной щеткой или валиком, если через 2 мин по стене еще скатывается вода или цвет основания не меняется, причинами чего могут быть: - присутствие на основании остатков опалубочной смазки; - превышение допустимых значений влажности основания; - присутствие веществ, повышающих гидрофобность поверхности; - присутствие мягких и отслаивающихся частей основания	Визуальный, не менее трех измерений на каждые 100 м ² поверхности, неоднородность не допускается	Загрязненную смазкой поверхность очищают водой и щеткой с добавлением чистящих средств, после чего промывают чистой водой. Возможна также механическая чистка
Температура основания	Измерения проводят контактным термометром	Инструментальный, не менее трех измерений на каждые 100 м ² поверхности, температура основания - от 5 °С до 30 °С	Организуют обогрев или защиту от прямых солнечных лучей

5.2. Перед нанесением штукатурных растворов в зависимости от типа основания и применяемых штукатурных материалов необходимо провести подготовку основания.

5.3. Сильно впитывающие влагу основания из керамического кирпича, газо- или пеноблоков и т.д. необходимо обработать грунтовочным составом, нанося его на поверхность стены с помощью валиков, кистей или распылителей. Не допускается начинать штукатурные работы до высыхания нижележащего слоя. После нанесения грунтовочного слоя и до его высыхания необходимо защитить основание от попадания на него пыли.

5.4. Перед началом работ необходимо повторно определить впитывающую способность основания. В течение 2 мин цвет поверхности должен равномерно меняться от темного к светлому на всем участке. В случае если отдельные участки впитывают влагу быстрее остальных, необходимо дополнительно обработать их грунтовочным составом для выравнивания впитывающей способности поверхности основания.

5.5. Штукатурный раствор на цементном или известково-цементном вяжущем допускается наносить как в один слой, так и послойно согласно инструкции производителя материала. При устройстве многослойного штукатурного покрытия каждый слой необходимо наносить после схватывания предыдущего. В зависимости от типа работ, штукатурного раствора, типа основания, неровности стены и толщины слоя, если это предусмотрено проектом, выбирается, при необходимости, штукатурная сетка и крепится на стену. Выбор штукатурной сетки и способа ее крепления проводят согласно требованиям, представленным в таблице 3. Все типы штукатурных сеток монтируются внахлест (за исключением штукатурных сеток, которые монтируются только встык) с перекрытием не менее 100 мм.

Таблица 3
Типы штукатурных сеток

Тип штукатурной сетки	Область применения	Порядок монтажа
Тканая металлическая сетка по ГОСТ 3826	Тонкослойные штукатурки до 30 мм при выполнении фасадных отделочных работ	Перед креплением сетки к стене ее необходимо обезжирить. Начинают монтаж металлической сетки от потолка, закрепляя верхний край полотна по всей длине с помощью крепежных элементов, далее устанавливают крепление в шахматном порядке по всей поверхности стены. На стыках полотна должны находить друг на друга с перехлестом 80 - 100 мм. Между сеткой и стеной необходимо обеспечить зазор 5 - 10 мм в зависимости от толщины слоя штукатурного раствора
Стальная плетеная сетка (рабица) по ГОСТ 5336	Для выполнения фасадных штукатурных работ на стенах площадью более 100 м ² при толщине слоя не более 50 мм	
Арматурная сварная сетка по ГОСТ 23279	При штукатурных фасадных работах на поверхностях, подверженных усадке (новостройки, здания, стоящие на подвижных грунтах), при толщине слоя не более 50 мм	
Просечно-вытяжная сетка согласно нормативным документам, технической документации или техническим условиям производителя	Тонкослойные штукатурки; при выполнении фасадных штукатурных работ на стенах любой площадью при толщине слоя не более 50 мм	

5.6. При выполнении внутренних штукатурных работ растворами на гипсовой основе допускается проводить работы без использования штукатурной сетки. Штукатурные растворы на гипсовой основе наносят в один слой, если иное не установлено производителем материала.

5.7. Штукатурные растворы не допускается наносить непосредственно на стальные детали, которые являются элементами конструкции. Если стальные детали (опоры или несущие балки) интегрированы в конструкцию, на которую должна наноситься штукатурка, следует защитить их от коррозии с помощью антикоррозионного покрытия или грунтового состава. Стальные детали следует укрывать металлической штукатурной сеткой в качестве основания под штукатурку.

5.8. Требования к применению и порядку монтажа штукатурных сеток, стеклянных и армирующих лент приведены в таблице 3. Штукатурные сетки применяются в случаях, предусмотренных проектной документацией.

5.9. Для проведения штукатурных работ необходимо применять сухие строительные штукатурные смеси или готовые штукатурные растворы, в случае если это предусмотрено проектной документацией. Приготовление и нанесение строительных растворов должны осуществляться согласно указаниям производителя.

5.10. Качество производства штукатурных работ оценивают согласно требованиям, представленным в таблице 4. Категорию качества поверхности устанавливают проектом и оценивают согласно [таблице 5](#). Категории качества поверхности К3 и К4 устанавливают только для высококачественной штукатурки.

