

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Пермь

_____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ПЗСП-Водопроводная,6/4", ИНН 5903140720, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, _____.____ года рождения, паспорт ____ __ _____, выдан _____.____ _____, код подразделения ____-____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. Дом – Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 59:32:0630006:12848, адрес: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово, ул. Водопроводная, 6/4. Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий – **8640,09** кв. м. Площадь жилого здания **13 878,02** кв.м. Этажность - **16**. Количество этажей в доме - **17**. После завершения строительства Дому будет присвоен почтовый адрес по решению органов местного самоуправления.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Внутренние стены – монолитные железобетонные.

Крыша-плоская, совмещенная с внутренним организованным водостоком.

Конструктивная схема- рамно-связевая.

Плиты перекрытия/покрытия запроектированы монолитные железобетонные.

Лестничные клетки – монолитные железобетонные. Внутренние стены лестничных клеток – монолитные железобетонные.

Межквартирные/межкомнатные перегородки – плиты пазогребневые гипсовые полнотелые, толщиной 80 и 100 мм.

Перегородки в санузлах – плиты гипсовые пазогребневые полнотелые гидрофобизированные.

Класс энергоэффективности - С (повышенный).

Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

1.1.2. Объект долевого строительства (далее – «Квартира») - жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является

___ - комнатная квартира с условным номером ___, общей планируемой строительной площадью ___ (_____) квадратных метров с учетом лоджии, в том числе:

- площадь комнат: _____ (_____) квадратных метров, _____ (_____) квадратных метров,

- площадь лоджии составляет _____ (_____) квадратных метров,

- площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) составляет _____ (_____) квадратных метров,

- площадь помещений вспомогательного использования: _____ (_____) квадратных метров, из которых:

- _____

- _____

Общая площадь квартиры (Проектная площадь) без учета лоджий _____ (_____) квадратных метров.

Квартира расположена на ___ этаже ___-этажного строящегося дома по адресу: _____

План Квартиры, включающий ее местоположение в Доме, приводится в Приложении № 1 к договору. Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после технической инвентаризации и выдачи технического паспорта на Дом, что отражается в акте сдачи-приемки Квартиры.

Изменение проектной площади квартиры в результате ее уточнения не более чем на 5% не считается несоответствием построенной квартиры условиям настоящего Договора.

1.1.3. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный

участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этих земельных участках Дома на основании полученного разрешения на строительство (далее - "Застройщик").

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее по настоящему договору участие в долевом строительстве дома за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств (далее - "Участник долевого строительства").

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

- Разрешением на строительство 59-32-18-2024 от 02.04.2024 года, выдано Муниципальным казенным учреждением администрации Пермского муниципального района, срок действия разрешения на строительство: 02.08.2025 года.

- Договор купли-продажи недвижимости №б/н от 21.11.2023 года (дата государственной регистрации договора 23.11.2023 года) общая площадь: 4 500 кв.м. адрес: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово, ул. Водопроводная, 6/4, с кадастровым номером 59:32:0630006:12848.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у АО «Экспобанк» по договору ипотеки и не возражает против этого.

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

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя всю предусмотренную законом информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

Проектная документация опубликована на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.4. Строительство Дома осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Застройщику АО «Экспобанк» по Кредитному договору № _____ от _____ года.

Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику:

— на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Дома.

— на передачу земельного участка с кадастровым номером: 59:32:0630006:12848, а также вновь образованных земельных участков в залог АО «Экспобанк».

Земельный участок/Право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, находится в залоге/ипотеке у АО «Экспобанк» на основании Договора залога недвижимого имущества (ипотеки) № _____ от _____ года, заключенного между АО «Экспобанк» и Застройщиком.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Застройщик обязуется построить Дом и получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию в срок не позднее Третий квартал 2026 года.

Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. Привлечение денежных средств участников долевого строительства производится путем размещения их на счетах эскроу.

4. Цена договора

4.1. Общая сумма (цена договора), уплачиваемая Участником долевого строительства в счет строительства Квартиры, на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____ рублей _____ копеек), рассчитывается как произведение общей площади квартиры (Проектная площадь), с учетом площадей лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет-эскроу, открываемый в АО «Экспобанк» для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора

участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Уполномоченным банком, с учетом следующего:

Срок внесения денежных средств на счет эскроу производится в следующем порядке:

- _____ (_____ рублей _____ копеек) за счет собственных средств в срок до 20__ года;

При этом денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Данные Уполномоченного банка:

Полное наименование: Акционерное Общество «Экспобанк»

находящийся по адресу: 107078 г. Москва, ул. Каланчевская, д.29, стр. 2, ИНН 7708397772, ОГРН 1217700369083, Корреспондентский счет №30101810345250000460 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525460, адрес электронной почты: N.Malkina@expobank.ru (сокращенное наименование: АО «Экспобанк»). Телефон 8-800-500 07 70.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ПЗСП-Водопродная,6/4"

Депонируемая сумма _____ (_____ рублей _____ копеек).

Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Внесение средств по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ 20__ г., заключенному с _____, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Перечисление депонированной суммы бенефициару (Застройщику) осуществляется после предоставления эскроу-агенту следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

4.3. Денежная сумма определяется в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.4. В случае, если по результатам технической инвентаризации законченного строительством объекта фактическая общая площадь Квартиры изменится по сравнению с ее проектной площадью, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, не более чем на 5% в большую или меньшую сторону (далее – допустимая погрешность), цена договора не изменяется.

4.5. Если по результатам технической инвентаризации законченного строительством объекта фактическая площадь Квартиры изменится в большую или меньшую сторону по сравнению с ее проектной площадью, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, более чем на 5%, то цена договора подлежит

соответствующему изменению и рассчитывается как произведение фактической площади Квартиры по результатам технической инвентаризации (с учетом площадей лоджий с понижающим коэффициентом 0,5) и стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра фактической площади Квартиры приведены исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением фактической площади Квартиры по сравнению с проектной и не свидетельствует об установлении в пункте 4.1. договора цены договора исходя из произведения указанной в пункте 1.1.2. проектной площади Квартиры на указанную в настоящем пункте стоимость квадратного метра.,

4.6. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Дома и Квартиры лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Дома и Квартиры выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности».

4.7. В случае, если по результатам технической инвентаризации законченного строительством объекта фактическая площадь Квартиры уменьшится по сравнению с проектной более чем на 5%, Застройщик, а в случае, если увеличится более чем на 5% - Участник долевого строительства обязуются выплатить другой Стороне разницу цены договора, соответствующую изменению фактической площади квартиры по сравнению с проектной. Фактическая площадь и цена договора указывается в акте приема-передачи, заключение дополнительного соглашения к договору об изменении цены не требуется.

4.8. Участник долевого строительства доплачивает разницу цены договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного пунктом 5.2. договора. Застройщик производит возврат разницы цены договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты. Общая сумма (цена договора) не изменяется.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнить необходимые строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в установленные настоящим Договором сроки.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению на строительство Дома и иные цели, установленные законом.

5.1.3. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту сдачи-приемки в сроки, установленные настоящим Договором.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

Акт сдачи-приемки Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей.

В случае несоответствия Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется двусторонний Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в двух экземплярах в следующих случаях:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры;
- при немотивированном отказе Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры;
- при неявке надлежащим образом уведомленного Участника долевого строительства о проведении сдачи-приемки Квартиры;
- если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Участника долевого строительства от получения Квартиры или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

5.1.4. Не менее, чем за 14 рабочих дней до наступления установленного договором срока начала передачи и принятия Квартиры, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику

долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Квартир не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.

5.1.5. Не позднее, чем через 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать его в Управление Федеральной Регистрационной службы по Пермскому краю или его подразделения, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Государственная регистрация права собственности производится за счет Участника долевого строительства.

После полного выполнения Участником долевого строительства его обязательств по Договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту сдачи-приемки Участнику долевого строительства.

5.1.7. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома, в том числе путем размещения информации на официальном сайте Застройщика.

5.1.8. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством в установленном законом порядке и предусмотренными законом способами.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 3.2 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением об изменении настоящего договора в части увеличения срока, установленного в пункте 3.2, но не более чем на три месяца.

5.1.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Самостоятельно совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также обеспечивать поиск других Участников долевого строительства либо инвесторов и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома и иные договоры в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Вносить в проектную документацию на Дом (Квартиру) незначительные изменения (архитектурные, структурные), а также заменять используемые строительные, отделочные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства Дома, уплатив цену Договора в размере и порядке, установленных настоящим Договором.

5.3.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания. Затраты на государственную регистрацию договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

5.3.3. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче и приемке приступить к ее принятию.

5.3.4. После подписания акта приема-передачи Квартиры самостоятельно нести все расходы по содержанию квартиры, в том числе по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме, по управлению Домом, вносить плату за коммунальные услуги, нести иные расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), исполнять обязанность по уплате всех необходимых налогов.

С момента подписания акта приема-передачи квартиры к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и случайного повреждения объекта долевого строительства.

В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартир, указанные в настоящем пункте обязанности возникают у Участника долевого строительства, в течение 10 дней с даты получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры.

5.3.5. Самостоятельно и за свой счет произвести действия по государственной регистрации в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Пермскому краю или его подразделениях своего

права собственности на Квартиру.

5.3.6. Сообщить своевременно Застройщику о смене почтового адреса, указанного в настоящем договоре. В противном случае обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в договоре адресу.

5.3.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. До подписания акта сдачи-приемки Квартиры потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта сдачи-приемки Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пункта 9.4 настоящего Договора.

