

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

комфортный дом  
ГОРЬКОГО86

участия в долевом строительстве

Многоквартирного жилого дома

со встроенными помещениями общественного назначения по адресу:

г. Пермь, Свердловский район, ул. Максима Горького, 86

г. Пермь

«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Максима Горького 86», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Никишиной Елены Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее Договор) о следующем:

### 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В Договоре следующие понятия будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **Акт о взаиморасчетах** – документ об окончании взаиморасчетов, оформляемый Застройщиком в результате технической инвентаризации Жилого дома.

1.2. **Жилой дом** – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Максима Горького, 86.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства, на основании полученного Разрешения на строительство. Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Максима Горького, з/у 86 с кадастровым номером: 59:01:0000000:81747 общей площадью 3544 +/- 21 кв. м., принадлежащем Застройщику на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке на основании договора купли-продажи от 22.12.2020 г., дата государственной регистрации права собственности 30.12.2020г. (далее – **Земельный участок**).

1.4. **Объект долевого строительства (далее также – Помещение)** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства путем размещения таких средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

1.5. **Общая проектная площадь** – общая приведенная площадь Помещения, состоящая из суммы общей площади всех частей Помещения, площади балкона/лоджии с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, согласно проектной документации.

1.6. **Общая фактическая площадь** – общая приведенная площадь Помещения, включая площадь балкона/лоджии с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, полученная в результате технической инвентаризации Жилого дома.

1.7. **Передаточный акт Помещения** – документ, который подписывается в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства, содержащий дату передачи, основные характеристики Помещения.

1.8. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства (Жилого дома) в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства (Жилого дома) градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. **Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, при осуществлении строительства Жилого дома, выданное Застройщику Департаментом строительства и архитектуры администрации города Перми 18.05.2021 г. № 59-RU90303000-115-2020/2.

1.10. **Участник Долевого строительства** – граждане или юридические лица, чьи денежные средства привлекаются Застройщиком для долевого строительства Жилого дома путем размещения таких средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке (Эскроу – агенте).

1.11. **Цена 1 кв. м.** – определяется путем деления Цены Договора на момент заключения Договора на Общую проектную площадь.

1.12. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Помещения, установленный Застройщиком на момент заключения Договора.

1.13. **Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать соответствующее Помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Цену Договора и принять Помещение от Застройщика при наличии Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. **Помещение** - \_\_\_ квартира № (условный номер согласно проектной документации), расположенная на \_\_\_\_\_ этаже Жилого дома, Общей проектной площадью Помещения \_\_\_ квадратных метров, в том числе лоджии/балкона \_\_\_ квадратных метров с примененным коэффициентом 0,5/0,3.

План помещения с расположением по отношению друг к другу частей Помещения приведен в **Приложении №1 «План Помещения»** к Договору.

План расположения Помещения на этаже Жилого дома приведен в **Приложении №2 «План расположения Помещения на этаже Жилого Дома»** к Договору.

Основные характеристики Помещения и характеристика Жилого дома приведены в **Приложении №3 «Основные характеристики Жилого дома и Помещения»** к Договору.

**Помещение передается Участнику Долевого строительства с отделкой (видом отделки) в соответствии с Приложением № 3 к Договору.**

2.3. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее **30 июня 2023 года (2 квартал 2023 года)**.

Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, не позднее **30 сентября 2023 года (3 квартал 2023 года)**.

Участник долевого строительства согласен с досрочным исполнением Застройщиком обязательств по передаче Помещения при условии получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.4. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен и согласен с документами, касающимися строительства Жилого дома, в том числе с проектной декларацией, Разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок, планом Помещения и поэтажным планом.

Проектная декларация и иные документы, которые Застройщик обязан раскрывать в силу закона, размещены в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте <https://наш.дом.рф/> в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

2.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Помимо Помещения, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства в соответствии с настоящим Договором приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а именно помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

Размер доли Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади Объекта долевого строительства.

2.6. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что 49 кладовых, расположенных в техническом подполье Жилого дома, представляют собой отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве. Указанные в настоящем пункте кладовые не являются и не будут являться общим имуществом Жилого дома.

2.7. Согласно договору ипотеки № ДИ-29/1 от 24.03.2021 года право собственности на Земельный участок с кадастровым номером 59:01:0000000:81747 находится в залоге у залогодержателя – ПАО Сбербанк. Согласно договору залога имущественных прав № ДЗ-29/1 от 24.03.2021 года имущественные права (требования) на нереализованные площади (квартиры, кладовые, офисы) Жилого дома находятся в залоге у залогодержателя – ПАО Сбербанк. Залогом Земельного участка и имущественных прав обеспечиваются обязательства Застройщика по кредиту, предоставленному ПАО Сбербанк на цели строительства Жилого дома.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

3.1. Цена Договора (Помещения) на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_.

Сроки и порядок уплаты Цены Договора согласованы Сторонами в п. 3.3.2. Договора.

3.2. Цена Договора включает стоимость отделочных работ, материалов и оборудования, перечень которых указан в п.3. **Приложения №3** к Договору **«Ведомость отделочных материалов Помещения, технологического и инженерного оборудования»**.

3.3. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. 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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70, доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства.

Бенефициар: ООО «СЗ «М. Горького 86»

Депонируемая сумма: размер депонируемой суммы равен Цене Договора.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования определен сторонами в соответствии с п.3.3.2. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств до 31 декабря 2023 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания для перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: представление Застройщиком Эскроу-агенту Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

\_\_\_\_\_.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_ г., за жилое пом. усл. № \_\_\_\_».

3.3.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации Договора в срок не позднее **5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора**.

Участник долевого строительства уведомлен о недопустимости уплаты Цены Договора (внесения денежных средств) иными способами. В указанных случаях Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им денежные средства, в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

3.4. Участник договора долевого строительства имеет право досрочно произвести платежи по Договору, **но не ранее даты государственной регистрации Договора**.

3.5. Моментом уплаты денежных средств по Договору считается дата их поступления на специальный счет эскроу.

3.6. 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 № 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 указанного Федерального закона.

3.7. Стороны согласились, что Общая проектная площадь Помещения является площадью Помещения по проектной документации и может отличаться от Общей фактической площади Помещения (по данным кадастрового учета). Отклонение Общей фактической площади Помещения от Общей проектной площади (без учета балконов/лоджий) в пределах 5 (пяти) процентов является допустимым отклонением площадей Помещения. Допустимое отклонение площадей Помещения не признается существенным изменением проектной документации Жилого дома и не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

Отклонение площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству Объекта долевого строительства, согласованного Сторонами.

