

**ДОГОВОР № ___ - ЕР/53 (нежилое)
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Челябинск

«_____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Бетотек Мотив», ИНН 7453353945, ОГРН 1237400024256, в лице Директора Пиксаева Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и ФИО, _____ г.р., паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован (-а) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон).

1.2 Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство №RU74315000-22-ж-2023 от «26» июня 2023 года, выданное Администрацией г. Челябинска;
- Распоряжение №9717-п от 18.07.2023г. о внесении изменений в разрешение на строительство от 26.06.2023г. № RU74315000-22-ж-2023;
- Договор УЗ№020272-К-2023 аренды земельного участка города Челябинска от 30.03.2023г. (кадастровый номер: 74:36:0322024:810); Договор о передаче прав и обязанностей от 27.06.2023г. по договору УЗ№020272-К-2023 аренды земельного участка от 30.03.2023г.;
- Стандарт организации СТО 0001 от 03.07.2023г.;
- Проектная декларация №74-001432, опубликованная 31.07.2023г. на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.3. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

1.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в разделе 1 настоящего Договора.

2. Предмет договора.

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Объект строительства – Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – в многоквартирном жилом доме нежилое помещение, указанное в п. 2.3. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену, и принять объект долевого строительства – нежилое помещение **в собственность**.

2.2. Характеристика Объекта строительства: **Многоквартирный дом №53.1(стр.) со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Ленинский район, ул. Новороссийская (адрес строительный) (далее по тексту Многоквартирный жилой дом)**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 74:36:0322024:810 - общей площадью 3 311 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды – двух подъездный жилой дом этажностью 10 этажей (количество этажей 11, включая один подземный этаж (подвал)), общей площадью 7 471,01 кв.м. Наружные стены, межэтажные перекрытия – железобетонные панели завода Бетотек. Класс энергоэффективности – А. Класс сейсмостойкости – не установлен.

2.3. Характеристика объекта долевого строительства: нежилое помещение № _____ (_____), общая площадь помещения _____ кв.м., состоит из: _____ - кв.м., _____ - кв.м., _____ - кв.м., расположено на _____ этаже. Описание и план нежилого помещения указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта.

2.4. Общая площадь нежилого помещения определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный жилой дом по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок, без учета площади лоджии. Площадь квартиры, указанная в п. 2.3. настоящего Договора, является предварительной и подлежит уточнению по данным технической инвентаризации Объекта.

2.5. Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии и комплектации:

Внутренняя отделка в нежилом помещении не выполняется;

Полы жилых помещений – цементно-песчаная стяжка $h = 40 - 70$ мм по плитам перекрытия;

Устройство гидроизоляции на полу в санузлах;

Оборудование в санузле: не устанавливается;

Остекление – пятикамерный стеклопакет по проекту, без установки подоконников и откосов;

Двери в перегородках внутренних помещений и плинтуса – не устанавливаются;

Двери наружные – металлические;

Источники теплоснабжения – существующие городские сети теплоснабжения;

Система отопления – горизонтальная система отопления, отопительные приборы – по проекту, с учетом тепла по помещениям;

Вентиляция: вентиляция встроенных нежилых помещений, расположенных на 10м этаже, запроектирована приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением. Вытяжные вентиляционные установки канального типа располагаются под потолком обслуживаемых помещений.

Приток воздуха в нежилые помещения 1-го этажа - естественный, осуществляется через оконные приточные клапаны Air-Box. Разводка воздухопроводов и монтаж вент. установок осуществляется собственником помещения;

Водоснабжение – централизованное в соответствии с проектом, учёт расхода холодной и горячей воды по помещениям, приборы учета по проекту;

Канализация – стояки из полипропиленовых труб с улучшенным шумопоглощением;

Электроснабжение – электроразводка до прибора учета по проекту, без установки электрических, слаботочных, розеточных и осветительных приборов;

Удаление бытового мусора через контейнерные баки;

Чистовая отделка мест общего пользования производится по проекту.

2.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен со Стандартом организации СТО 0001 от 03.07.2023г. (далее – «Стандарт организации»), приложение № 2 к настоящему Договору.

2.7. Застройщик передает Участнику долевого строительства нежилое помещение в степени готовности (с установленным оборудованием), предусмотренным настоящим договором.

2.8. Право собственности на нежилое помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством РФ порядке. Право собственности на нежилое помещение будет оформляться силами и за счет Участника долевого строительства.

2.9. В соответствии со ст. 3,19 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего договора им опубликована в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и о проекте строительства.