5.5. Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора выражает свое согласие:

5.5.1. На внесение изменений в проектную документацию Объекта долевого строительства, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала межквартирных стен Объекта долевого строительства, при условии, что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.1.2. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, отвечают требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта долевого строительства не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию Объекта долевого строительства, Застройщик обязан внести изменения в проектную декларацию, и разместить эту информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

5.5.2. На преобразование (раздел, выдел) земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование указанного земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование указанного земельного участка в какой-либо иной форме не требуется.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома, будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных 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", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно, что качество Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома, в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах 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"; утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815, будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества Застройщика и АО «ПЗСП» - Стандарту «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приёмки работ» СТП 2.08-2022.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно, что при строительстве жилого дома застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве жилого дома Застройщик не руководствовался требованиями «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия.

Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией, стандартами Застройщика и АО «ПЗСП», в том числе, но не исключительно со Стандартом «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приёмки работ» СТП 2.08-2022, и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом, требований к качеству Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома, указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика и АО «ПЗСП», в том числе, но не исключительно Стандарту «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приёмки работ» СТП 2.08-2022.

Участник долевого строительства подтвердил свое согласие на заключение договора с учетом требований к качеству Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома, указанных в проектной документации и стандартах качества АО «ПЗСП», а также свое согласие с тем, что Застройщик не руководствовался и соответственно качество Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87».

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что качество Квартиры будет отвечать требованиям Стандарта «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приёмки работ» СТП 2.08-2022, а цена Квартиры определена с учетом предусмотренных Стандартом «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приёмки работ» СТП 2.08-2022 допустимых отклонений, которые превышают пределы допустимых отклонений, предусмотренных СП «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87».

Участник долевого строительства признает допустимым наличие в Квартире отклонений, предусмотренных Стандартом «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приёмки работ» СТП 2.08-2022, изложенных в Приложении № 2 к настоящему договору.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет пять лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкции 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.

6.5. Стороны согласовали следующий способ устранения выявленных в течение гарантийного срока скрытых недостатков:

6.5.1. При обнаружении в течение гарантийного срока скрытых недостатков Квартиры и/или общедомового имущества Участник долевого строительства первоначально предъявляет Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 календарных дней с момента уведомления Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.5.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иные требования, предусмотренные статьей 7 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости» от 30.12.2004 г. только в случае, если Застройщиком не исполнено требование о безвозмездном устранении недостатков в срок, установленный настоящим договором или соглашением Сторон.

6.6. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с содержанием Инструкции по эксплуатации Квартиры (Инструкция по эксплуатации в виде электронного документа размещена на сайте: <https://pzsp.ru/>).

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Прекращение настоящего договора, согласно настоящему пункту, не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8. Расторжение договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.2. В случае существенного нарушения Участником долевого строительства условий пункта 4.2 настоящего договора Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. В этом случае договор считается расторгнутым в порядке и в сроки, указанные в части 3 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

Стороны согласны, что существенным нарушением Участником долевого строительства условий пункта 4.2 договора считается нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежей более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в случае нарушения срока ввода Дома в эксплуатацию более чем на 2 (Два) месяца, а также в иных установленных законом случаях.

8.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

9. Ответственность Сторон

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

9.2. При нарушении Участником долевого строительства установленных договором сроков внесения платежа последний уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере, предусмотренном частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-

ФЗ.

9.4. В случае, если Дом и/или Квартира построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий договора или иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- расторжения настоящего договора с оплатой процентов в соответствии с п.2 ст.9 ФЗ №214-

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

11. Уступка прав требований по договору

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Перевод долга на нового участника долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента подписания договора Сторонами до момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки Квартиры.

12. Заключительные положения

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

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней известить Застройщика. Изменения реквизитов Застройщика публикуются на его официальном сайте и считаются доведенными до Участника долевого строительства с момента такой публикации.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.5. Стороны вправе разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

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

12.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки Квартиры.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта сдачи-приемки Квартиры.

12.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых для Застройщика и один для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

К настоящему договору прилагаются:

- Приложение №1 – план объекта долевого строительства (Квартиры);
- Приложение №2 – условия гарантийных обязательств Застройщика.

12.9. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, содержащихся

в документах, передаваемых Застройщику, а также выражает согласие на передачу этих данных Банку, в котором у Застройщика открыт расчетный счет, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимость, а также третьим лицам, с которыми Застройщик может взаимодействовать в целях исполнения настоящего Договора. Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения, в том числе передачи, обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение пяти лет после окончания действия настоящего Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

12.10. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПЗСП-Водопроводная, 6/4»

Юридический адрес: 614031, г. Пермь, ул. Докучаева, 31, каб. 7

Фактический адрес: 614031, г. Пермь, ул. Докучаева, 31, каб. 7

ИНН/КПП 5903140720/590301001

р/с 40702810801160168111

АО «Экспобанк»

к/с 30101810345250000460

БИК 044525460

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

Застройщик

_____ / _____ /

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Гарантийные обязательства застройщика

В соответствии со ст. 755, 756 Гражданского кодекса РФ гарантия качества составляет:

- на общестроительные конструкции и работы – 5 лет с момента ввода дома в эксплуатацию;
- на инженерные сети и системы дома – 3 года с момента ввода в эксплуатацию;
- на оконные конструкции и остекление – 3 года с момента ввода в эксплуатацию;

В течение гарантийного срока Застройщик обязуется устранять выявленные недостатки, на которые распространяется действие гарантии. Обязательным условием гарантии является выполнение собственником жилого помещения и обслуживающей организацией (УК, ТСЖ, ТСН) работ по текущему обслуживанию квартиры и дома.