3.8. Изменение общей площади и (или) общего объема Жилого дома, в том числе уменьшение площади, и (или) назначения общего имущества Жилого дома не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### **4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

4.1.1. построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Помещение Участнику долевого строительства.

##### **4.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:**

4.2.1. уплатить Цену Договора (Помещения) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в Банке, с которым Застройщик заключил соответствующее соглашение.

**4.2.2. обратиться вместе с представителем Застройщика для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган регистрации прав).**

Участнику долевого строительства (при себе иметь паспорт) необходимо предоставить в орган регистрации прав:

- настоящий Договор;
- подтверждение уплаты государственной пошлины;
- если Участник долевого строительства – физическое лицо состоит в браке: нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на заключение Договора либо оригинал брачного договора, свидетельствующие о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора;
- в случае использования Участником долевого строительства кредитных (заемных) средств: кредитный договор.

4.2.3. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по Передаточному акту Помещения.

4.2.4. До момента передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства по Передаточному акту Помещения не производить какие-либо работы в Помещении, в том числе отделочные, по перепланировке Помещения, демонтажу оборудования Помещения, Жилого дома и т.п.

После принятия Участником долевого строительства Помещения по Передаточному акту Помещения Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не перекладывать) инженерные коммуникации Помещения, Жилого дома, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных характеристик и

условий Помещения и конструкций Жилого дома в целом без согласования с соответствующими службами и компетентными органами.

В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

4.2.5. С момента подписания Передаточного акта Помещения или иного документа о передаче Помещения нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Жилого дома и т.п.)

4.2.6. После подписания Передаточного акта Помещения обратиться для государственной регистрации прав собственности на Помещение в орган регистрации прав.

Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

4.2.7. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., адреса электронной почты, в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки.

4.2.8. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, солидарными.

## **5. ПОРЯДОК ПРИЕМА ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту Помещения или иному документу о передаче Помещения.

5.2. В случае, если в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору, в том числе, но не ограничиваясь по доплате денежных средств в связи с увеличением площади Помещения, уплате неустоек (пеней, штрафов), например, неустойки за просрочку внесения платежа, возмещению расходов, Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по Передаточному акту Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Помещения направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, а также направляется на электронную почту, указанную в разделе 11 Договора.

В случае необходимости подписания Акта о взаиморасчетах Застройщик направляет соответствующее сообщение о готовности Помещения к передаче в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта о взаиморасчетах и доплаты за Помещение на специальный счет эскроу денежных средств, но не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Помещения.

5.4. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;

- в течение 5 (пяти) дней (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведших к ухудшению качества такого Помещения. В данном случае Участник долевого строительства предъявляет Застройщику требование о составлении акта о несоответствии Помещения установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства.

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по Передаточному акту Помещения, однако вправе при этом требовать указания в Передаточном акте Помещения на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости, которая составляется Застройщиком и Участником долевого строительства.

Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки.

5.6. При передаче Помещения Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.7. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций /сетей (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

5.8. В случае если отказ в принятии Помещения обоснован имеющимися в действительности недостатками Помещения и такие недостатки являются основанием для отказа в принятии Помещения в соответствии с законодательством РФ о долевом строительстве, Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента получения отказа от приемки Помещения или с момента подписания передаточного акта Помещения с дефектной ведомостью или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не согласован Сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 (сорок) дней наступления соответствующих погодных условий.

Стороны вправе согласовать, что вместо устранения Застройщиком недостатков производится уменьшение цены Договора, либо определить, что застройщик возмещает Участнику долевого строительства его расходы на устранение данных недостатков, что указывается в дополнительном соглашении к Договору, которое подлежит государственной регистрации. В случае, если Стороны согласуют возмещение расходов на устранение недостатков, то такие расходы определяются по рыночным ценам с учетом оценки квалифицированными оценщиками/экспертами. При отсутствии такого дополнительного соглашения Участник долевого строительства не может требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора или возмещения расходов на устранение недостатков.

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Помещения и принять его, либо в случае подписания передаточного акта Помещения – принять результат устранения недостатков, в течение 5 (пяти) дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении недостатков, если иные сроки не указаны в уведомлении Застройщика об устранении недостатков.

5.9. Подписание Передаточного акта Помещения производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт Помещения составляется в трех экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, два экземпляра передаются Участнику долевого строительства (один – для Участника долевого строительства, второй – для органа регистрации прав). В случае необходимости Стороны вправе составить и подписать Передаточный акт Помещения в большем количестве экземпляров.

5.10. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Помещения признаются следующие случаи:

а) неявка Участника долевого строительства на приемку помещения в течение 20 (двадцати) дней с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении; с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Помещения, включая случаи неполучения письма по причине «истечения срока хранения»;

в) отказ от подписания Передаточного акта Помещения при отсутствии оснований, предусмотренных действующим законодательством, начиная с 21 (двадцать первого) дня с вышеуказанных моментов, Застройщик имеет право составить передаточный акт Помещения в одностороннем порядке или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления данного Передаточного акта Помещения в одностороннем порядке или иного документа о передаче Помещения:

- помещение признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;

- риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и общего имущества Жилого дома.

5.11. Стороны признают, что свидетельством качества Помещения, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного



Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. Стороны понимают и соглашаются, что возможные недостатки и дефекты строительной готовности Помещения, указанной в приложении № 3 к Договору, не влияют на конструктивную надежность и безопасность Помещения и Жилого дома, не исключают возможность использования Помещения по его назначению, и устраняются в рамках гарантийного обслуживания Помещения согласно п. 7.1. Договора.

5.12. Участнику долевого строительства запрещается вне Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Жилой дом.

5.13. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей организацией, предложенной Застройщиком.

## **6. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Участник долевого строительства **ИМЕЕТ ПРАВО БЕЗ СОГЛАСИЯ** Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены Договора в полном объеме и только до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

О полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Эскроу-агент предоставляет информацию по счету эскроу Участнику долевого строительства (Депоненту) или Застройщику в виде выписки по счету не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения запроса.

6.2. До момента полной уплаты Цены Договора Участником долевого строительства, а также с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

При уступке прав по Договору без согласия Застройщика, если такое согласие требовалось, Застройщик вправе не передавать Помещение лицу, которому права уступлены без согласия Застройщика.

6.3. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора.

В случае, если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о готовности Помещения к передаче, лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

6.4. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Уведомление лицом, уступающим право, Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (Глава 24) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой уступке с приложением копии данного Договора (с отметкой о государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.

6.5. Эскроу-агент принимает от лица, которому были уступлены права, и (или) от Застройщика Договор (соглашение) уступки прав по Договору, зарегистрированный в установленном законодательством порядке (содержащий отметки органа регистрации прав о регистрации договора (соглашения) уступки, в том числе: наименование органа, осуществившего регистрацию,

регистрационный номер и дату регистрации) и оформляет необходимые документы и осуществляет изменение Депонента (Участника долевого строительства) счета эскроу. Эскроу-агент информирует Застройщика о перемене Депонента.