2.10. Срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома, указанного в п. 2.2. – **до 30 июня 2024 года.**

2.11. Срок передачи нежилого помещения, указанного в п. 2.3 настоящего Договора Участнику долевого строительства – **по 30 сентября 2024 года.**

2.12. Застройщик вправе досрочно завершить строительство Многоквартирного жилого дома и досрочно передать нежилое помещение Участнику долевого строительства в любое время до наступления установленного срока, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. При этом отказ Участника долевого строительства от досрочной приемки нежилого помещения в таком случае будет считаться необоснованным и незаконным.

2.13. Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиям Стандарта организации, проектной документации и срокам строительства, и в установленном законом порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.1.2. После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик извещает Участника долевого строительства о завершении строительства и начале процедуры передачи нежилого помещения, находящегося в Многоквартирном жилом доме, в срок не позднее, чем за один месяц до наступления срока передачи нежилого помещения.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Также Застройщик может дополнительно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности нежилого помещения к передаче путем отправления sms-сообщения на телефонный номер _____ либо сообщения на электронную почту Участника _____. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с Договором и о готовности объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный п. 3.2.2. Договора срок.

Адресом местонахождения Участника долевого строительства считается адрес, указанный Участником долевого строительства в разделе 9 настоящего Договора. В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления Застройщику письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику долевого строительства по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты отправки уведомления по последнему известному адресу Участника.

3.1.3. Передать объект долевого строительства, указанный в п.2.3. настоящего договора, Участнику долевого строительства. Передача нежилого помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи, в котором указывается фактическая площадь нежилого помещения по данным Технической инвентаризации. Акт приема-передачи нежилого помещения подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей, удостоверенных в соответствии с законодательством РФ.

3.1.4. Осуществить строительство Многоквартирного жилого дома без устройства мусоропровода.

3.1.5. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком нежилого помещения Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.6. Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области необходимый пакет документов для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участников долевого строительства на нежилое помещение.

3.1.7. По требованию Участника долевого строительства предоставить необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.8. Вносить в Многоквартирный жилой дом и/или Квартиру (нежилое помещение) архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства Многоквартирный жилой дом и нежилое помещение будут отвечать требованиям проектной документации.

Изменять фасадную часть Многоквартирного жилого дома, конструкцию наружной стены Многоквартирного жилого дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

3.1.9. Неисполнение Участником долевого строительства п. 3.2.9. настоящего договора, Стороны договорились, что указанное неисполнение считать, как отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора с Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на нежилое помещение с третьими лицами. При этом под таким отказом от Договора со стороны Участника долевого строительства Стороны договорились считать несоблюдение

Участником долевого строительства срока, предусмотренного п. 3.2.9. настоящего договора, в том числе (но не исключительно) совершения Участником одного из следующих действий или бездействия:

3.1.9.1. 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 настоящего договора;

3.1.9.2. уклонение от подачи в Управление Росреестра по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора;

3.1.9.3. уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе, достаточными для проведения государственной регистрации настоящего договора;

3.1.9.4. подача в Управление Росреестра по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

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

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в качестве взноса в долевое строительство Многоквартирного жилого дома и (или) иные объекты недвижимости в размерах и порядке, установленных настоящим Договором на счет эскроу в уполномоченном Банке.

В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника).

3.2.2. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течении 10 (десяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности нежилого помещения к передаче, если иной срок не указан Застройщиком в уведомлении.

3.2.3. В случае если Многоквартирный жилой дом построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего договора и (или) указанных в ч.1 статьи 7 Закона №214-ФЗ обязательных требований, что привело к существенному ухудшению качества нежилого помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи нежилого помещения действует в соответствии с ч.2. ст.7 214 ФЗ.

В случае составления акта осмотра нежилого помещения между Участником и Застройщиком с указанием существенных недостатков (препятствующих использованию нежилого помещения по назначению), Застройщик обязан устранить их в установленный срок.

После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи нежилого помещения должен быть подписан Участником не позднее срока указанного в акте осмотра, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (подписания акта приема-передачи) Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи нежилого помещения, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (нежилого помещения) Участнику долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

3.2.4. Стороны пришли к согласию считать существенным недостатком только такие отклонения от условий настоящего договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), Стандарт организации СТО 0001 от 03.07.2023г., которые делают нежилое помещение непригодным для использования, иные отклонения Стороны не считают существенными недостатками. Основанием для отказа от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не могут быть любые недостатки, а только недостатки, которые делают объект непригодным для предусмотренного договором пользования.

3.2.5. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе проводить в нежилом помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не проводить работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы, в том числе

любое остекление летних помещений, установка снаружи здания устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома, а также права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

В случае невыполнения Участником долевого строительства данного условия, по требованию Застройщика Участник долевого строительства обязуется привести нежилое помещение в его первоначальное состояние за счет собственных средств, в согласованные сторонами сроки.