Таблица 4
Требования к оштукатуренным и основаниям после проведения шпатлёвочных работ

Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Улучшенная штукатурка		
Отклонение от вертикали	Не более 6 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту помещения	Измерительный, по ГОСТ Р 58945-2020; контроль двухметровой рейкой или правилом; отступ 0,1 м от стыкуемых элементов с установкой равных упоров на измеряемую поверхность и концы рейки (измеряются средняя разность поверхности и упорных элементов).
Отклонение по горизонтали (горизонтальные поверхности)	Не более 7 мм на 1 м	
Неровности поверхности плавного очертания	На площади 4 м ² не более 8 мм на 1 м, но не более 15 мм на весь элемент	Измерительный, лекалом, отступ 0,1 м от стыкуемых элементов, не менее десяти измерений на элемент.
Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали	Не более 7 мм на 2 м, но не более 15 мм на весь элемент	Измерительный, контроль двухметровой рейкой, журнал работ
Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения	Не более 10 мм на весь элемент	
Отклонение ширины откоса от проектной	Не более 20 мм	

5.11. Данные таблицы 4 не распространяются на участки стыковых элементов конструкций в пределах 0,1 м от стыкуемого элемента.

5.12. Декоративные отделочные работы выполняют с помощью декоративных сухих строительных штукатурных смесей и готовых к применению декоративных составов на основе водорастворимых полимеров согласно рекомендаций заводов-производителей. Допускается применение других материалов, если это предусмотрено ППР.

5.13. Измерение отклонений стеновых панелей от норм, ГОСТов и Сводов Правил необходимо выполнять до нанесения на поверхности панелей штукатурных и шпатлёвочных составов, до начала производства отделочных работ

в помещениях. После выполнения отделочных работ требования к панелям предъявляются как к оштукатуренным и отштукатуренным основаниям согласно таблице 4. В случае, если поверхность стены образована несколькими конструктивными элементами (боковая поверхность сантехнической кабины и ГКЛ-перегородка, поверхность вентиляционного блока и ГКЛ-перегородка), следует учитывать проектные решения, технологию производства работ, то есть производить замеры в соответствии с ГОСТ Р 58945-2020.

6. ПРОИЗВОДСТВО ШПАТЛЕВОЧНЫХ РАБОТ

- 6.1. При производстве шпатлевочных работ необходимо провести проверку соответствия основания требованиям, представленным в [таблице 2](#). В случае установления наличия недостатков основания необходимо принять меры для их устранения, а также защитить основание от попадания прямых солнечных лучей в момент нанесения и до полного высыхания шпатлевочного покрытия.
- 6.2. Нанесение шпатлевок допускается на строительные основания температурой от 5 °С до 30 °С, если иное не установлено производителем материала.
- 6.3. Готовые к применению шпатлевочные составы применяют согласно инструкции производителя.
- 6.4. Перед нанесением шпатлевочного состава необходимо убедиться, что основание является чистым, сухим и крепким. Шпатлевочные составы наносят шпателем, при этом сначала заполняют впадины, трещины и неровности, а затем наносят основной слой и выравнивают стальным шпателем. При необходимости после схватывания шпатлевка шлифуется.
- 6.5. При применении гипсовых штукатурок допускается выполнять шпатлевочные работы гипсовым молочком, которое образуется после обработки поверхности свежей гипсовой штукатурки теркой и смоченной губкой.
- 6.6. После проведения штукатурных и (или) шпатлевочных отделочных работ качество полученной поверхности должно соответствовать проектному и удовлетворять требованиям, представленным в таблице 5.

Таблица 5

Требования к качеству поверхности в зависимости от типа финишного покрытия

Категория качества поверхности	Назначение	Требования (методы контроля)
K2	Поверхности, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (поверхности предназначены для нанесения неструктурных матовых красок, водоземulsionных красок, приклейки обоев)	Допускается наличие царапин, раковин, задиров, следов от инструмента глубиной не более 5 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль не проводится)

7. ПРОИЗВОДСТВО ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ

- 7.1. Облицовку поверхностей необходимо выполнять согласно требованиям проектной и рабочей документации.
- 7.2. Облицовку стен, колонн, пилястр интерьеров помещений следует выполнять перед устройством покрытий пола.
- 7.3. Материалы, применяемые для крепления облицовочных плит по клеевой прослойке, должны соответствовать: - [ГОСТ Р 56387](#) - для плиточных клеев на цементном вяжущем; - техническим условиям производителя - для мастик и дисперсных клеев.
- При применении растворов на цементной основе для облицовки фасадов не допускается использование плиточных клеевых смесей ниже класса С1 по [ГОСТ Р 56387](#) и/или рекомендаций производителя, а при устройстве облицовки по клеевой прослойке выше первого этажа не допускается использование плиточных клеевых смесей ниже класса С2. При устройстве облицовок по клеевой прослойке допускается использование цементных растворов с добавлением дисперсий водорастворимых полимеров, с обязательным подтверждением соответствия качества получаемого раствора требованиям [ГОСТ Р 56387](#) и/или рекомендаций поставщика.
- 7.4. Требования к категории поверхности устанавливаются в зависимости от размера штучных элементов облицовки.
- 7.5. При устройстве облицовки по клеевой прослойке изделиями из натурального камня их необходимо промыть водой и высушить для удаления пыли с их поверхности. Искусственные материалы дополнительно не увлажняют. Перед началом выполнения работ по устройству облицовки необходимо убедиться в совместимости клеевого раствора с используемым типом камня.
- 7.6. Клеевой раствор наносят на стену равномерно гладкой теркой или шпателем, после чего выравнивают зубчатым шпателем [размер зубчатого шпателя выбирают исходя из размера облицовочного материала так, чтобы обеспечить беспустотное пространство между стеной и плиткой (камнем)]. Площадь участка должна быть такой, чтобы производитель работ смог закончить облицовку данного участка за время, не превышающее открытое время раствора.
- 7.7. При использовании натурального камня или искусственного материала, площадь которого превышает 900 см², перед установкой его в проектное положение необходимо нанести клеевой раствор также на обратную сторону данного материала.
- 7.8. При устройстве облицовки на клеевой прослойке выше первого этажа или с использованием крупноформатных элементов, элементов из натурального камня и искусственных плит толщиной более 12 мм необходимо установить дополнительные крепежные элементы в соответствии с требованиями проектной и рабочей документации.
- 7.9. Отделку участка и всей поверхности интерьера и фасада облицовочными изделиями разных цвета, фактуры, текстуры и размеров следует проводить с подбором всего рисунка поля облицовки в соответствии с требованиями проектной и рабочей документации.
- 7.10. Облицовка может быть выполнена плитами из натурального камня с заливкой пазух раствором. Плиты в этом случае крепят анкерами к арматурным сеткам или рабочим стержням, которые закрепляют к петлям из нержавеющей стали, заделанным в стену при ее возведении (для монолитных железобетонных стен допускается монтаж петель