6.6. Участник долевого строительства не имеет права без согласия Застройщика уступать права требования к Застройщику по неустойке и иным санкциям.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, проектной документации на Жилой дом, требованиям, указанным в перечне национальных стандартов и сводов правил в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального Закона «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на дату выдачи первоначального в отношении Жилого дома разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Жилого дома в эксплуатацию. На дату выдачи разрешения на строительство многоквартирного жилого дома перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «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».

Положения ГОСТов, СП, СНиП и иных документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в вышеуказанный перечень национальных стандартов и сводов правил, применению не подлежат. В случае наличия в проектной документации ссылки на какой-либо нормативный документ, при определении качества выполненных работ подлежат применению только те нормы данного документа, которые носят обязательный характер и подлежат применению с учетом области применения данного документа.

Требования к качеству Помещения также установлены Технологическими регламентами, разработанными для Помещения. При подписании договора Участник долевого строительства ознакомлен с Технологическими регламентами на строительство Помещения и согласен с заявленными требованиями по качеству. Параметры помещений, установленные технологическими регламентами на строительство Помещения указаны в **Приложении № 4** к настоящему договору.

К документам, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, относятся Стандарты организации ООО «ЖБК-Строй» (ИНН 5904250934) СТО 92347852-001-2020 «Работы по отделке помещений, оказываемые физическим и юридическим лицам» и СТО 92347852-002-2020 «Работы по монтажу дверных и оконных конструкций, оказываемые физическим и юридическим лицам».

Свидетельством надлежащего качества Помещения и соответствия его условиям настоящего Договора, является получение заключения о соответствии (ЗОС), выданное органом государственного строительного надзора и разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.2. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Жилого дома, составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Жилого дома, составляет три года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта любого объекта долевого строительства или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства Жилого дома.

Указанные в настоящем пункте гарантийные обязательства предоставляются в отношении Помещения с учетом строительной готовности инженерного обеспечения, указанным в Приложении № 3 Договора.

7.2. Указанный в п. 7.1. Договора гарантийный срок не распространяется на фурнитуру и/или уплотнители окон и/или дверей, приборы учета, выключатели и розетки, на которые заводом производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

7.3. Гарантия не распространяется/прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки и переустройства Помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц;

- нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации;

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации Помещения и законодательством Российской Федерации.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения и отделочных работ, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого Помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; и/либо

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения конструктивных элементов, изделий; и/либо

- вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; и/либо

- если недостатки (дефекты) Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения и элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Жилом доме.

В случаях, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Помещения, предоставленной Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисное обслуживание оконных и балконных конструкций. В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование безвозмездного устранения недостатков Помещения в разумный срок в каждом из следующих случаев в течение гарантийного срока:

7.5.1. если помещение построено (создано) с отступлениями от условий Договора;

7.5.2. если качество Помещения не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Помещения;

7.5.3. если Помещение построено (создано) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

7.6. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков Помещения и/или Жилого дома или их причин, случаев в пп. 7.5.1.-7.5.3. Договора, по требованию любой из Сторон назначается экспертиза в Пермской лаборатории судебной экспертизы Минюста России или в Пермской торгово-промышленной палате. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению Сторон, то обе Стороны поровну. В случае, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений со Стороны Застройщика или причинной связи между действиями Застройщика и обнаруженными недостатками, Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней возмещает расходы на проведение экспертизы Застройщику.

7.7. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 7.5 Договора требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;

Предъявляется Застройщику в письменном виде в адрес Застройщика почтовым отправлением или нарочно в офис Застройщика;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать приложения, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение эксперта/оценщика);

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

7.8. Стороны определили срок устранения недостатков Жилого дома – 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако, в случае если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 (сорок) дней наступления соответствующих погодных условий.

7.9. Участник долевого строительства вправе предъявлять требования, предусмотренные пп. 2 или пп. 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, соблюдая пп. 7.5.-7.7. Договора. В случае, если Стороны согласуют возмещение расходов на устранение недостатков, то такие расходы определяются по рыночным ценам с учетом оценки квалифицированными оценщиками/экспертами.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За несвоевременную уплату Цены Договора, а также иных денежных средств, если обязательство по их уплате предусмотрено законом или Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном Законодательством.

8.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Помещения он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Помещения в период уклонения от принятия Помещения.

8.4. Для расчета неустойки (пени) которая рассчитывается с применением ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, принимается ставка, действовавшая в период просрочки, за который рассчитывается неустойка (пеня), если иное не предусмотрено законодательством РФ.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2.4. Договора, Участник долевого строительства несет предусмотренную законодательством РФ ответственность. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщика восстановительных работ не требуется.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных статьей 5 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в связи с чем, Договор считается не вступившим в силу и расторгнутым.

8.7. В целях соблюдения норма Федерального закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить застройщику все фактически понесенный Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.8. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства, издание нормативных актов, иных распоряжений и актов государственных органов и органов местного самоуправления, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение (надлежащее выполнение) обязательств по Договору, если препятствуют такому выполнению (надлежащему выполнению).

Если обязательства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание неосновательного обогащения.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства

## 9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны вправе расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.5. При расторжении Договора Эскроу-агент закрывает специальный счет эскроу не позднее 3 (трех) рабочих дней после получения Эскроу-агентом из органа регистрации прав соответствующего уведомления о погашении записи о государственной регистрации Договора на адрес электронной почты Эскроу-агента и перечисляет Депонируемую сумму (в случае размещения Депонируемой суммы

Депонентом не в полном объеме – в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту на текущий счет Депонента, открытый в ПАО Сбербанк, указанный в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу.

## 10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренным законодательством.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора Стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, но Сторона, по инициативе которой вносятся изменения в Договор или производится расторжение Договора/отказа от исполнения Договора, обязуется возместить другой Стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе Стороны Договора, возмещение расходов не производится.

Указанную, в настоящем пункте Договора, сумму расходов Сторона Договора обязуется перечислить на расчётный счет другой Стороне Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора/отказа от исполнения Договора.

10.2. В случае смерти Участника долевого строительства – физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства – юридического лица, его права и обязанности по договору переходя к наследникам, правопреемникам, если федеральным законодательством не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким правопреемникам во вступлении в Договор. Для вступления в Договор, получения помещения наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

10.3. Для лиц, к которым перейдут права по Договору (в результате уступки, правопреемства или по иным основаниям), обязательны все условия Договора и дополнительных соглашений к нему, в том числе установленные Договором обязанности Участника долевого строительства, а также юридически значимые действия Сторон по Договору.