3.2.6. Заключить договор с эксплуатирующей организацией на коммунально-эксплуатационное обслуживание нежилого помещения, с организациями, осуществляющими поставку энергоснабжения, тепла и воды, и т.д. в течение 10 рабочих дней с момента принятия нежилого помещения по Акту приема-передачи.

3.2.7. Обязан нести бремя содержания нежилого помещения, в том числе осуществлять оплату коммунальных платежей с момента подписания акта приема-передачи на нежилое помещение, либо с момента составления одностороннего акта. В случае несоблюдения сроков подписания и принятия нежилого помещения по акту приема-передачи, обязанность по оплате коммунальных услуг и содержанию возникает у Участника долевого строительства с даты, когда он должен был согласно условий Договора принять нежилое помещение по Акту приема-передачи.

3.2.8. После государственной регистрации права собственности на нежилое помещение, за свой счет осуществлять ремонт и эксплуатацию нежилого помещения, с соблюдением установленных правил и норм, а также участвовать соразмерно занимаемой площади нежилого помещения в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, общего имущества всего дома и придомовой территории (ст.ст. 30, 39 ЖК РФ).

3.2.9. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Государственная регистрация настоящего Договора производится в сроки и время, назначенные Застройщиком при уведомлении Участника долевого строительства.

3.2.10. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 3.2.6., 3.2.7. настоящего Договора, Застройщик имеет права в защиту своих имущественных прав обратиться в суд на возмещение понесенных расходов по оплате коммунальных услуг и содержанию, а также отнесение судебных расходов на Участника долевого строительства.

3.2.11. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объектом и управляющей организацией для принятия, обслуживания Объекта, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества.

4. Цена договора. Порядок расчетов.

4.1. Сумма взноса в долевое строительство на момент заключения настоящего договора составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен), исходя из общей проектной площади нежилого помещения и площади лоджии с применением коэффициента 0,5.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п.8.1. настоящего Договора.

4.2. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению нежилого помещения, указанного в п. 2.3. настоящего Договора, в собственность.

4.3. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома/Квартиры (нежилого помещения) и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом, денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ и сумму экономии (в случае ее образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (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 30.12.2004г. №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:

4.4.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900- для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Бетотек Мотив».

Депонируемая сумма: _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: _____. В соответствии с п.4.4.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2024г.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору №160B00KNRMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.07.2023г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в банке ПАО «Сбербанк России» № 40702810672000007020.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: №40702810672000007020 в ПАО «Сбербанк России», БИК 047501602, ИНН 7707083893, кор. счет 3010181070000000602.

4.4.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в срок до _____г.

4.5. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком на условиях и в порядке, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок на нежилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, устанавливается 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи между Застройщиком и Участником долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства нежилого помещения, устанавливается 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи по данному Объекту строительства Участником долевого строительства. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170, а также иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством нежилого помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, зафиксировано в акте осмотра, составленного с участием представителя Застройщика. Не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, участник долевого строительства извещает застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества Объекта долевого строительства, а также любых иных исследований, проводимых собственником Объекта долевого строительства, касающихся его качества; собственник Объекта долевого строительства до начала проведения исследований знакомит независимую экспертную организацию с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в Стандарт организации СТО 0001 от 03.07.2023г. Застройщик участвует в проведении исследований и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверженных средств измерения в соответствии со Стандарт организации СТО 0001 от 03.07.2023г. Акт осмотра составляется в трёх экземплярах, один для Участника долевого строительства, один для Застройщика, один для экспертной организации..

5.4. В случае если Многоквартирный жилой дом построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, применяются положения, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.5. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 3.2.5. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п. 7 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г №214-ФЗ.

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

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства нежилого помещения Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, при предъявлении письменного требования об уплате неустойки. Если Участником договора долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае просрочки внесения платежа (цены Договора) при единовременной оплате суммы взноса в долевого строительства в течение более чем два месяца от установленного Договором срока, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.3. Односторонний отказ от исполнения договора Застройщиком осуществляется путем направления Участнику долевого строительства уведомления о расторжении в соответствии с законодательством.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке (часть 1.2. статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.)

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, в случае:

6.6.1. Прекращения или приостановления строительства Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит нежилое помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок нежилое помещение не будет передано Участнику долевого строительства;

6.6.2. Существенного изменения проектной документации, строящегося Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит нежилое помещение, в том числе существенного изменения размера нежилого помещения;

6.6.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

6.7. Во всех случаях, предусмотренных в п. 6.5. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет взноса в долевого строительства, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день возврата денежных средств в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента расторжения договора, а в случаях перечисленных п. 6.6. настоящего Договора - в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет взноса в долевого строительство до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.8. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они явились следствием стихийных явлений природы, военных

действий, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ по Договору и прочих (иных) обстоятельствах непреодолимой силы, и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Договора.

Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

При наступлении или прекращении названных обстоятельств, стороны договора должны известить друг друга в письменной форме в десятидневный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы.

6.9. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

6.10. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.11. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

6.12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, претензионный порядок рассмотрения спора обязателен, срок ответа на претензию 15 (пятнадцать) рабочих дней.

7.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор на рассмотрение в суд, согласно действующему законодательству РФ.

8. Прочие условия.

8.1. Стороны установили, что допускается отклонение общей площади нежилого помещения, определенной органом технической инвентаризации от общей проектной площади, указанной в п. 2.3. договора в пределах 3% (трех процентов).

В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера нежилого помещения органом технической инвентаризации общей площади нежилого помещения по сравнению с общей проектной площадью нежилого помещения, указанной в п. 2.3. договора более чем на 3% (три процента), соответственно Участник долевого строительства или Застройщик выплачивают другой стороне стоимость метров, составляющих указанную разницу из расчета суммы эквивалентной _____, _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**, НДС не предусмотрен, за каждый квадратный метр отклонения в площади сверх 3% (трех процентов) в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты поступления заявления о выплате с указанием банковских реквизитов.

Цена договора (стоимость нежилого помещения) может быть изменена по соглашению сторон путем подписания двухстороннего дополнительного соглашения к настоящему договору и обязательной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество сделок с ним.

8.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое согласие на передачу на баланс и обслуживание уполномоченной Застройщиком организации – Управляющей компании и (или) иной эксплуатирующей организации, созданных в процессе строительства Многоквартирного жилого дома инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства.

8.3. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, выражает свое согласие на передачу Застройщиком в ипотеку (в залог) земельный участок, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома с правом определения в каждом случае условий заключаемого договора ипотеки по усмотрению Застройщика.

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, выражает свое согласие на передачу Застройщиком в последующий залог указанный земельный участок, с правом определения в каждом случае условий заключаемого договора залога по усмотрению Застройщика.

Также, Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на обременение данного земельного участка в целях передачи в аренду (субаренду), либо установление

частного сервитута в пользу третьих лиц на часть земельного участка, необходимую для подключения (технологического присоединения) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение), путем заключения Застройщика соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

8.4. Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0322024:810 - общей площадью 3 311 кв.м. - находится в залоге ПАО Сбербанк России.

8.5. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществлять:

работы по преобразованию земельного участка, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.д.);

замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено нежилое помещение;

передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Участник путем подписания настоящего договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено нежилое помещение, на передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

8.6. Подписанием настоящего Договора Стороны установили возможность использования Застройщиком денежных средств, полученных от Участника долевого строительства и оставшихся после затрат на строительство Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости по собственному усмотрению, в том числе на:

- возмещение затрат, в том числе процентов, на исполнение обязательств перед кредитными организациями и иными кредиторами, предоставившими денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости;

- возмещение затрат по уплате земельного налога на земельные участки, указанные в п.1.2 Договора, до момента государственной регистрации прав собственности всех Участников долевого строительства на Квартиры в Многоквартирном жилом доме и (или) иных объектов недвижимости, находящихся на земельных участках;

- возмещение затрат на оплату коммунальных платежей введенного в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в период от даты ввода здания в эксплуатацию до даты передачи нежилого помещения Участнику долевого строительства по акту приема-передачи;

- возмещение средств, уплаченных сторонним организациям для оказания последними услуг по привлечению покупателей и дольщиков (в том числе услуги риэлтерских организаций, рекламных агентств и т.п.);

- возмещение затрат на техническую инвентаризацию Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на их кадастровый учет;

- возмещение затрат на проектирование внешних инженерных систем, а также инженерных сооружений, необходимых для строительства Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости;

- возмещение расходов на содержание службы заказчика-застройщика;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- создание обособленных объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, благоустройство прилегающих территорий.

8.7. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия нежилого помещения проектной документации,

строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, стандарта организации СТО 0001 от 03.07.2023г., иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

8.8. Участник долевого строительства вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения с ними соответствующих договоров, которые подлежат обязательному согласованию с Застройщиком.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора с применением последствий п.5 ст. 9 214-ФЗ. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке прав недействительными в установленном порядке.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на Нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

При совершении уступки прав все условия настоящего Договора в части взаимодействия и расчетов распространяются на Новых Участников долевого строительства и Застройщика.

Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам в случае, если они не были согласованы с ним.

8.9. Изменение, расторжение или односторонний отказ от исполнения Договора производится в соответствии с Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и условиями настоящего договора.

8.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от приема нежилого помещения, риск случайной гибели нежилого помещения переходит к Участнику долевого строительства, с момента истечения срока, предусмотренного п. 3.2.2. настоящего Договора.