Текущее обслуживание квартиры

В течение гарантийного срока Застройщик обязуется устранять выявленные недостатки, на которые распространяется действие гарантии. Обязательным условием гарантии является выполнение собственником жилого помещения и обслуживающей организацией (УК, ТСЖ, ТСН) работ по текущему обслуживанию квартиры и дома

Два раза в год, начиная с 7-го месяца с момента сдачи дома:

- Система водоснабжения: проверка утечек воды через запорные устройства (кранбуксы, арматуру смывного бачка) водоразборной арматуры, проверка работоспособности всей запорной арматуры, проверка герметичности резиновых прокладок на смесителях, проверка водомерных счётчиков, сверка показаний, прочистка фильтров, наружный осмотр всей системы.
- Система канализации: проверка герметичности прокладок и муфт, прочистка системы канализации, проверка пропускной способности канализационных трубопроводов, вытяжки канализации.
- Система вентиляции: проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
- Система электроснабжения: проверка (сверка) приборов учёта электроэнергии, крепления розеток и выключателей, замер напряжения на вводе в квартиру.
- Окна и балконные двери (стеклопакеты): проверка герметичности притворов, смазка поворотных и запорных устройств, регулировка фурнитуры.

Один раз в год, начиная с 13-го месяца с момента сдачи дома:

- Электрооборудование: протяжка контактов в щитке и розетках; проверка сопротивления; проверка заземления.
- Система отопления: осмотр и протяжка.
- Система водоснабжения: осмотр и протяжка.
- Входные двери: осмотр, смазка, проверка запорных устройств.

Постоянные требования к эксплуатации квартиры

Обязанность собственника – обеспечить постоянный воздухообмен в жилом помещении в объёме 30 м³/час на человека (СНиП 41-01-2003) и поддержание тепловлажностного режима в границах:

- температура воздуха: от 20 до 26°C;
- относительная влажность в квартире: от 25 до 60%.

Для этого необходимо проветривание квартиры, либо установка приточных клапанов (осуществляется обслуживающей организацией на платной основе).

В случае невыполнения данного требования, возможно образование конденсата на окнах, появление плесени и влажных пятен на стенах ванной комнаты, в углах квартиры, в стыках панелей. Эти недостатки не будут являться гарантийным случаем.

Обязанности собственника:

Бережно относиться к своей квартире. Для проведения ремонта рекомендуем обратиться к специалистам Вашей обслуживающей организации.

Согласовывать с Вашей обслуживающей организацией все изменения в планировке, электропроводке, системе отопления, водоснабжения и канализации, которые Вы желаете произвести в квартире.

Отказ в гарантийных работах

Застройщик будет отказывать в проведении гарантийных работ собственникам, не выполняющим указанные в настоящей Инструкции требования.

Застройщик не несёт 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 долевого строительства 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.

Допустимые отклонения

Участник долевого строительства признает допустимым наличие в Квартире отклонений, предусмотренных Стандартом «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приёмки работ» СТП 2.08-2022:

Место проведения работ	Вид работ	Допустимое значение отклонений согласно нормативному документу (справочно)	Допустимое значение по СТП 2 08 - 2022
Потолок	Выравнивание поверхности потолков в санузлах по железобетонным плитам перекрытий и санитарно-техническим кабинам путем шпатлевания (выполняется только для отделки потолка путем окрашивания если предусмотрено проектом)	СП 71.13330.2017 пп. 7.3.7, табл. 7.5 1. Допускается наличие следов от абразива, применяемого при шлифовке поверхности, но не глубже 0,3 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются.	1. Допускается наличие царапин, раковин, задигов, следов от инструмента глубиной не более 1 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются.
Потолок	В зависимости от проектного решения выполняется устройство натяжных потолков в комнатах, коридорах, прихожих, кухнях, ванной, туалете, совмещенном санузле, подсобных помещениях (кладовки, гардеробные и т.д.). Выравнивание поверхности потолков и плит перекрытия в помещениях с натяжными потолками не выполняется.	СП 71.13330.2017 пп. 7.8.4. табл. 7.9 1. Допускается провисание полотна потолка на 1 м длины диагонали 10 мм. 2. Допускается отклонение плоскости всего поля отделки по диагонали, вертикали и горизонтали (от проектной) на 1 м длины до 1мм (5мм - на всю поверхность)	1. Допускается провисание полотна потолка на 1 м длины диагонали 15 мм. 2. Допускается отклонение плоскости всего поля отделки по диагонали, вертикали и горизонтали (от проектной) на 1 м длины до 2мм (10 мм- на всю поверхность) 3. Наличие сварных швов – допускается.
Потолок	Окраска вододисперсионными составами потолков по подготовленной поверхности в санузлах (если предусмотрено проектом)	СП 71.13330.2017 пп. 7.5.5, табл. 7.7 1. Отличие по цвету – в пределах двух тонов по каталогу 2. Полосы, пятна, подтеки, брызги, исправления, выделяющиеся на общем фоне – должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от поверхности 3. Меление поверхности – не допускается	1. Отличие по цвету – в пределах одного тона по каталогу производителя. 2. Полосы, пятна, подтеки, брызги, исправления, выделяющиеся на общем фоне – допускается, Должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от поверхности 3. Меление поверхности – не допускается.
Стены	Выравнивание поверхности стен во внутренних помещениях по железобетонным панелям, санитарно-техническим кабинам и сборным перегородкам путем оштукатуривания и/или шпатлевания (требования пп. 2, 3 не	СП 71.13330.2017 пп. 7.2.13, табл. 7.4, пп. 7.3.7, табл. 7.5	1. Допускается наличие царапин, раковин, задигов, следов от инструмента глубиной не более 1 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются. 2. Отклонение от вертикали – Не более 6 мм на 1 м, но не более 20мм на всю высоту