В частности, если Застройщик узнал о переходе прав по Договору от Участника долевого строительства к другому лицу после направления или вручения Застройщиком Участнику долевого строительства сообщения о готовности Помещения к передаче, то в этом случае для данного лица, к которому перешли права по Договору, считается факт направления или вручения Застройщиком сообщения о готовности Помещения к передаче юридически обязывающим к принятию Помещения.

Это правило распространяется на случаи составления одностороннего акта о передаче Помещения в порядке, предусмотренном Договором.

10.4. Стороны дополнительно согласовали, что Участник долевого строительства соглашается на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Жилого дома, в том числе, но не ограничиваясь, внесение изменений в отношении изменения (уменьшения) площади общего имущества Жилого дома, его назначения, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что Помещение будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Жилого дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов), передачи Земельного участка в залог уполномоченному банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного уполномоченным банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

10.5. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной или электронной форме и в следующих видах: заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу Стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей Стороны путем подписания, или путем направления сообщения на электронный адрес, указанный в разделе 11 Договора. Обмен информацией и документацией в любом из вышеперечисленных видов считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п. 4.2.7. Договора, лишает ее права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

В случае, если после заключения Договора Стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

В случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма»; отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 6 (шести) календарных дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Поста России».

В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 3 (трех) рабочих дней с момента отправки телеграфом телеграммы получателю.

10.6. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены – в договоре (соглашении) об уступке прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были уступлены – адрес, указанный в договоре (соглашении) об уступке прав требования по Договору).

10.7. Все споры Сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

10.8. 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. Такое согласие дается на 5 (пять) лет с даты заключения Договора и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

10.9. Для целей исполнения договорных обязательств Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника долевого строительства следующим организациям:

- ПАО Сбербанк;
- указанным в пункте 10.10 Договора.

10.10. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», и указанным в Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж в Жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

10.11. Договор составлен, подписан Сторонами, прошит и скреплен печатью Застройщика в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого строительства, третий – в орган регистрации прав. В случае необходимости Стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров.

Приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора:

1. План помещения.
2. План расположения Помещения на этаже Жилого дома.
3. Основные характеристики Жилого дома и Помещения.
4. Технологические регламенты на строительство Помещения.

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
<p>ООО «СЗ «М. Горького 86»                      ИНН/КПП 5908081074/590801001                      ОГРН 1205900029059                      Юридический адрес: 614032, г. Пермь, ул. Сысольская, 1                      Почтовый адрес: 614032, г. Пермь, а/я 15                      Тел.: +7 (902) 47-65-006                      E-mail: Lena.roum@gmail.com                      Р/с 40702810349770021336 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк                      К/с 30101810900000000603                      БИК 042202603</p>	<p><b>ФИО</b>                      Паспорт гражданина РФ: серия №                      выдан                       Дата рождения:                      Место рождения:                      ИНН _____                      СНИЛС _____                      Адрес регистрации по месту жительства: гор.                      Адрес фактического проживания: _____                      Контактный телефон: (_____) _____                       E-mail: _____</p>
<p><b>Генеральный директор</b>                      ООО «СЗ «М. Горького 86»                      _____/ Е.А. Никишина/</p>	<p>_____/_____</p>



**План Помещения**

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b>
<p>ООО «СЗ «М. Горького 86» ИНН/КПП 5908081074/590801001 ОГРН 1205900029059 Юридический адрес: 614032, г. Пермь, ул. Сысольская, 1 Почтовый адрес: 614032, г. Пермь, а/я 15 Тел.: +7 (902) 47-65-006 E-mail: Lena.roum@gmail.com Р/с 40702810349770021336 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк К/с 3010181090000000603 БИК 042202603</p>	<p><b>ФИО</b> Паспорт гражданина РФ: серия № выдан  Дата рождения: Место рождения: ИНН _____ СНИЛС _____ Адрес регистрации по месту жительства: гор. Адрес фактического проживания: _____ Контактный телефон: (_____) _____  E-mail: _____</p>
<p><b>Генеральный директор</b> ООО «СЗ «М. Горького 86» _____/ Е.А. Никишина/</p>	<p>_____/_____</p>

План расположения Помещения на этаже Жилого дома

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
<p><b>ООО «СЗ «М. Горького 86»</b> ИНН/КПП 5908081074/590801001 ОГРН 1205900029059 Юридический адрес: 614032, г. Пермь, ул. Сысольская, 1 Почтовый адрес: 614032, г. Пермь, а/я 15 Тел.: +7 (902) 47-65-006 E-mail: Lena.roum@gmail.com Р/с 40702810349770021336 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк К/с 30101810900000000603 БИК 042202603</p>	<p><b>ФИО</b> Паспорт гражданина РФ: серия № выдан  Дата рождения: Место рождения: ИНН _____ СНИЛС _____ Адрес регистрации по месту жительства: гор. Адрес фактического проживания: _____ Контактный телефон: (_____) _____  E-mail: _____</p>
<p><b>Генеральный директор</b> <b>ООО «СЗ «М. Горького 86»</b> _____/ <b>Е.А. Никишина/</b></p>	<p>_____/_____</p>

### Основные характеристики Жилого дома и Помещения

#### 1. Основные характеристики Жилого дома:

Вид и назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	Секция в осях 1-8 (11 этажей) Секция в осях 9-15 (18 этажей)
Количество секций	2 секции
Количество этажей	Секция в осях 1-8, в т.ч. подземный этаж 1, технический этаж 1 (12 этажей) Секция в осях 9-15, в т.ч. подземный этаж 1 (19 этажей)
Общая площадь	14 351,5 кв.м.
Материал наружных стен	Стены подвала – монолитный железобетон; Стены жилого дома внутренний слой: кладка из ячеисто- бетонных блоков; Стены жилого дома наружный слой основного поля: фасадная система мокрого типа.
Материал поэтажных перекрытий	Плиты монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	5 баллов
Степень огнестойкости здания	I

#### 2. Основные характеристики Помещения:

Назначение Помещения	Жилое помещение
№ квартиры* (условный номер согласно проектной декларации)	
№ подъезда, в котором расположено Помещение	
№ этажа, на котором расположено Помещение	
Количество комнат (шт.)	
Количество балконов	
Площадь помещений**:	
Комната (кв.м.)	
Прихожая (кв.м.)	
Кухня-столовая (кв.м.)	
Гардеробная (кв.м.)	
Сан. Узел (кв.м.)	
Площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом (кв.м.)	
Общая проектная площадь Помещения (кв.м.)***	

\*Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и в результате технической инвентаризации Жилого дома.