8.11. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

8.12. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.14. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему стороны несут в соответствии с нормами действующего законодательства.

8.15. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.16. Настоящий договор составлен в **2 (Двух)** экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

9. Реквизиты, подписи сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Бетотек Мотив»

Юридический и почтовый адрес: 454091 г. Челябинск, Площадь Мопра, д. 10, оф. 402

ИНН/КПП: 7453353945/745301001 ОГРН 1237400024256

р/с 40702820067000007020 в ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810700000000602 БИК 047501602

М.п.

/ Пиксаев П.С.

Участник долевого строительства:

План Объекта

1 подъезд 1 этаж

Объект: нежилое помещение № _____ (_____), общая площадь помещения _____ кв.м., состоит из: _____ - кв.м., _____ - кв.м., _____ - кв.м., расположено на _____ этаже в Многоквартирном доме №53.1(стр.) со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Ленинский район, ул. Новороссийская (адрес строительный).

Застройщик:

Пиксаев П.С.



Согласовано:

Участник долевого строительства:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Бетотек Мотив»**

**СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ
СТО 0001- от 03.07.2023**

ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

**Утверждаю:
Директор
ООО Специализированный
застройщик «Бетотек Мотив»**

П.С. Пиксаев



г. Челябинск

2023 г

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, серии завода «БЕТОТЕК», 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, монолитно-каркасных домов, панельных домов иных серий.
- 1.3. Требования настоящего стандарта должны быть включены в соответствующие разделы проектной документации.
- 1.4. Положения ГОСТов и СП при строительстве жилых домов 97 серии, панельных домов иной серии и монолитно-каркасных домов не применяются, за исключением ГОСТов, СНИПов (СП), включенных в перечень, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. № 1521, в остальных случаях применению подлежит настоящий стандарт.
- 1.5. Внутренняя отделка внутренних помещений (квартир, нежилых помещений) производится только в случае, если она предусмотрена договором долевого участия, договором купли-продажи.
- 1.6. Настоящий СТО обязателен для применения сотрудниками проектной организации, выполняющей проектирование объектов по договору с ООО СЗ «Бетотек Мотив», а также подрядных организаций, осуществляющих СМР на объектах ООО СЗ «Бетотек Мотив».

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

Указанные ниже нормативные документы применены при разработке данного стандарта частично.

Градостроительный кодекс РФ (далее ГрК)

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

Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями на 28 декабря 2022 года) (далее - ФЗ-214)

Постановление Правительства РФ от 16.02.2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию» (с изменениями на 6 мая 2023 года) (далее - ПП №87)

Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 N 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", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985 (с изменениями на 20 мая 2022 года)»

ГОСТ 1.4-2015 «Стандарты организаций. Общие положения»

ГОСТ 8.010-2013 «Государственная система обеспечения единства 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»

ГОСТ 9.1042018 «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. Дилъкометрический 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 Р 58279-2018 «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 51372-99 «Методы ускоренных испытаний на долговечность и сохраняемость при воздействии агрессивных и других специальных сред для технических изделий, материалов и систем материалов. Общие положения»

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 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 (с Изменением N 1)»

СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты (с изменением N 1)»

СП 17.13330.2017 «СНИП II-26-76 Кровли»

СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия» (с Изменением №1,2,3,4)
СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуальная редакция СНиП 2.03.-85» (с Изменениями №1,2,3)
СП 29.13330.2011 «СНиП 2.03.13-88 Полы» (с Изменениями №1,2,3)
СП 45.13330.2017 «СНиП 3.02.01-87 Земляные сооружения, основания и фундаменты» (с Изменениями №1,2,3)
СП 48.13330.2019 «Организация строительства. Актуальная редакция СНиП 12-01-2004» (с изменением N 1)
СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий» (с Изменениями №1,2)
СП 61.13330.2012 «СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов (с изменением N 1)»
СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции (с изменением N 1,3,4)»
СП 72.13330.2016 «СНиП 3.04.03-85 Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии» (с Изменениями 1)
СП 78.13330.2012 «СНиП 3.06.03-85 Автомобильные дороги (с изменением N 1)»
СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология (с изменением N 2)»
СП 163.1325800.2014 «Конструкции с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов. Правила проектирования и монтажа»
СТО ССК УрСиб 05-2016

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.

3. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

- 3.1 **застройщик:** Физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на собственном или принадлежащем на праве аренды, на праве субаренды земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта
- 3.2. **объект капитального строительства:** Здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.
- 3.3. **подрядчик строительного-монтажных работ (подрядчик СМР):** юридическое, физическое лицо или индивидуальный предприниматель, выполняющий строительные-монтажные работы на объекте строительства по договору строительного подряда.
- 3.4. **проектировщик:** физическое или юридическое лицо, разработавшее проектную и рабочую документацию на строительство объекта и, при необходимости, осуществляющее авторский надзор
- 3.5. **проектная документация:** Документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.)
- 3.6. **отделочные работы:** комплекс работ, связанных с наружной и внутренней отделкой зданий и сооружений с целью повышения их эксплуатационных и эстетических качеств.
- В дополнительных разделах стандарта регламентируются внутренние отделочные работы, к которым относятся: отделка помещений, устройство полов, подвесных потолков, перегородок.*

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 4.1 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 ««Бетотек Мотив»» обязан передавать покупателю (участнику долевого строительства) объект (долевого строительства), качество которого соответствует условиям договора, требованиям регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 4.2. Национальные стандарты и своды правил являются обязательными для применения в ООО СЗ ««Бетотек Мотив»» исключительно в случае, если они включены 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" (утв. постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. N 1521) и, 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.
- 4.3. Набор стандартов и правил, включенных в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил содержит минимально необходимые требования для обеспечения безопасности объектов строительства.
- 4.4. Действующие нормативно-технические документы, не включенные в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил, не применяются ООО СЗ ««Бетотек Мотив»», обеспечивая при этом соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ.
- 4.5. Целью настоящего СТО является формирование требований к выполнению и критерии качества СМР и отделочных работ на объектах ООО СЗ ««Бетотек Мотив»».
- 4.6. Задачами настоящего СТО является изменение требований СП 71.13330.2017 (актуализованная редакция СНиП 3.04.01-87) Изоляционные и отделочные покрытия, СНиП Изоляционные и отделочные покрытия 3.04.01-87, СП 29.13330.2011 Полы. Актуализованная редакция СНиП 2.03.13-88 (за исключением: Раздел I (пункт 1.1.), 5 (пункты 5.11 – 5.13, 5.15, 5.25)), не входящих в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил, т.к. имеются коллизии в допусках и отклонениях по выполнению работ с учетом использования при

строительстве объектов бетонных изделий (стенowych панелей), 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 А4, А5, А6

- 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. N 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).

4.7. Принятие настоящего СТО ООО СЗ «Бетотек Мотив» исключают применение необязательных СП 71.13330.2017 (актуализованная редакция СНиП 3.04.01-87) Изоляционные и отделочные покрытия, СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия и СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88 (за исключением: Раздел I (пункт 1.1.), 5 (пункты 5.11 – 5.13, 5.15, 5.25), не входящих в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил.

4.8. 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);

- безопасности условий пользования (электробезопасность, термобезопасность);

- 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.

4.9. Положения настоящего СТО 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" (утв. постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. N 1521) и нормам ч.4 ст. 16.1. Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

4.10. Дополнительные требования, выходящие за рамки настоящего СТО, применяются исключительно в случаях, если они были предоставлены ООО СЗ «Бетотек Мотив» при составлении технического задания на проектирование.

4.11. Ответственность за соблюдение (не исключение) требований нормативно-технических документов, входящих в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил, несет ООО СЗ «Бетотек Мотив»

4.12. Текст настоящего СТО размещен в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте: www.betotekdom.ru

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

4.14. 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.

4.15. При осуществлении строительного контроля отделочных работ в процессе строительства объекта застройщик (технический заказчик) должен регулярно:

- проверять соответствие применяемых строительных материалов и изделий требованиям нормативных документов, предусмотренных проектной и рабочей документацией;

- проверить наличие согласованных и утвержденных ППР и (или) технологических карт, и (или) схем операционного контроля качества, содержащих требования к качеству, организации и технологии выполнения работ, в случае если это необходимо;

- регулярно проверять выполнение 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.

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

4.17. 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.

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

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

4.20. 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.

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

4.22. Производство отделочных работ в случаях, когда их выполнение полностью или частично скрывает результаты предшествующих строительным-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).

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

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

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

5. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛОЧНЫМ РАБОТАМ

5.1. 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.

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

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

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

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

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

- 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.

5.6. 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.

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

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

5.9. 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

5.10. 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.

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

5.12. Работы по защите строительных конструкций от коррозии следует выполнять в соответствии с требованиями СП 28.13330, СП 72.13330.

6. ПРОИЗВОДСТВО ШТУКАТУРНЫХ РАБОТ

6.1. 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 шпательными составами. По стеновым панелям выполняются шпательные 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	Организируют обогрев или защиту от прямых солнечных лучей

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

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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 полотнища по всей длине с помощью крепежных элементов, далее устанавливают крепление в шахматном порядке по всей поверхности стены. На стыках полотнища 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	

6.6. 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.

6.7. Штукатурные растворы не допускаются 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 грунтовочного состава. Стальные детали следует укрывать металлической штукатурной сеткой в качестве основания под штукатурку.