после ее возведения). Петли выполняют из стали диаметром не менее 6 мм, а рабочие стержни - из стали диаметром не менее 10 мм.

7.11. Заливку пазух раствором необходимо проводить после установки постоянного крепления поля облицовки. Раствор следует заливать горизонтальными слоями, оставляя после заливки последнего слоя раствора расстояние до верха облицовки 50 мм. Раствор, залитый в пазухи, при технологических перерывах, превышающих 8 ч, следует защищать от потери влаги. Перед продолжением работ незаполненную часть пазухи необходимо очистить от пыли сжатым воздухом.

7.12. После облицовки поверхности из плит и изделий должны быть очищены от наплывов раствора и мастики немедленно, при этом поверхности из непитывающих материалов промывают горячей водой, поверхности из впитывающих материалов обрабатывают специальными составами и паром. При применении материалов для устройства клеевой прослойки на основе водорастворимых полимеров и реакционных смол тип очистителя должен быть установлен производителем материала.

7.13. Швы облицовки (допуски на отклонения по толщине шва и стыковке элементов) должны соответствовать требованиям производителя плиточных материалов либо технологической карте на облицовочные работы. Через сутки после твердения или полимеризации материалов (допускается сокращение технологической паузы, если это предусмотрено ППР или требованием производителя материала клеевой прослойки), применяемых для устройства облицовки, швы должны быть заполнены специальными шовными материалами. Перед началом выполнения работ по заполнению швов облицовки необходимо убедиться в совместимости состава затирки с камнем облицовки.

7.14. Толщина клеевой прослойки из раствора и мастики не должна превышать значения, установленного производителем материала в технической документации.

7.15. При необходимости или по требованию заказчика возможно проведение операции по расшивке межплиточных швов.

7.16. При производстве облицовочных работ должны быть соблюдены требования, представленные в таблице 6.

Таблица 6

Требования к облицовочным покрытиям из керамических, стеклокерамических и других изделий

Облицованная поверхность	Параметры и требуемые значения				
	Отклонения от вертикали, мм на 1 м длины, не более	Отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали, мм на 1 м длины, не более	Несовпадения профиля на стыках архитектурных деталей и швов, мм на 1 м, не более	Неровности плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой), мм, не более	Отклонения ширины шва, мм, не более
- наружная облицовка	5 (8 на этаж)	4	4	5	+/- 2,0
- внутренняя облицовка в помещениях квартир	5 (8 на этаж)	4	3	7 (Измерения с отступом 0,1м от стыковых участков)	+/- 2,0
- внутренняя облицовка в местах общего пользования	5 (8 на этаж)	4	3	20 (Измерения с отступом 0,1м от стыковых участков)	+/- 2,0
Контроль (метод, объем, вид регистрации)	Измерительный, не менее трех измерений на 50 - 70 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром, журнал работ		Измерительный, не менее трех измерений на отдельном 70 - 100 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром, журнал работ		

8. ПРОИЗВОДСТВО МАЛЯРНЫХ РАБОТ

8.1. Малярные работы проводят по основаниям, соответствующим требованиям [таблицы 4](#). Требования к категории поверхности - согласно [таблице 5](#).

8.2. Перед началом производства малярных работ необходимо обеспечить защиту поверхности (вплоть до высыхания состава) от действия прямых солнечных лучей.

8.3. Грунтовочные и малярные составы следует наносить в соответствии с инструкцией производителя. Огрунтовку поверхности проводят перед окраской поверхности малярным составом. Нанесение малярного слоя проводят после высыхания грунтовочного состава.

8.4. Малярные составы наносят сплошным слоем с соблюдением требований ППР, технологических карт и рекомендаций производителя. Нанесение следующего слоя проводят после высыхания предыдущего. Флейцевание или торцевание красочного состава следует проводить по свеженанесенному составу. Не допускается использовать для флейцевания мокрый инструмент.

8.5. Приемка малярных работ осуществляется сплошным визуальным осмотром с учетом требований к окрашенным поверхностям, приведенных в [таблице 7](#).

Таблица 7

Требования к качеству выполненных малярных работ

Технические требования	Допустимые отклонения
Поверхности, окрашенные водоэмульсионными красками	
Отличия по цвету	В пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя
Полосы, пятна, подтеки, брызги, непрокрасы	Допускаются незначительные, площадью не более 10% от площади элемента
Исправления, выделяющиеся на общем фоне	Допускаются незначительные, площадью не более 10% от площади элемента
Поверхности, окрашенные безводными составами	
Отличия по цвету	В пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя, допускаются при проверке окраски трубопроводов отопления в труднодоступных местах
Полосы, пятна, подтеки, брызги, непрокрасы	Допускаются незначительные, площадью не более 10% от площади элемента

8.6. В местах сопряжений поверхностей, окрашенных в различные цвета, искривления линии окраски допускаются незначительные (если иное не указано в проектной документации).