\*\*Площадь помещений – сумма площадей Помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади балконов/лоджий.

\*\*\* Общая проектная площадь Помещения - Общая площадь Помещения с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов с понижающим коэффициентом 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Жилого Дома и межквартирных

стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в указанную площадь не включаются.

Общая проектная площадь Помещения применяется сторонами для расчета Цены Договора.

**3. Ведомость отделочных материалов Помещения и технологического и инженерного оборудования.**

Участнику долевого строительства Помещение передается со следующей отделкой «под чистовую»:

	Жилые комнаты, коридоры, прихожие	Кухня-столовая	Сан. Узел	Гардеробная (при наличии)	Лоджии и балконы
<b>Полы</b>	Цементно-песчаная стяжка	Цементно-песчаная стяжка	Гидроизоляция и цементно-песчаная стяжка	Цементно-песчаная стяжка	Цементно-песчаная стяжка
<b>Стены</b>	Штукатурка				
<b>Потолки</b>	Шпаклевка				
<b>Оконные проемы</b>	Металлопластиковые окна из профиля ПВХ, подоконник – пластиковый (ПВХ), отделка оконных откосов	-	-	-	Алюминиевый витраж с заполненным листовым стеклом
<b>Дверные проемы</b>	Входная дверь – глухая, металлическая усиленная; дверные проемы внутри Помещения подготовлены для стандартных межкомнатных дверей				
<b>Сантехнические приборы</b>	-	-	-	-	-
<b>Отопление</b>	Стальные панельные радиаторы*	-	-	-	-
<b>Электроснабжение</b>	Электропроводка до квартирного щитка с установкой автоматов, внутриквартирная разводка и установка выключателей и розеток.				

Приборы учета электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и отопления находятся в местах общего пользования Жилого дома.

\*Установка стальных радиаторов осуществляется согласно проекту.

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b>
<b>ООО «СЗ «М. Горького 86»</b> ИНН/КПП 5908081074/590801001 ОГРН 1205900029059 Юридический адрес: 614032, г. Пермь, ул. Сысольская, 1 Почтовый адрес: 614032, г. Пермь, а/я 15 Тел.: +7 (902) 47-65-006 E-mail: Lena.roum@gmail.com Р/с 40702810349770021336 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк К/с 30101810900000000603 БИК 042202603	<b>ФИО</b> Паспорт гражданина РФ: серия № выдан Дата рождения: Место рождения: ИНН _____ СНИЛС _____ Адрес регистрации по месту жительства: гор. Адрес фактического проживания: _____ Контактный телефон: (_____) _____ E-mail: _____
<b>Генеральный директор</b> <b>ООО «СЗ «М. Горького 86»</b> _____ / Е.А. Никишина/	_____ / _____

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**  
к Договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного  
жилого дома по адресу:  
г. Пермь, ул. М. Горького 86.

**Технологические регламенты  
на строительство Помещения**

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО 92347852-002-2020

РАБОТЫ ПО МОНТАЖУ ДВЕРНЫХ И ОКОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ  
ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

2020 Г.

## Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 27 декабря 2002 года «184 ФЗ «О техническом регулировании». Правила применения национальных стандартов Российской Федерации – ГОСТ Р 1.0-2012 «Стандартизация в Российской Федерации. Основные положения». Правила разработки и применения стандартов организации ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организации. Общее положение».

В настоящем стандарте организации реализованы положения Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального документа без письменного разрешения ООО «ЖБК-Строй».

## Сведения о стандарте

1 Утвержден приказом руководителя ООО «ЖБК-Строй» №5-П-ОД от «01» октября 2020 г. впервые.

Перечень предоставляемых услуг по кодам ОК 034-2014 ОКПД 2 в редакции от 01.02.2020:

43.32.10.110 Работы по установке дверных и оконных блоков и коробок, навеске дверных полотен (кроме дверей автоматического действия и вращающихся дверей), окон, оконных створок, планчатых створок, дверей гаражного типа и т. п. из любых материалов.

РАБОТЫ ПО МОНТАЖУ ДВЕРНЫХ И ОКОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ  
ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Дата введения «01» октября 2020 г.

1 Область применения

Настоящий стандарт устанавливает основные требования к услугам по монтажным работам, оказываемым физическим и юридическим лицам ООО «ЖБК-Строй», а также основные положения, определяющие качество услуг и требования к качеству условий их предоставления.

В вопросах, не урегулированных настоящим стандартом, ООО «ЖБК-Строй» при монтаже дверных и оконных конструкций руководствуется положениями проектом, СТО НОСТРОЙ 2.11.1612014 «ДВЕРИ ВНУТРЕННИЕ ИЗ ДРЕВЕСНЫХ МАТЕРИАЛОВ. Требования к безопасности, эксплуатационным характеристикам. Правила производства работ по монтажу, контроль и требования к результатам работ», СТО НОСТРОЙ 2.23.62-2012 «ОКНА. Правила производства монтажных работ, контроль и требования к результатам работ».

Примечание - При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов, законов, постановлений и др. в информационной системе общего пользования - на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (или по ежегодно издаваемому информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году) на сайтах правительства или ведомства, в справочной программе «Консультант Плюс». Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться заменяющим (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

## 2 Термины и определения

2.1 Работа по монтажу конструкций: результат непосредственного взаимодействия исполнителя с потребителем/ с группой потребителей, а также собственной деятельности исполнителя по проведению работ, перечисленных в настоящем стандарте организации (в перечне предоставляемых услуг по кодам ОК 034-2014 ОКПД 2 в редакции от 01.02.2020).

2.2 Исполнитель: юридическое лицо, предоставляющее услуги по монтажным работам.

2.3 Потребитель: юридическое или физическое лицо, получающее, заказывающее либо имеющее намерение получить или заказать услуги по монтажным работам.

2.4 Работа (услуга): проведение работ по монтажу конструкций.

## 3 Характеристика услуги

3.1 Перечень работ указывается в договоре с потребителем; в процессе работ их перечень может быть расширен по договоренности между исполнителем и потребителем.

3.2 Потребителями работ, выполняемых исполнителем, могут быть юридические и физические лица.

3.3 Основаниями для отказа в получении услуги могут быть:

- отсутствие документа, удостоверяющего личность потребителя;
- отсутствие договора – для юридического лица;
- нахождение потребителя услуги в социально-неадекватном состоянии (враждебный настрой, агрессивность, проявление насилия, алкогольное, наркотическое или токсическое опьянение и др.).