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

6.9. 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.

6.10. Качество производства штукатурных работ оценивают согласно требованиям, представленным в таблице 4. Категорию качества поверхности устанавливают проектом и оценивают согласно таблице 5.

Таблица 4

Требования к оштукатуренным и основаниям после проведения шпатлевочных работ

Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Простая штукатурка		
Отклонение от вертикали	Не более 12 мм на 2 м, но не более 24 мм на всю высоту помещения	Измерительный, по ГОСТ 26433.2-94; контроль двухметровой рейкой или правилом; отступ 0,3 м от стыкуемых элементов с установкой равных упоров на измеряемую поверхность и концы рейки (измеряются средняя разность поверхности и упорных элементов). Выполнить не менее десяти измерений отклонений на один элемент. Произвести условное деление элемента на десять равных частей, выполнить измерения отклонений, по одному измерению на каждую из десяти частей, с усреднением полученных результатов. Не менее десяти измерений на каждый элемент, журнал работ
Отклонение по горизонтали (горизонтальные поверхности)	Не более 10 мм на 1 м	
Неровности поверхности плавного очертания	На площади 4 м ² не более 10 мм на 1 м, но не более 20 мм на весь элемент	Измерительный, лекалом, отступ 0,3 м от стыкуемых элементов, не менее десяти измерений на элемент. Выполнить не менее десяти измерений отклонений на один элемент. Произвести условное деление элемента на десять равных частей, выполнить измерения отклонений, по одному измерению на каждую из десяти частей, с усреднением полученных результатов. Не менее десяти измерений на каждый элемент, журнал работ
Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от	Не более 10 мм на 2 м, но не более 20 мм на весь элемент	Измерительный, контроль двухметровой рейкой, журнал работ

вертикали и горизонтали		
Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения	Не более 16 мм на весь элемент	
Отклонение ширины откоса от проектной	Не более 20 мм	

6.11. Данные таблицы 4 не распространяются на участки стыковых элементов конструкций в пределах 0,3 м от стыкуемого элемента.

6.12. 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.

6.13. Измерение отклонений стеновых панелей от норм, ГОСТов и Сводов Правил необходимо выполнять до нанесения на поверхности панелей штукатурных и шпатлевочных 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.

7. ПРОИЗВОДСТВО ШПАТЛЕВОЧНЫХ РАБОТ

7.1. 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.

7.2. Нанесение шпатлевок допускается на строительные основания температурой от 5 °С до 30 °С, если иное не установлено производителем материала.

7.3. Готовые к применению шпатлевочные составы применяют согласно инструкции производителя.

7.4. 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.

7.5. При применении гипсовых штукатурок допускается выполнять шпатлевочные работы гипсовым молочком, которое образуется после обработки поверхности свежей гипсовой штукатурки теркой и смоченной губкой.

7.6. 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)
К1	Поверхности, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (поверхности предназначены для нанесения неструктурных матовых красок, вододисперсионных красок, приклейки обоев)	Допускается наличие царапин, раковин, задигов, следов от инструмента глубиной не более 5 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль не проводится)

8. ПРОИЗВОДСТВО ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ

8.1. Облицовку поверхностей необходимо выполнять согласно требованиям проектной и рабочей документации.

8.2. Облицовку стен, колонн, пилястр интерьеров помещений следует выполнять перед устройством покрытий пола.

8.3. 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 облицовки 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.

8.4. Требования к категории поверхности устанавливают в зависимости от размера штучных элементов облицовки. Устройство облицовки по клеевой прослойке рекомендуется на основаниях с качеством поверхности категорий К1 по таблице 5.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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.

8.11. 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.

8.12. После облицовки поверхности из плит и изделий должны быть очищены от наплывов раствора и мастики немедленно, при этом поверхности из непитьяющих материалов промывают горячей водой, поверхности из питьяющих 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.

8.13. 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.

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

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

8.16. 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	+/- 1,8
- внутренняя облицовка в помещениях квартир	5 (8 на этаж)	4	3	5 (Измерения с отступом 0,2м от стыковых участков)	+/- 1,5
- внутренняя облицовка в местах общего пользования	5(8 на этаж)	4	3	20 (Измерения с отступом 0,2м от стыковых участков)	+/- 1,5
Контроль (метод, объем, вид регистрации)	Измерительный, не менее пяти измерений на 50 - 70 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром, журнал работ		Измерительный, не менее пяти измерений на отдельном 70 - 100 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром, журнал работ		

9. ПРОИЗВОДСТВО МАЛЯРНЫХ РАБОТ

9.1. Малярные работы проводят по основаниям, соответствующим требованиям таблицы 4. Требования к категории поверхности - согласно таблице 5.

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

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Приемка малярных работ осуществляется сплошным визуальным осмотром с учетом требований к окрашенным

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	Допускаются незначительные, площадью не более 10% от площади элемента и не должны быть заметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м
Исправления, выделяющиеся на общем фоне	Допускаются незначительные, площадью не более 10% от площади элемента и не должны быть заметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м
Поверхности, окрашенные безводными составами	
Отличия по цвету	В пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя
Поверхности, окрашенные лаками	
Следы лака на тампоне (после высыхания)	Не допускаются

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

9.7. 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.

10. ПРОИЗВОДСТВО ОБОЙНЫХ РАБОТ

10.1. Перед началом проведения обоевых работ необходимо провести подготовку. Качество поверхности, подготовленной для оклейки обоями, должно соответствовать требованиям, приведенным в таблице 5, в соответствии с выбранным типом обоев. Качество поверхности под наклейку обоев – категория К1.

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, 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 наклеивают 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 наклеивают 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. Перед приклейкой обоев вокруг выключателей и розеток необходимо убедиться, что электричество отключено с щита. Выключатели и розетки накрывают обоями без нажима, далее выполняют диагональный разрез через область наложения и острожно вырезают края, после чего прижимают обои к стене. Окончательную обрезку краев в месте наложения проводят после высыхания клея.

10.13 При производстве обоевых 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.

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 обоевых 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), при механическом повреждении отделочных поверхностей, при не соблюдении температурно-влажностного режима помещения возможны появление трещин, короблений, 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.

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 или бетоном прочностью на сжатие не менее 15 МПа.

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 суток 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. Монолитные стяжки должны быть изолированы от стен и перегородок полосами из гидро материалов и демпферными лентами	Визуальный и измерительный, всех мест примыканий, журнал работ
Торцевые поверхности уложенного участка монолитных стяжек после снятия маячных или ограничительных реек перед укладкой смеси в смежный участок стяжки должны быть огрунтованы (см. 8.2.2) или увлажнены (см. 8.2.3), 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 вплотную 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 наплавленных 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 мастике 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 клейкой 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.

Требования к устройству гидроизоляции

Таблица 11

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)
Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола:		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
- жестких подстилающих слоев	Не более 15 мм	
- бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под устройство гидроизоляционного слоя	Не более 8 мм	
- бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под покрытия других типов	Не более 10 мм	
- стяжек и выравнивающих слоев под покрытия из полимерных материалов, защитного полимерного покрытия пола, покрытия из штучных элементов на основе древесины	Не более 10 мм	
- бетонных подстилающих слоев и стяжек под покрытия из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, поливинилхлоридных плиток, паркетных покрытий, ламината и мастичных полимерных материалов	Не более 10 мм	

- стяжек и выравнивающих слоев под покрытия других типов	Не более 4 мм	
- стяжек и выравнивающих слоев под облицовку крупноформатной плиткой (более 1 м ²)	Не более 6 мм	
Отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона	0,8% соответствующего размера помещения, но не более 50 мм для грунтовых оснований и не жестких подстилающих слоев и не более 30 мм для элементов других типов	Измерительный, не менее пяти измерений равномерно на каждые 50 - 70 м ² поверхности пола или в одном помещении меньшей 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 также поливинилхлоридные плитки на принципе приклеивания к основанию должны вылежаться до исчезновения волн и полностью прилежать к основанию.

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), при механическом повреждении отделочных поверхностей, при не соблюдении температурно-влажностного режима помещения возможны появление трещин, отслоений – требования к качеству работ по устройству рулонных полимерных материалов не предъявляются, недостатки относятся к малозначительным, существенно не влияют на использование жилого помещения по назначению, не влияют на долговечность и безопасность.

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)
- поливинилацетатных, <u>покрытий из линолеума</u> , рулонных на основе синтетических волокон из поливинилхлоридных, а также керамических и мозаично-бетонных покрытий	Не более 10 мм	Измерительный, контроль по ГОСТ 26433.2-94; 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 три измерения) в одном помещении, акт приемки
Отклонения от заданного уклона покрытий в одном помещении	Не более 3% соответствующего размера помещения, но не более 20 мм	Измерительный, не менее пяти измерений, акт приемки
Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток	Не более 1 мм	Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки
Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок	Не допускается	

12. ДЕФЕКТЫ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ, МЕТОДЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

При выполнении отделочных работ в случае отклонения допустимых параметров, выполняются работы по устранению дефектов в соответствии с Таблицей 14.

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.

Дефекты внутренней отделки устраняются иждивением собственника помещения.

Таблица 14

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
Отклонение от плоскости кирпичной кладки	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
Усадка покрытий из рулонных полимерных материалов	Сплошной визуальный осмотр	Демонтаж участка линолеума с усадкой, монтаж участка линолеума