8.7. В случае необходимости допускается частичное удаление краски до основания для выявления качества выполненных работ. Такая проверка должна выполняться в местах, где последующее исправление покрытий не нарушит их однородности.

9. УСТРОЙСТВО НАТЯЖНЫХ ПОТОЛКОВ

9.1. Поверхность натяжного потолка должна иметь однородный цвет, без разрывов, трещин. Допускается наличие складок в углах и примыканиях направляющего профиля не более 5%. Допускаются незначительные щели между стеной и потолком, в стыках потолочного плинтуса.

9.2. В местах расположения осветительных приборов (люстр, точечных светильников и пр.), вентиляционных решеток и других местах, где необходимо устройство отверстий по контуру отверстия, следует наклеивать на внутреннюю сторону полотна термокольцо для усиления материала. Разрезы в месте прохода труб отопления рекомендуется закрывать декоративными пластиковыми обводами.

9.3. При устройстве натяжных потолков в интерьерах зданий должны быть соблюдены требования заказчика. Рекомендуемые параметры приведены в таблице 8.

Таблица 8

Требования к устройству натяжных потолков

Технические требования	Предельные отклонения, мм, не более	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Провисание полотна потолка на 1 м длины диагонали	10	Измерительный, не менее пяти измерений на 10 - 20 м ² поверхности или отдельных участков меньшей площади, журнал работ
Отклонение плоскости всего поля отделки по диагонали, вертикали и горизонтали (от проектной) на 1 м длины	3 (10 - на всю поверхность)	

10. ПРОИЗВОДСТВО ОБОЙНЫХ РАБОТ

10.1. Перед началом проведения обоевых работ необходимо провести подготовку. Качество поверхности, подготовленной для оклейки обоями, должно соответствовать требованиям заказчика, рекомендуемые параметры приведены в [таблице 5](#), в соответствии с выбранным типом обоев. Качество поверхности под наклейку обоев – категория К2.

В зависимости от типа обоев, обои могут наклеиваться «встык» либо «внахлест».

10.2. Сильно впитывающие поверхности перед началом обоевых работ необходимо дополнительно обработать слабым раствором клея (раствор готовят в соответствии с рекомендациями производителя обойного клея) или грунтовочного состава ГС 2 по [таблице 1](#). Также этот раствор допускается использовать для укрепления пылящих оснований.

10.3. Перед нанесением обоев необходимо сделать вертикальную метку по границе первой полосы.

10.4. Приготовление клея проводят в соответствии с инструкцией производителя. Обойный клей, применяемый для проведения обоевых работ, должен соответствовать выбранным обоям.

10.5. Тип нанесения клея выбирают исходя из маркировки на упаковке обоев:

1) клей наносится на стену;

2) клей наносится на обои.

10.6. При нанесении клея на стену необходимо проводить работы захватками шириной, немного превышающей ширину обойного рулона. Клей наносят равномерно слоем толщиной не менее 1 мм.

10.7. При нанесении клея на обои необходимо разложить их на рабочей поверхности обратной стороной вверх и нанести клей слоем толщиной не менее 1 мм. После нанесения клея необходимо согнуть левый и правый края полосы

обоев к середине (клеевыми сторонами внутрь), затем обойную полосу можно сложить сухими сторонами и оставить для впитывания клея. Время выдержки устанавливается производителем обоев.

10.8. После нанесения клея первую полосу приклеивают вертикально и выравнивают по метке. Разравнивание складок и удаление пузырей воздуха под обоями производят от центра вверх, затем вниз. Все излишки клея необходимо немедленно удалить.

10.9. Второе обойное полотно приклеивают вдоль первого встык либо нахлест, разравнивание складок и удаление пузырей проводят по процедуре, описанной в [10.8](#). Процедуру повторяют до заклейки всей рабочей поверхности.

10.10. Во внутренних углах одну обойную полосу рекомендуется наклеивать так, чтобы она перекрывала угол на 10 - 20 мм. С помощью отвеса следующую полосу наклеивают точно в угол с нахлестом на первую, после чего необходимо удалить все излишки клея.

10.11. На внешних углах одну обойную полосу рекомендуется наклеивать так, чтобы она перекрывала угол на 10 - 20 мм, следующую полосу прикладывают и равняют встык с предыдущей, после чего необходимо удалить все излишки клея.

10.12. Для приклейки обоев за радиаторами отопления необходимо обрезать обойные полосы так, чтобы их ширина соответствовала расстоянию между крепежными скобами радиатора отопления. В случае применения в проекте в качестве отопительных приборов конвекторов обои за конвектором не приклеиваются, так как конвекторы устанавливаются вплотную к стене (СП 73.13330.2016 "ВНУТРЕННИЕ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЙ" 6.4.4 Конвекторы следует устанавливать на расстоянии:- вплотную или с зазором не более 3 мм от поверхности стены до оребрения нагревательного элемента настенного конвектора с кожухом). Перед приклейкой обоев вокруг выключателей, розеток и иного инженерного оборудования (электрических щитков, пожарных извещателей, домофонных трубок, канальных вентиляторов и т.д.) необходимо убедиться, что электричество отключено с щита. Выключатели и розетки накрывают обоями без нажима, далее выполняют диагональный разрез через область наложения и осторожно вырезают края, после чего прижимают обои к стене. Окончательную обрезку краев в месте наложения проводят после высыхания клея. При проведении работ по оклейке проемов (в том числе арочных), дверных откосов допускаются нахлесты, доклейки.

10.13 При производстве обойных работ помещения до полной просушки обоев необходимо предохранять от сквозняков с установлением постоянного влажностного режима. Температура воздуха при сушке наклеенных обоев не должна превышать 23 °С.