3.4 Предоставление услуги может быть приостановлено в случаях:

- внезапно возникшей аварийной ситуации в помещениях/на территориях, в/на которых осуществляется предоставление услуги;
- создания реальной угрозы нормальному функционированию исполнителя, а также угрозы безопасности потребителя услуг и нарушения общественного порядка;
- внезапно возникших природных катаклизмов, влияющих на безопасность деятельности исполнителя и оказания услуг.

4.1 Нормативные требования к услугам (работам) приведены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 нормативные требования, согласованные к применению

В соответствии с нормативными документами, кроме оговоренных отдельно требований	Оговоренные отдельно требования	Вид контроля		Метод контроля
		Приемосдаточный	Периодический	
Оконные блоки				
ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из ПВХ профилей. Общие	Отклонение от вертикали и горизонтали сторон коробок			Измерения по ГОСТ 26433.2



технические условия»	смонтированных изделий не должны превышать 2,5 мм на метр, но не более 5 мм на весь элемент.	+	+	
Дверные блоки				
ГОСТ 475-2016 «Блоки дверные деревянные и комбинированные. Технические условия»	Отклонение от вертикали и горизонтали сторон коробок и дверного полотна смонтированных изделий не должны превышать 3мм на метр, но не более 5 мм на весь элемент. В случае если противоположные профили отклонены в разные стороны («скручивание»)	+	+	Измерения по ГОСТ 26433.2
В соответствии с нормативными документами, кроме оговоренных отдельно требований	Оговоренные отдельно требования	Вид контроля		Метод контроля
		Приемосдаточный	Периодический	
	коробки), их суммарное отклонение не должно превышать 3 мм.			
ГОСТ 31173-2016 «Блоки дверные стальные. Технические условия»	Отклонение от вертикали и горизонтали сторон коробок и дверного полотна смонтированных изделий не должны превышать 3мм на метр, но не более 5 мм на весь элемент. В	+	+	Измерения по ГОСТ 26433.2

	случае если противоположные профили отклонены в разные стороны («скручивание» коробки), их суммарное отклонение не должно превышать 3 мм.			
--	--	--	--	--

Таблица 2 – дополнительные ненормативные требования, согласованные к применению

Наименование показателя	Дополнительные требования к качеству выполнения работ	Вид контроля		Метод контроля
		Приемо-сдаточный	Периодический	
Оконные блоки				
Провисание открывающихся элементов	Не более 1,5 мм на элемент	+	+	Измерения по ГОСТ 26433.2
Зазоры в угловых и Т-образных соединениях	Не более 0,5 мм	+	+	Измерения по ГОСТ 26433.2
Перепад лицевых поверхностей в угловых и Т-образных соединениях деталей	Не более 0,7 мм	+	+	Измерения по ГОСТ 26433.2

#### 4.2 Комплексность услуги

При организации и предоставлении услуг потребитель должен обеспечить исполнителю возможность доступа к туалету, контейнерам для твердых бытовых отходов, дополнительно по договоренности потребителя и исполнителя может быть обеспечен доступ к душевым, точкам питания и отдыха.

#### 4.3 Своевременность предоставления услуги

Оказываемые услуги должны быть выполнены в сроки, оговоренные в договоре; условиями выполнения данного требования является исполнение обязанностей потребителя, перечисленных в договоре, настоящем стандарте организации, а также обеспечением потребителем всеми необходимыми материалами для оказания конкретных видов работ в оговоренные сроки.

#### 4.4 Информации о выполняемых услугах

Потребителю предоставляется право получения необходимой и достоверной информации о выполняемых услугах, обеспечивающих его компетентный выбор.

4.5 Безопасность услуги для жизни и здоровья потребителя, а также для отсутствия ущерба коммуникациям.

4.5.1 Условия предоставления услуг и сами оказываемые услуги должны быть безопасными для жизни и здоровья потребителя.

4.5.2 Безопасность услуги должна обеспечиваться безопасностью помещений, зданий, конструкций, оборудования, инвентаря исполнителя, соблюдением санитарных и других установленных требований, в том числе:

- ГОСТ Р 12.0.008-2009 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Системы управления охраной труда в организациях. Проверка»;
- ГОСТ 12.1.004-91 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Пожарная безопасность. Общие требования»;
- ГОСТ 12.1.019-2017 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Электробезопасность. Общие требования и номенклатура видов защиты»;
- НПБ 88-2001 «Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования»;
- СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- ГОСТ Р ЕН 13779-2007 «Вентиляция в нежилых зданиях. Технические требования к системам вентиляции и кондиционирования»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «Правила противопожарного режима в Российской Федерации».

4.5.3 Исполнитель должен быть оснащен необходимым инструментом, специальным оборудованием, аппаратурой, приборами и другими техническими средствами, отвечающими требованиям стандартов, технических условий, других нормативных документов и обеспечивающими надлежащее качество и безопасность предоставляемых услуг.

Специальное оборудование, приборы и аппаратура должны использоваться строго по назначению в соответствии с эксплуатационными документами, содержаться в технически исправном состоянии и систематически проверяться.

Неисправное специальное оборудование, приборы и аппаратура, дающие при работе сомнительные результаты, должны быть сняты с эксплуатации, заменены или отремонтированы (если они подлежат ремонту).

4.5.4 При оказании услуг должна обеспечиваться сохранность имущества потребителя и коммуникаций.

4.6 Требования к специалистам и их квалификации.

4.6.1 Исполнитель должен располагать необходимым числом специалистов

4.6.2 Организационно-функциональная структура исполнителя должна обеспечивать распределение обязанностей и ответственности персонала, исходя из возможности:

- выполнения заданного объема услуги при установленном качестве;
- соблюдения квалификационных требований к персоналу исполнителя;
- обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, окружающей среды, а также предотвращения причинения вреда имуществу потребителя и коммуникациям.

4.6.3 Образование, квалификация, возраст и другие профессиональные характеристики работников должны соответствовать конкретным типам оказываемых услуг.

4.6.4 У специалистов каждой категории должны быть должностные инструкции, устанавливающие их права, обязанности и ответственность. В инструкции должна стоять подпись, расшифровка подписи и дата ознакомления специалиста с инструкцией и вносимыми в нее изменениями.

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО 92347852-001-2020

## РАБОТЫ ПО ОТДЕЛКЕ ПОМЕЩЕНИЙ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

### ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

2020 г.

## Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 27 декабря 2002 года «184 ФЗ «О техническом регулировании». Правила применения национальных стандартов Российской Федерации – ГОСТ Р 1.0-2012 «Стандартизация в Российской Федерации. Основные положения». Правила разработки и применения стандартов организации ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организации. Общее положение».

В настоящем стандарте организации реализованы положения Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального документа без письменного разрешения ООО «ЖБК-Строй».

## Сведения о стандарте

1 Утвержден приказом руководителя ООО «ЖБК-Строй» №5 - П - О Д от «01» октября 2020 г. впервые.

Перечень предоставляемых услуг по кодам ОК 034-2014 ОКПД 2 в редакции от 01.02.2020:

43.39.19.190 Работы завершающие и отделочные в зданиях и сооружениях, прочие, не включенные в другие группировки

43.31.10.110 Работы штукатурные внешние и внутренние с применением штукатурных сеток и дранок

43.33.29.110 Работы по укладке ковровых покрытий, линолеума и прочих гибких материалов для покрытия полов

43.33.29.130 Работы по оклейке стен обоями и устройство покрытий стен из прочих гибких отделочных материалов

43.33.10.100 Работы по облицовке полов и стен плитками, кроме работ на объектах культурного наследия

43.34.10.110 Работы малярные во внутренних помещениях зданий

РАБОТЫ ПО ОТДЕЛКЕ ПОМЕЩЕНИЙ,  
ОКАЗЫВАЕМЫЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ  
ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Дата введения «01» октября 2020 г.

1 Область применения

Настоящий стандарт устанавливает основные требования к услугам по отделочным работам, оказываемым физическим и юридическим лицам ООО «ЖБК-Строй», а так же основные положения, определяющие качество услуг и требования к качеству условий их предоставления.

*Примечание - При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов, законов, постановлений и др. в информационной системе общего пользования - на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (или по ежегодно издаваемому информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году) на сайтах правительства или ведомства, в справочной программе «Консультант Плюс». Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться заменяющим (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.*

## 2 Термины и определения

2.1 Услуга по отделочным работам (отделочная работа): результат непосредственного взаимодействия исполнителя с потребителем/ с группой потребителей, а также собственной деятельности исполнителя по проведению работ, перечисленных в настоящем стандарте организации (в перечне предоставляемых услуг по кодам ОК 034-2014 ОКПД 2 в редакции от 01.02.2020).

2.2 Исполнитель: юридическое лицо, предоставляющее услуги по отделочным работам.

2.3 Потребитель: юридическое или физическое лицо, получающее, заказывающее либо имеющее намерение получить или заказать услуги по отделочным работам.

2.4 Работа (услуга): организация и проведение отделочных работ.

## 3 Характеристика услуги (работы)

3.1 Перечень предоставления услуг указывается в договоре с потребителем; в процессе работ перечень предоставления услуг может быть расширен по договоренности между исполнителем и потребителем.

3.2 Потребителями услуг, оказываемых исполнителем, могут быть юридические и физические лица.

3.3 Основаниями для отказа в получении услуги могут быть:

- отсутствие документа, удостоверяющего личность потребителя;
- отсутствие договора – для юридического лица;
- нахождение потребителя услуги в социально-неадекватном состоянии (враждебный настрой, агрессивность, проявление насилия, алкогольное, наркотическое или токсическое опьянение и др.).

3.4 Предоставление услуги может быть приостановлено в случаях:

- внезапно возникшей аварийной ситуации в помещениях/на территориях, в/на которых осуществляется предоставление услуги;
- создания реальной угрозы нормальному функционированию исполнителя, а также угрозы безопасности потребителя услуг и нарушения общественного порядка;
- внезапно возникших природных катаклизмов, влияющих на безопасность деятельности исполнителя и оказания услуг.

## 4. Общие требования к РАБОТЕ/УСЛУГЕ

4.1 Нормативные требования к услугам приведены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 - нормативные требования, согласованные к применению

В соответствии с нормативными документами, кроме оговоренных отдельно требований	Оговоренные отдельно требования	Вид контроля		Метод контроля
		Приемо-сдаточный	Периодический	
Оконные блоки				
В соответствии с нормативными документами, кроме оговоренных отдельно требований	Оговоренные отдельно требования	Вид контроля		Метод контроля
		Приемо-сдаточный	Периодический	

СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»	Допускается понижение температуры поверхности окна (балконной двери) в местах установки металлической фурнитуры окон  до +3°C в соответствии с п.5.7	+	+	Измерительный (пирометр)
Стены				
СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»	Отклонение от вертикали не более 10 мм на всю высоту	+	+	Визуально – измерительный осмотр (строительный уровень по ГОСТ 9416)
СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений»	Возможно появление усадочных трещин шириной раскрытия до 2 мм, в следствие естественной осадки фундаментов	+	+	Визуально – измерительный осмотр (набор щупов по ГОСТ 8925, линейка по ГОСТ 427)
СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»	Допускаются воздушные пузыри, замятины, но не более 3 шт. на площади 4 м <sup>2</sup> (для обойных работ)	+	+	Визуальный осмотр
СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»	Допускается наличие царапин, раковин, задиров глубиной не более 1мм.  В соответствии с категорией качества поверхности К2 таблица 7.5	+	+	Визуально – измерительный осмотр (линейка по ГОСТ 427)
В соответствии с нормативными документами, кроме оговоренных отдельно требований	Оговоренные отдельно требования	Вид контроля		Метод контроля
		Приемосдаточный	Периодический	
СП 71.13330.2017	Допускается наличие			



«Изоляционные и отделочные покрытия	<p>неровностей плавного очертания поверхности на площади 4м<sup>2</sup> не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на весь элемент</p> <p>В соответствии с таблицей 7.4 при простой штукатурке</p>	+	+	Визуально – измерительный осмотр (линейка по ГОСТ 427, строительный уровень по ГОСТ 9416)
Потолок				
СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»	<p>Отклонение от горизонтали поверхности потолка не более: 8мм при длине плит до 4м; 10мм при длине плит от 4 до 8м; 12мм при длине плит от 8 до 16м</p> <p>В соответствии с т.б.1 пункт 9</p>	+	+	Визуально – измерительный осмотр (измерение лазерной рулеткой от горизонта построенного лазерным уровнем)
Полы				
СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»	<p>Просвет между контрольной двухметровой рейкой и поверхностью стяжки не более 5 мм.</p> <p>Просвет между контрольной двухметровой рейкой и чистовым покрытием пола не более 5 мм</p>	+	+	Визуально – измерительный осмотр (строительный уровень по ГОСТ 9416, линейка по ГОСТ 427)
В соответствии с нормативными документами, кроме оговоренных отдельно требований	Оговоренные отдельно требования	Вид контроля		Метод контроля
		Приемосдаточный	Периодический	

СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные материалы»	Отклонение плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона 0,2% соответствующего размера помещения, но не более 20 мм  В соответствии с таблицей 8.5 п. 2	+	+	Визуально – измерительный осмотр (строительный уровень по ГОСТ 9416)
---	--	---	---	--