	применимы для внутренних поверхностей санитарно-технических кабин)		помещения. 3. Отклонение по горизонтали – не более 20 мм на 1 м 4. Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали - на площади 4 м не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на весь элемент. 5. Отклонение ширины откоса от проектной – не более 5 мм 6. Наличие неровностей поверхности плавного очертания – допускаются, не нормируются.
Стены	Облицовка керамической плиткой по всему периметру стен до потолка в совмещённых санузлах и ванных комнатах. За ванной плитка не укладывается.	СП 71.13330.2017 пп. 7.4.17, табл. 7.6 1. Внутренняя облицовка - отклонение от вертикали на 1 м длины не менее 1,5 мм; 2. Отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали на 1 м длины не менее 1,5 мм; 3. Не совпадения профиля в стыках деталей и швов на 1 м длины не менее 3 мм; 4. Неравномерность плоскости облицовки при контроле 2х м. рейкой не менее 2 мм.	1. Внутренняя облицовка - отклонение от вертикали на 1 м длины не менее 3 мм; 2. Отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали на 1 м длины не менее 3 мм; 3. Не совпадения профиля в стыках деталей и швов на 1 м длины не менее 5 мм; 4. Неравномерность плоскости облицовки при контроле 2х м. рейкой не менее 4 мм.
Стены	Оклеивание обоями по подготовленной поверхности в комнатах, кухнях, коридорах, подсобных помещениях (кладовки, гардеробные и т.д.)	СП 71.13330.2017 пп. 7.6.15, ГОСТ 6810-2002 пп. 6.1 1. Наличие воздушных пузырей, замятин, пятен и других загрязнений, а также доклеек и отслоений – не допускаются (по результатам визуального осмотра). 2. Наличие разнооттеночности, в пределах одной партии - не допускаются. 3. Наличие усадочных трещин шириной до 1 мм являющихся следствием процесса естественной усадки конструкций дома	1. При визуальном осмотре на поверхности оклеенной обоями не допускают воздушные пузыри, замятины, пятна и другие загрязнения. Допускается доклейка обоев, наличие под поверхностью обоев твердых включений диаметром не более 1 см. и незначительное (видимое с расстояния более 2 метров) отслоение полотнищ обоев, отступление кромок обоев 0,5 мм. 2. Наличие разнооттеночности обоев допускается. 3. Наличие локальных отслоений обоев (преимущественно в местах стыков) – допускается. 4. Наличие несовпадений линий рисунка обоев – допускается. 5. Наличие замятий и порывов, вызванных усадочными, осадочными трещинами шириной до 2 мм, являющимися следствием процесса естественной усадки, осадки материалов и конструкций дома. 6. Допускается доклейки, отсутствие обоев за приборами отопления. 7. Допускается стыковка обоев