10.14 Приемку работ проводят путем визуального осмотра. При визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, не допускают воздушные пузыри. Допускаются незначительные (на площади до 5% поверхности стены) замятины, морщины, пятна, доклейки и отслоения.

10.15 Качество поверхности под наклейку обоев определяется требованиями настоящего стандарта. В случаях оштукатуренных поверхностей предусмотренных проектной документацией – требованиями настоящего стандарта к оштукатуренным поверхностям.

10.16 Требования к качеству обойных работ предъявляются в момент приемки отделочных поверхностей.

Возможны иные виды внутренней отделки, если это предусмотрено договором. При этом качество готовых отделочных покрытий должно соответствовать требованиям данного стандарта.

В процессе эксплуатации здания (помещения) при естественной осадке основания (фундаментов) вновь построенного здания (до прекращения осадки, как правило в течение 2-5 лет, в зависимости от геологии основания), а также при механическом повреждении отделочных поверхностей, при не соблюдении температурно-влажностного режима помещения возможны появление трещин, короблений, морщин, пятен ржавчины от арматуры, отслоений – требования к качеству обойных работ не предъявляются, недостатки относятся к малозначительным, существенно не влияют на использование жилого помещения по назначению, не влияют на долговечность и безопасность.

Дефекты, связанные с эксплуатацией здания (помещения) устраняются в соответствии с требованиями Приложения А.

11. УСТРОЙСТВО ПОЛОВ

11.1. Общие требования

11.1.1. До начала изготовления полов должны быть выполнены организационно-подготовительные мероприятия в соответствии с [СП 48.13330](#).

11.1.2. Работы по устройству полов следует выполнять в соответствии с проектной и организационно-технологической документацией, а также требованиями настоящего свода правил.

11.1.3. При устройстве полов по плитам перекрытий и настилам следует учитывать дополнительные нагрузки от материалов, инструмента и оборудования, размещение которых следует осуществлять только в местах, предусмотренных организационно-технологической документацией.

11.1.4. До начала работ по устройству полов должны быть выполнены в соответствии с ППР мероприятия по стабилизации, предотвращению пучения и искусственному закреплению грунтов, понижению уровня грунтовых вод, а также по устройству подпольных сооружений и коммуникаций (каналов, трубопроводов и т.д.), фундаментов под оборудование, приямков, сточных лотков, трапов, технологических выпусков и т.д. Монтажные отверстия и стыки в перекрытиях, а также зазоры в местах примыкания перекрытий к стенам (перегородкам) должны быть заделаны цементно-песчаным раствором.

11.1.5. Грунтовое основание под полы должно быть выполнено в соответствии с ППР, [СП 29.13330](#) и [СП 45.13330](#). Устройство оснований и нежестких подстилающих слоев из щебня, гравия, песка, песчано-гравийных и песчано-щебеночных смесей, грунтов, обработанных вяжущими, а также армированных геосинтетическими материалами, следует осуществлять в соответствии с [СП 78.13330](#). Растительный грунт, ил, торф, а также насыпные грунты из

строительного или бытового мусора в основании не допускаются.

11.1.6. Устройство полов допускается при температуре укладываемых элементов и материалов пола, а также воздуха в помещении и на уровне пола, °С, не ниже:

10 - при устройстве покрытий из полимерных материалов; эту температуру следует поддерживать в течение не менее суток после окончания работ;

10 - при устройстве элементов пола из ксилолита и смесей, в состав которых входит жидкое стекло; эту температуру следует поддерживать до приобретения уложенным материалом прочности не менее 70% проектной;

5 - при устройстве элементов пола с применением битумных мастик и их смесей, в состав которых входит цемент; эту температуру следует поддерживать до приобретения материалом прочности не менее 50% проектной; при устройстве покрытий полов с упрочненным верхним слоем температура должна быть на 5 °С выше указанной минимальной;

5 - при устройстве элементов пола с применением сухих смесей на основе гипсового, цементного, смешанного вяжущего; эту температуру следует поддерживать до высыхания слоя (влажность затвердевшего слоя не более 6%);

0 - при устройстве элементов пола из грунта, гравия, шлаков, щебня и штучных материалов без приклейки к нижележащему слою или по песку.

Требования к температуре воздуха и основания могут быть скорректированы согласно рекомендациям производителя материала.

При устройстве полов на неутепленных перекрытиях температура воздуха в нижерасположенном помещении должна быть не ниже указанной.

Для ускоренного твердения смесей с применением цемента и других материалов, приобретающих прочность после укладки пола, конструкции пола необходимо выполнять и выдерживать до набора проектной прочности при температурах на 5 °С - 10 °С выше указанных минимальных.

11.1.7. Перед устройством полов, в конструкции которых заложены изделия и материалы на основе древесины или ее отходов, синтетических смол и волокон, ксилолитовых покрытий, в помещении должны быть выполнены штукатурные и иные работы, связанные с возможностью увлажнения покрытий, в том числе должны быть полностью смонтированы, опрессованы и опробованы системы отопления, водопровода и водоотведения. При устройстве этих полов и в последующий период до сдачи объекта в эксплуатацию относительная влажность воздуха в помещении не должна превышать 80%. Сквозняки в помещении не допускаются.

11.1.8. Подстилающие слои, прослойки, стяжки и монолитные покрытия на цементном вяжущем следует в течение не менее 7 сут после укладки выдерживать во влажных условиях, под слоем водоудерживающего материала, если иное не предусмотрено производителем материала.

11.1.9. Устройство полов с помощью средств малой механизации следует выполнять в соответствии с технологической картой производителя материала и инструкцией производителя оборудования.