Таблица 2 – дополнительные ненормативные требования, согласованные к применению

Наименование показателя	Дополнительные требования к качеству выполнения работ	Вид контроля		Метод контроля
		Приемосдаточный	Периодический	
Дверные блоки				
Наличие зазора и уступов в местах стыковки декоративных элементов облицовки	Не более 0,5 мм	+	+	Визуально – измерительный осмотр (набор щупов по ГОСТ 8925)
Отклонение деталей облицовки от вертикали и горизонтали (если конструкция дверной коробки не предусматривает соответствующих посадочных мест)	Не более 2 мм на один погонный метр	+	+	Визуально – измерительный осмотр (строительный уровень по ГОСТ 9416)
Величина напусков наличников на дверную коробку (если конструкция дверной коробки не предусматривает соответствующих	Не менее 10 мм	+	+	Визуально – измерительный осмотр (линейка по ГОСТ 427)

Наименование показателя	Дополнительные требования к качеству выполнения работ	Вид контроля		Метод контроля
		Приемо-сдаточный	Периодический	
посадочных мест)				
Подоконники, пороги				
Отклонения от плоскости	Не более 5 мм на всю плоскость Допускается прогиб подоконника (порога) до 5 мм на 1 м	+	+	Визуально – измерительный осмотр (строительный уровень по ГОСТ 9416)
Облицовка оконных и балконных откосов				
Отклонение от плоскости откосов	Не более 5 мм на весь элемент	+	+	Визуально – измерительный осмотр (строительный уровень по ГОСТ 9416)
Отклонение от вертикали и горизонтали деталей облицовки	Не более 5мм на всю длину изделия	+	+	Визуально – измерительный осмотр (строительный уровень по ГОСТ 9416)
Полы				
Стяжка	Возможны трещины шириной раскрытия до 3 мм носящие хаотичный характер в следствие естественной усадки материала	+	+	Визуально – измерительный осмотр (набор щупов по ГОСТ 8925, линейка по ГОСТ 427)
Покрытие пола	Допускается несовпадение линий рисунка до 5 мм	+	+	Визуально – измерительный осмотр (линейка по ГОСТ 427)

Наименование показателя	Дополнительные требования к качеству выполнения работ	Вид контроля		Метод контроля
		Приемосдаточный	Периодический	
Потолки				
Натяжные потолки	Отклонение плоскости всего поля отделки по диагонали, вертикали и горизонтали не более 10 мм	+	+	Визуально – измерительный осмотр  (измерение лазерной рулеткой от горизонта построенного лазерным уровнем)

#### 4.2 Комплексность услуги

При организации и предоставлении услуг потребитель должен обеспечить исполнителю возможность доступа к туалету, контейнерам для твердых бытовых отходов, дополнительно по договоренности потребителя и исполнителя может быть обеспечен доступ к душевым, точкам питания и отдыха.

#### 4.3 Своевременность предоставления услуги

Оказываемые услуги должны быть выполнены в сроки, оговоренные в договоре; условиями выполнения данного требования является исполнение обязанностей потребителя, перечисленных в договоре, настоящем стандарте организации, а также обеспечением потребителем всеми необходимыми материалами для оказания конкретных видов работ в оговоренные сроки.

#### 4.4 Информации о выполняемых услугах

Потребителю предоставляется право получения необходимой и достоверной информации о выполняемых услугах, обеспечивающих его компетентный выбор.

4.5 Безопасность услуги для жизни и здоровья потребителя, а также для отсутствия ущерба коммуникациям.

4.5.1 Условия предоставления услуг и сами оказываемые услуги должны быть безопасными для жизни и здоровья потребителя.

4.5.2 Безопасность услуги должна обеспечиваться безопасностью помещений, зданий, конструкций, оборудования, инвентаря исполнителя, соблюдением санитарных и других установленных требований, в том числе:

- ГОСТ Р 12.0.008-2009 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Системы управления охраной труда в организациях. Проверка»;
- ГОСТ 12.1.004-91 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Пожарная безопасность. Общие требования»;

- ГОСТ 12.1.019-2017 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Электробезопасность. Общие требования и номенклатура видов защиты»;
- НПБ 88-2001 «Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования»;
- СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- ГОСТ Р ЕН 13779-2007 «Вентиляция в нежилых зданиях. Технические требования к системам вентиляции и кондиционирования»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «Правила противопожарного режима в Российской Федерации».

4.5.3 Исполнитель должен быть оснащен необходимым инструментом, специальным оборудованием, аппаратурой, приборами и другими техническими средствами, отвечающими требованиям стандартов, технических условий, других нормативных документов и обеспечивающими надлежащее качество и безопасность предоставляемых услуг.

Специальное оборудование, приборы и аппаратура должны использоваться строго по назначению в соответствии с эксплуатационными документами, содержаться в технически исправном состоянии и систематически проверяться.

Неисправное специальное оборудование, приборы и аппаратура, дающие при работе сомнительные результаты, должны быть сняты с эксплуатации, заменены или отремонтированы (если они подлежат ремонту).

4.5.4 При оказании услуг должна обеспечиваться сохранность имущества потребителя и коммуникаций.

4.6 Требования к специалистам и их квалификации.

4.6.1 Исполнитель должен располагать необходимым числом специалистов

4.6.2 Организационно-функциональная структура исполнителя должна обеспечивать распределение обязанностей и ответственности персонала, исходя из возможности:

- выполнения заданного объема услуги при установленном качестве;
- соблюдения квалификационных требований к персоналу исполнителя;
- обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, окружающей среды, а также предотвращения причинения вреда имуществу потребителя и коммуникациям.

4.6.3 Образование, квалификация, возраст и другие профессиональные характеристики работников должны соответствовать конкретным типам оказываемых услуг.

4.6.4 У специалистов каждой категории должны быть должностные инструкции, устанавливающие их права, обязанности и ответственность. В инструкции должна стоять подпись,

расшифровка подписи и дата ознакомления специалиста с инструкцией и вносимыми в нее изменениями.

### Подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
<p>ООО «СЗ «М. Горького 86» ИНН/КПП 5908081074/590801001 ОГРН 1205900029059 Юридический адрес: 614032, г. Пермь, ул. Сысольская, 1 Почтовый адрес: 614032, г. Пермь, а/я 15 Тел.: +7 (902) 47-65-006 E-mail: Lena.roum@gmail.com Р/с 40702810349770021336 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк К/с 30101810900000000603 БИК 042202603</p>	<p><b>ФИО</b> Паспорт гражданина РФ: серия № выдан  Дата рождения: Место рождения: ИНН _____ СНИЛС _____ Адрес регистрации по месту жительства: гор. Адрес фактического проживания: _____ Контактный телефон: (____) _____ E-mail: _____</p>
<p>Генеральный директор ООО «СЗ «М. Горького 86» _____/ Е.А. Никишина/</p>	<p>_____/ _____</p>