			на внешних и во внутренних углах.
Пол	Выравнивание поверхности пола в комнатах, кухнях, коридорах подсобных помещениях (кладовки, гардеробные и т.д.) по железобетонным плитам путем устройства стяжки (под линолеум)	СП 71.13330.2017 пп. 8.7, табл. 8.5 1. Наличие просветов между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элементов пола – не более 2 мм. 2. Отклонение плоскости элемента от горизонтали – не более 0,2% соответствующего размера помещения и не более 20 мм	1. Наличие просветов между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элементов пола – не более 6 мм. 2. Отклонение плоскости элемента от горизонтали – не более 0,3% соответствующего размера помещения и не более 20 мм 3. Наличие волосяных трещин по стяжке допускается, не нормируется.
Пол	Выравнивание поверхности пола в санузлах и ванных комнатах по железобетонным плитам и санитарно-техническим кабинам путем устройства стяжки (под плитку)	СП 71.13330.2017 пп. 8.7, табл. 8.5 1. Наличие просветов между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элементов пола – не более 4 мм. 2. Отклонение плоскости элемента от горизонтали – не более 0,2% соответствующего размера помещения и не более 20 мм.	1. Наличие просветов между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элементов пола – не более 6 мм. 2. Отклонение плоскости элемента от горизонтали – не более 0,3% соответствующего размера помещения и не более 20 мм. 3. Наличие волосяных трещин по стяжке допускается, не нормируется.
Пол	Устройство покрытий полов линолеумом в комнатах, кухнях, коридорах, подсобных помещениях (кладовки, гардеробные и т.д.)	СП 71.13330.2017 пп. 8.11.3, 8.11.4, табл. 8.9, табл. 8.15 1. Наличие поперечных (перпендикулярных движению) швов в зонах интенсивного движения пешеходов – не допускается. 2. Наличие уступов и зазоров смежных полотнищ - не допускается. Линии стыков должны быть прямолинейные. 3. Сварные швы линолеума должны располагаться по направлению света окон и не иметь разрывов и прогаров. 4. Сварные швы в пределах дверных проемов – допускаются. 5. На лицевой поверхности линолеума не должно быть несмываемых пятен и царапин. 6. Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками) – не допускаются.	1. Для помещений площадью не более 20 м ² допускается применение сухой укладки линолеума. 2. Кромки стыкуемых полотнищ линолеума должны быть после прирезки сварены или склеены. 3. Допускается расхождение полотнищ линолеума (отсутствие сварки или склейки) общей длиной не более 5 см по всей длине стыкуемых полотнищ. 4. Попадание инородных частиц под покрытие допускается не более 1 на 3 м ² площади пола. 5. При устройстве покрытий из полимерных материалов допускается зазор от края стен и дверных коробок до 5 мм. 6. Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток (ПВХ) допускаются не более 5 мм.
Пол	Устройство облицовочных покрытий полов из керамического	СП 71.13330.2017 пп. 7.4.20, табл. 7.6, пп. 8.14.1, табл. 8.15	1. Отклонение расположения швов – не более 10 мм на 10 м длины.

	гранита или керамических плиток в санузлах и ванных комнатах	<p>1. Отклонение расположения швов от вертикали и горизонтали – не более 1,5 мм на 1 м длины.</p> <p>2. Неровности плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой) – не более 2 мм.</p> <p>3. Отклонение ширины шва – не более +/- 0,5 мм</p> <p>4. Наличие изменений характера звучания при проверке сцепления покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащими элементами пола простукиванием – не допускается.</p> <p>5. Уступы между смежными плитками керамических (керамогранитных) - не более 1 мм</p>	<p>2. Отклонения от заданного уклона покрытий не более 0,3% соответствующего размера помещения, но не более 20 мм.</p> <p>3. Наличие изменений характера звучания при проверке сцепления покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащими элементами пола простукиванием –допускается.</p> <p>4. Уступы между смежными плитками керамических (керамогранитных) - не более 3 мм.</p>
Входная дверь	Монтируется металлическая входная дверь с запорным механизмом	<p>ГОСТ 31173-2016, пп. 6.10, табл. 10, пп. 5.1.3</p> <p>1. Толщина металла наружного листа устанавливается в зависимости от функционального назначения дверного блока, рекомендуемая толщина металла – не менее 1,5 мм.</p> <p>2. Наличие малозначительных дефектов (устраняемые дефекты: незначительные повреждения поверхности, неотрегулированные дверные приборы и петли, превышение предельных отклонений размеров, установленных в нормативных документах, менее чем в 1,5 раза) до 3 шт. – допускается.</p> <p>3. Отклонение от вертикали и горизонтали профилей коробок смонтированных изделий не должно превышать 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм на высоту</p>	<p>1. Толщина металла наружного листа – не менее 1,2 мм.</p> <p>2. Наличие малозначительных дефектов (незначительные повреждения поверхности, неотрегулированные дверные приборы и петли, превышение предельных отклонений размеров, установленных в нормативных документах) – допускается.</p> <p>3. Отклонение от вертикали и горизонтали профилей коробок смонтированных изделий не должно превышать 5 мм на 1 м длины, но не более 15 мм на высоту</p>
Межкомнатные двери	Монтируются дверные блоки, ламинированные.	<p>ГОСТ 475-2016, пп. 5.3.3, табл. 4</p> <p>1. Отклонение установленного дверного блока от вертикальности и горизонтальности в плоскости и из плоскости проема должно быть не более 2 мм на 1 м длины.</p>	<p>1. Отклонение установленного дверного блока от вертикальности и горизонтальности в плоскости и из плоскости проема должно быть не более 5 мм на 1 м длины.</p> <p>2. Наличие малозначительных дефектов (повреждения ламинации, вмятины, царапины),</p>