11.2. Подготовка нижележащих элементов пола

11.2.1. Обеспыливание поверхности необходимо выполнить перед нанесением на поверхность грунтовочных составов, клеевых прослоек под рулонные и плиточные полимерные покрытия и мастичных составов для сплошных (бесшовных) полов.

11.2.2. Огрунтовка поверхностного слоя должна быть выполнена на всей поверхности без пропусков перед нанесением на нижележащий элемент строительных смесей, мастик, клеев и др. (на основе битума, синтетических смол и водных дисперсий полимеров) составом, соответствующим материалу смеси, мастики или клея.

11.2.3. Увлажнение поверхностного слоя элементов пола из бетона и цементно-песчаного раствора следует выполнять до укладки на них строительных смесей из цементных вяжущих. Увлажнение проводят до окончательного впитывания воды. При укладке смесей на гипсовом вяжущем основание должно быть сухим (влажность не более 6%) и обработанным грунтовочным составом (рекомендуется ГС 1 по [таблице 1](#)). Укладку смесей следует проводить после полного высыхания грунтовочного состава, если иное не указано производителем материала.

11.3. Устройство бетонных подстилающих слоев

11.3.1. Приготовление, транспортирование и укладку бетонных смесей, а также арматурные работы следует проводить в соответствии с [СП 70.13330](#).

11.4. Устройство стяжек (если предусмотрено проектом)

11.4.1. Монолитные стяжки из бетона, асфальтобетона, цементно-песчаного раствора и сборные стяжки из древесноволокнистых плит следует выполнять с соблюдением правил по их устройству.

11.4.2. Поризованные, самовыравнивающиеся стяжки и выравнивающие слои (прослойки) на гипсовом, цементном, смешанном вяжущем следует укладывать сразу на расчетную толщину, указанную в проекте.

11.4.3. При устройстве стяжек должны быть соблюдены требования, представленные в таблице 9.

Таблица 9

Требования к устройству стяжек

Технические требования	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Стяжки, укладываемые по звуко прокладкам или засыпкам, в местах примыкания к стенам, перегородкам и другим конструкциям, необходимо уложить с зазором шириной не менее 10 мм на всю толщину стяжки и заполнить аналогичным звуко материалом.	Визуальный и измерительный, всех мест примыканий, журнал работ

Монолитные стяжки должны быть изолированы от стен и перегородок полосами из гидро материалов и демпферными лентами	
Торцевые поверхности уложенного участка монолитных стяжек после снятия маячных или ограничительных реек перед укладкой смеси в смежный участок стяжки должны быть огрунтованы (см. 10.2.2) или увлажнены (см. 10.2.3), а рабочий шов заглажен так, чтобы он был незаметен	Визуальный, не реже четырех раз в смену, журнал работ
Заглаживание поверхности монолитных стяжек следует выполнять до схватывания смесей	Визуальный, всей поверхности стяжек, не реже четырех раз в смену, журнал работ
Заклеивание стыков сборной стяжки должно быть выполнено по всей длине стыков согласно проектному решению	Визуальный, всех стыков, журнал работ
Укладку доборных элементов между сборными стяжками на цементных и гипсовых вяжущих следует проводить с зазором шириной 10 - 15 мм, заполняемым смесью, аналогичной материалу стяжки. При ширине зазоров между плитами сборной стяжки и стенами или перегородками менее 0,4 м смесь должна быть уложена по сплошному звукоизоляционному слою	Визуальный и измерительный, всех зазоров, журнал работ

11.5. Устройство звукоизоляции (если предусмотрено проектом)

11.5.1. Сыпучий звукоизоляционный материал должен быть без органических примесей. Применять засыпки из пылевидных материалов запрещается.

11.5.2. Прокладки должны быть уложены без приклейки к плитам перекрытия, а плиты и маты - насухо или с приклейкой. Звукоизоляционные прокладки под лаги следует укладывать на всем протяжении лаг без разрывов. Ленточные прокладки под сборные стяжки следует располагать непрерывными полосами по периметру помещений плотно к стенам и перегородкам, под стыками смежных плит, а также внутри периметра - параллельно большей стороне плиты.

11.5.3. При устройстве звукоизоляции должны быть соблюдены требования, представленные в таблице 10.

Таблица 10

Требования к устройству звукоизоляции

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Крупность сыпучего звукоизоляционного материала	От 0,15 до 20 мм	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Влажность сыпучего материала засыпки между лагами	Не более 10%	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Ширина звукоизоляционных прокладок	Согласно проекту	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности пола, журнал работ
Расстояние между осями полос звуко прокладок внутри периметра сборных стяжек	Согласно проекту	То же, не менее трех измерений на каждой плите сборной стяжки, журнал работ

11.6. Устройство гидроизоляции (если предусмотрено проектом)

11.6.1. Гидроизоляцию выполняют в соответствии с требованиями проектной документации. Гидроизоляция может быть выполнена из битумных, наклеиваемых на мастику рулонных материалов, битумных рулонных наплавляемых и самоклеящихся материалов, полимерных рулонных материалов, битумных и битумно-полимерных мастик, гидроизолирующих растворов на основе цемента, водных растворов полимеров и полимерных мастичных материалов, в том числе наносимых методом напыления. Гидроизоляцию следует выполнять по бетонной подготовке, стяжке или плите перекрытия в соответствии с [разделом 5](#), настоящим разделом и [СП 28.13330](#).

11.6.2. Устройство всех видов гидро покрытий, имеющих сцепление с основанием, проводят после грунтовки основания. Вид грунтовки должен соответствовать виду применяемого гидроизоляционного материала. Рулонные гидро материалы, за исключением соединяемых встык, следует приклеивать с нахлесткой не менее 80 мм.

11.6.3. Оклеечную гидроизоляцию на мастику следует наклеивать сразу после ее нанесения.

Оклеечную гидроизоляцию из бутилкаучука и полиизобутилена следует наклеивать на холодную синтетическую мастику.

Битумные рулонные материалы следует наклеивать на битумную мастику.

Рулонные материалы с заводским мастичным слоем следует наклеивать путем расплавления мастичного слоя одновременно с раскаткой рулона.

Гидроизоляцию из битумной и битумно-полимерной эмульсии следует наносить тремя-четырьмя слоями, толщиной по 1 - 1,5 мм каждый с расходом 2 л на 1 м² по основанию, грунтованному двумя слоями битумной эмульсии.

При устройстве гидроизоляции из полимерных рулонных материалов с приклейкой полотнищ их необходимо приклеивать к грунтованной поверхности битумными, битумно-полиизобутиленовыми мастиками, полимерным или резиновым клеем.

Гидроизоляцию из пленочных рулонных материалов следует устраивать следующими способами: склеиванием кромок или нахлестов, приклеиванием рулонов полимерными клеями к грунтованному основанию или приклеиванием рулонов с полимерным клеевым слоем к грунтованному основанию за счет пластификации этого слоя.

Гидроизоляцию из растворов на основе цемента следует армировать металлической сеткой размерами ячеек от 10 x 10 до 20 x 20 мм или сетками из полимерных материалов.

Гидроизоляцию из полиуретановых и других маслостойких составов следует армировать стеклосеткой путем втапливания в нанесенный состав с последующим покрытием слоем соответствующего полимерного материала.

11.6.4. Сопряжения полотнищ при многослойной гидроизоляции следует выполнять ступенчато, с нахлестом не менее 100 мм. В местах примыкания пола к стенам, фундаментам под оборудование, трубопроводам и другим конструкциям, выступающим над полом, гидроизоляция должна предусматриваться непрерывной на высоту не менее 200 мм от уровня покрытия пола.

11.6.5. Выполненная гидроизоляция должна подлежать защите от механических повреждений при устройстве последующих слоев пола, в качестве которой следует применять цементно-песчаную стяжку или листы, в том числе профилированные, из полиэтилена высокой плотности.

11.6.6. Поверхность битумной гидроизоляции перед укладкой на нее покрытий, прослоек или стяжек, в состав которых входят цемент или жидкое стекло, следует покрыть горячей битумной мастикой с втапливанием в нее сухого крупнозернистого песка с соблюдением параметров по таблице 11.

Таблица 11

Требования к устройству гидроизоляции

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Температура битумной мастики при нанесении 160 °С	+20 °С	Измерительный, каждой партии, приготовленной для нанесения мастики, журнал работ
Температура песка 50 °С	+10 °С	Измерительный, каждой порции песка перед его нанесением, журнал работ
Толщина слоя битумной мастики 1,0 мм	+0,5 мм	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности гидроизоляции, акт освидетельствования скрытых работ

11.7. Требования к промежуточным элементам пола (если предусмотрено проектом)

Прочность материалов, твердеющих после укладки, должна быть не менее проектной. Допустимые отклонения при устройстве промежуточных элементов пола приведены в таблице 12.

Таблица 12

Требования к промежуточным элементам пола

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
<p>Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жестких подстилающих слоев - бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под устройство гидроизоляционного слоя - бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под покрытия других типов - стяжек и выравнивающих слоев под покрытия из полимерных материалов, защитного полимерного покрытия пола, покрытия из штучных элементов на основе древесины - бетонных подстилающих слоев и стяжек под покрытия из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, поливинилхлоридных плиток, паркетных покрытий, ламината и мастичных полимерных материалов - стяжек и выравнивающих слоев под покрытия других типов - стяжек и выравнивающих слоев под облицовку крупноформатной плиткой (более 1 м²) 	<p>Не более 15 мм</p> <p>Не более 8 мм</p> <p>Не более 10 мм</p> <p>Не более 10 мм</p> <p>Не более 10 мм</p> <p>Не более 4 мм</p> <p>Не более 6 мм</p>	<p>Измерительный, по ГОСТ 26433.2-94; не менее пяти измерений в одном помещении, выявленных визуальным контролем, Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом; отступ 0,5 м от стыкуемых элементов с установкой равных упоров на измеряемую поверхность и концы рейки (измеряются средняя разность поверхности и упорных элементов на пять измерений через равное расстояние по всей длине контрольной рейки), журнал работ</p>
Отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона	0,8% соответствующего размера помещения, но не более 50 мм для грунтовых оснований и	Измерительный, не менее пяти измерений равномерно на каждые 50 - 70 м ² поверхности пола или в одном помещении меньшей

	нежестких подстилающих слоев и не более 30 мм для элементов других типов	площади, журнал работ
Отклонения по толщине подстилающих и выравнивающих слоев	Не более 10% проектной	Измерительный, не менее одного измерения на каждые 100 м ² площади элемента пола или в одном помещении меньшей площади, журнал работ

11.8. Устройство покрытий из рулонных и штучных полимерных материалов

11.8.1. Линолеум, ковры, рулонные материалы из синтетических волокон, а так же поливинилхлоридные плитки на принципе приклеивания к основанию должны вылежаться до исчезновения волн и полностью прилежать к основанию. Если иное не установлено утвержденной Застройщиком (техническим заказчиком) проектной документацией, линолеум на войлочной или вспененной основе без проклейки основания в соответствии с требованиями проектной документации либо техническими условиями раскладывается на основание пола (панели перекрытия).

Требования по раскройке и стыковке полотнищ, допусков на неровности и уклоны предъявляются в соответствии с Таблицей 13, требованиями производителя или технологическими картами на соответствующие работы.

11.8.2. Прирезку стыкуемых полотнищ рулонных материалов необходимо проводить не ранее 3 сут после вылёживания полотнищ. Кромки стыкуемых полотнищ линолеума должны быть после прирезки сварены или склеены. В процессе эксплуатации здания (помещения), при естественной осадке основания (фундаментов) вновь построенного здания (до прекращения осадки, как правило в течение 2-5 лет, в зависимости от геологии основания), а также при механическом повреждении отделочных поверхностей, при не соблюдении температурно-влажностного режима помещения возможны появление трещин, отслоений, деформаций – требования к качеству работ по устройству напольных покрытий не предъявляются, недостатки относятся к малозначительным, существенно не влияют на использование жилого помещения по назначению, не влияют на долговечность и безопасность.

Дефекты, связанные с эксплуатацией здания (помещения) устраняются в соответствии с требованиями Приложения А.

11.9. Требования к готовому покрытию пола

Основные требования, предъявляемые к готовым покрытиям пола, приведены в таблице 13.

Таблица 13

Требования к готовому покрытию пола

Наименование параметра	Допустимое значение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонение толщины от проектной	20%	Измерительный, не менее трех измерений
Отклонение поверхности покрытия <u>из линолеума</u> , а также <u>керамических</u> и мозаично-бетонных покрытий от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой	Не более 10 мм	Измерительный, контроль по ГОСТ 26433.2-94; двухметровой рейкой или правилом с установкой равных упоров на измеряемую поверхность и концы рейки (измеряются средняя разность поверхности и упорных элементов на три измерения) в одном помещении, акт приемки
Уступы между смежными керамическими плитками	Не более 5 мм	Измерительный, не менее трех измерений
Ширина швов между керамическими плитками	Не более 8 мм, разница в ширине швов не регламентируется	Измерительный, не менее трех измерений
При проверке сцепления монолитных покрытий и покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащими элементами пола простукиванием	Допускается изменение характера звучания на площади до 10%	Простукивание всей поверхности пола в центре квадратов по условной сетке с ячейками размерами не менее 50*50 см, учитывая характер поверхности основания (характер звучания на стыке плит перекрытия, в замоноличенных местах прохода коммуникаций может меняться, не указывания на дефекты сцепления оснований)
Отклонения от заданного уклона покрытий <u>в одном помещении</u>	Не более 3% соответствующего размера помещения, но не более 20 мм	Измерительный, не менее трех измерений

Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток	Допускаются не более 2 мм	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади
Волны, вздутия, приподнятые кромки	Допускаются на площади не более 5%	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади

12. УСТАНОВКА ДВЕРЕЙ

Технические требования к монтажу дверных блоков приведены в Таблице. Данные требования распространяются на межкомнатные двери и металлические входные двери, если иное не предусмотрено договором. Требования влагостойкости к дверным блокам деревянным и комбинированным подлежат применению, если это предусмотрено договором.

Таблица 14

Технические требования к дверным блокам

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем)
Отклонения от вертикали и горизонтали смонтированных изделий (дверных блоков)	Не более 4 мм на 1 м длины изделия, но не более 10 мм на всю длину.	Измерительный, не менее 3 измерений
Отклонение поверхности дверного полотна от прямолинейности	Не более 7 мм на всю длину изделия	Измерительный, не менее 3 измерений
Зазоры в местах неподвижных соединений элементов дверных блоков	Не более 2 мм	Измерительный, не менее 3 измерений

Приложение А
(обязательное)
ДЕФЕКТЫ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ
МЕТОДЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

При выполнении отделочных работ в случае отклонения допустимых параметров, выполняются работы по устранению дефектов в соответствии с Таблицей 15.

В процессе эксплуатации здания (помещения), при естественной осадке основания (фундаментов) вновь построенного здания, при механическом повреждении отделочных поверхностей, при не соблюдении температурно-влажностного режима помещения возможны появление трещин, короблений, пятен, пятен ржавчины на поверхности обоев, отслоений – требования к качеству обойных работ, а также к качеству покрытия из рулонных полимерных материалов не предъявляются, недостатки относятся к малозначительным, существенно не влияют на использование жилого помещения по назначению, не влияют на долговечность и безопасность. Указанные дефекты внутренней отделки устраняются иждивением собственника помещения.

Таблица 15

Дефекты появившиеся в процессе эксплуатации

Дефекты	Контроль (метод, объем)	Меры по устранению дефектов
Усадочные трещины на стыкуемых элементах потолка, шириной раскрытия свыше 1 мм	Сплошной визуальный осмотр	Разделка трещины, шпатлевка участка элемента, затирка, покраска всего элемента потолка
Усадочные трещины на стыкуемых элементах стеновых панелей, шириной раскрытия свыше 1 мм	Сплошной визуальный осмотр	Разделка трещины, шпатлевка участка элемента, затирка, переклейка обоев в пределах комнаты (стены)
Отклонение от плоскости кирпичной кладки более 20 мм	Инструментальный, не менее шести замеров на каждые 100 м ²	Снятие обоев, выравнивание с помощью выравнивающих составов участка поверхности либо стесывание локального участка поверхности, переклейка обоев в пределах комнаты (стены)
Усадка покрытий из рулонных полимерных материалов	Сплошной визуальный осмотр	Демонтаж участка линолеума с усадкой, монтаж участка линолеума

Участник долевого строительства (покупатель) СТО 9000-2023 ознакомлен

/_____/_____
Подпись ФИО

/_____/_____
Подпись ФИО

/_____/_____
Подпись ФИО