			<p>неотрегулированные дверные приборы и петли, превышение предельных отклонений размеров, установленных в нормативных документах, менее чем в 2 раза) до 5 шт. – допускается.</p> <p>3. Наличие зазоров между дверным полотном и поверхностью пола – до 15 мм - допускается.</p> <p>4. Наличие зазоров между дверной коробкой, наличником, добором и поверхностью пола – до 15 мм - допускается</p> <p>5. Крепление доборных элементов и наличников с помощью герметиков, клеев, гвоздей (в т.ч. на лицевой части) – допускается.</p> <p>6. Допускается зазор между дверным полотном и дверной коробкой до 6 мм.</p> <p>7. Допускается разнотон в цвете дверей</p> <p>8. Допускается зазор между наличником и стеной</p> <p>9. Допускаются зазоры между смежными наличниками</p>
Окна	<p>Монтируются оконные блоки из ПВХ профилей, со стеклопакетами, подоконником и отделкой откосов сэндвич-панелью.</p>	<p>ГОСТ 30678-99, пп. 5.3.5, 7.2.4, Г.6</p> <p>1. Сварные швы ПВХ профилей не должны иметь поджогов, непроваренных участков, трещин. Изменение цвета ПВХ профилей в местах сварных швов после их зачистки не допускается.</p> <p>2. Разность цвета, глянца и дефекты поверхности ПВХ профилей, различные невооруженным глазом с расстояния (0,6-0,8) м при естественном освещении не менее 300 лк, не допускаются.</p> <p>3. Отклонение оконного блока от вертикали до 1,5 мм на 1 м допускается</p> <p>4. Отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов 1 мм на 1 м.</p>	<p>1. Наличие дефектов (риски, царапины, усадочные раковины, следы монтажной пены и др.) на ПВХ профилях и стеклопакетах – допускается.</p> <p>2. Сварные швы ПВХ профилей не должны иметь поджогов, непроваренных участков, трещин. Изменение цвета ПВХ профилей, в т.ч. в местах сварных швов после их зачистки допускается.</p> <p>3. Разность цвета, глянца и дефекты поверхности ПВХ профилей, различные с расстояния 3 м при естественном освещении по результатам визуального осмотра без применения дополнительных средств – не допускаются.</p> <p>4. Отклонение оконного блока от вертикали до 5 мм на всё изделие допускается.</p> <p>5. Отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов 3 мм на 1 м.</p> <p>6. Вылет подоконных досок относительно поверхностей стен и откосов не менее 50 мм.</p> <p>7. Допускается наличие защитной пленки на оконной конструкции</p> <p>8. Допускаются следы коррозии на металлических</p>

			отливах
Лоджия	Монтируется остекление в рамах из ПВХ и алюминиевых профилей, с одинарным стеклом, отделка ограждений и стен в соответствии с фасадными решениями, пол и потолок – железобетонные панели (плиты) без стяжки и финишного покрытия.	ГОСТ 30678-99, пп. 5.3.5, 7.2.4, Г.6 1. Монтаж остекления выполняется в соответствии с требованиями к внутренним оконным блокам из ПВХ профилей. 2. Выравнивание поверхностей стен, полов и потолков не выполняется (допускается наличие дефектов по железобетонным панелям (плитам) не влияющих на их несущую способность в т.ч. рустов, впадин, царапин, раковин, задиров, перепадов плит до 30 мм и т.д.).	1. Монтаж остекления лоджий ГОСТ не регламентирует. 2. Выравнивание поверхностей стен, полов и потолков не выполняется (допускается наличие дефектов по железобетонным панелям (плитам) не влияющих на их несущую способность в т.ч. рустов, впадин, царапин, раковин, задиров, и т.д.). 3. Допускаются следы коррозии на металлических элементах 4. Отделка и герметизация лоджий не выполняются. 5. Допускается наличие остатков герметика, стиза, следов краски на стенах, полу и потолке. 6. Балконный порог является декоративным элементом.
Электроснабжение	Выполняется внутренняя разводка электроосвещения, устанавливается квартирный электрощиток с электрическим счетчиком и устройствами защиты, выполняется электроразводка в т.ч. для подключения электрической плиты, устанавливаются оконечные приборы (выключатели и розетки). Установка приборов освещения не предусмотрена.	1. Требования в соответствии с проектной документацией	1. Требования в соответствии с проектной документацией.
Отопление	Выполняется внутренняя разводка отопительной системы с установкой радиаторных обогревателей и установкой приборов учета тепловой энергии.	СП 73.13330.2016 пп. 6.1.5., 6.1.14 1. Наличие механических повреждений, потеков, пузырей, включений, растрескиваний, шагрени, непрокрашенных участков, других дефектов, характерных для лакокрасочного покрытия и влияющих на его свойства – не допускается. 2. Края гильз должны быть на одном уровне с поверхностями стен, перегородок и потолков и на 30 мм выше поверхности чистого пола. 3. Вертикальные трубопроводы не должны иметь отклонение от вертикали более чем на 2 мм на 1 м длины	1. Наличие механических повреждений покрытий трубопроводов, потеков, пузырей, включений, растрескиваний, шагрени, непрокрашенных участков, других дефектов, характерных для лакокрасочного покрытия и влияющих на его свойства – допускается. 2. Отклонение установленного прибора отопления от горизонтали допускается на 3%. 3. Допускается наличие царапин на корпусе прибора отопления размером до 10мм на верхней и боковых поверхностях и до 50 мм на задней и нижней поверхности корпуса прибора. 4. Допускаются следы монтажной пены и краски на внешнем корпусе прибора

			<p>отопления.</p> <p>5. Допускается наличие окалины, наплывов и подрезов сварных швов</p> <p>6. Края гильз могут быть на разном уровне с поверхностями стен, перегородок и потолков и до 40 мм выше поверхности чистого пола.</p> <p>7. Допускается локальный ремонт дефектов поверхности приборов отопления</p> <p>8. Вертикальные трубопроводы не должны иметь отклонение от вертикали более чем на 10 мм на 1 м длины.</p> <p>9. При установке отопительного прибора под окном его край со стороны стояка может выходить за пределы оконного проема. При этом совмещение вертикальных осей симметрии отопительных приборов и оконных проемов необязательно.</p>
Холодное и горячее водоснабжение	<p>Выполняется монтаж стояков, ответвлений до квартирных узлов учета, внутренней разводки и запорно-регулирующей арматуры (краны и смесители). Квартирные узлы учета монтируются с шаровым краном, сетчатым фильтром и счетчиком.</p>	<p>СП 73.13330.2016 пп. 6.1.5., 6.1.6., 6.1.14</p> <p>1. Требования в соответствии с проектной документацией.</p> <p>2. Края гильз должны быть на одном уровне с поверхностями стен, перегородок и потолков и на 30 мм выше поверхности чистого пола.</p> <p>3. Вертикальные трубопроводы не должны иметь отклонение от вертикали более чем на 2 мм на 1 м длины.</p> <p>4. Расстояние от поверхности штукатурки или облицовки до оси неизолированных трубопроводов при открытой прокладке должно быть в пределах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от 35 до 55 мм при диаметре условного прохода до 32 мм включительно; - от 50 до 60 мм при диаметрах 40-50 мм. 	<p>1. Требования в соответствии с проектной документацией.</p> <p>2. Края гильз могут быть на разном уровне с поверхностями стен, перегородок и потолков и до 40 мм выше поверхности чистого пола.</p> <p>3. Вертикальные трубопроводы не должны иметь отклонение от вертикали более чем на 10 мм на 1 м длины.</p> <p>4. Расстояние от поверхности штукатурки или облицовки до оси неизолированных трубопроводов при открытой прокладке должно быть в пределах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не менее 30 мм при диаметре условного прохода до 32 мм включительно; - не менее 50 мм при диаметрах 40-50 мм. <p>5. Допускается температурная деформация трубопроводов</p>
Канализация	<p>Выполняется монтаж стояков, внутренней разводки и санитарно-технического оборудования (унитазов, раковин, ванн, моек и т.д.).</p>	<p>СП 73.13330.2016 пп. 6.1.5., 6.1.6.</p> <p>1. Требования в соответствии с проектной документацией.</p> <p>2. Вертикальные трубопроводы не должны иметь отклонение от вертикали более чем на 2</p>	<p>1. Требования в соответствии с проектной документацией.</p> <p>2. Вертикальные трубопроводы не должны иметь отклонение от вертикали более чем на 10 мм на 1 м длины.</p> <p>3. Расстояние от поверхности штукатурки или облицовки до</p>

		мм на 1 м длины. 3. Расстояние от поверхности штукатурки или облицовки до оси неизолированных трубопроводов при открытой прокладке устанавливаются проектной документацией	оси неизолированных трубопроводов при открытой прокладке устанавливаются проектной документацией.
Вентиляция	Выполняется монтаж вентиляционных шахт и каналов (согласно проектной документации), устанавливаются вентиляционные решетки.	СП 73.13330.2016 пп. 6.5.7. 1. Требования в соответствии с проектной документацией. 2. Отклонение воздуховодов от вертикали не должно превышать 2 мм на 1 м длины воздуховода.	1. Требования в соответствии с проектной документацией. 2. Отклонение воздуховодов от вертикали не должно превышать 10 мм на 1 м длины воздуховода.
Автоматика пожаротушения и дымоудаления	Монтируются пожарные извещатели (в соответствии с проектной документацией).	Требования в соответствии с проектной документацией	Требования в соответствии с проектной документацией.
Слаботочные сети (радиофикация, телевизионная антенна)	Выполняется в соответствии с проектной документацией.	Требования в соответствии с проектной документацией	Требования в соответствии с проектной документацией.
Установка электрических плит	В соответствии с договором.	-	-

Застройщик:

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /