

GRANDO

Договор участия в долевом строительстве №

Застройщик: ООО СЗ «ВИРА Инвест»

Участник:

Место подписания Договора:

город Новосибирск

Дата подписания Договора:

« » 202_ года

ЗАСТРОЙЩИК:

Фирменное наименование	Полное	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА Инвест»	
	Сокращенное	ООО СЗ «ВИРА Инвест»	
Адрес	Юридический	630039, г. Новосибирск, ул. Красносельская, 6/1, офис 1	
	Фактический		
Сведения о регистрации	Дата	«08» апреля 2020 года	
	Орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области	
Банковские реквизиты	Банк	Сибирский Банк ПАО «Сбербанк»	
	Р/счет	40702810144050049659	
	К/счет	30101810500000000641	
	БИК	045004641	
Подписант	Должность	Руководитель инвестиционного отдела	
	ФИО	Савельева Марина Павловна	
	Полномочия	на основании доверенности, удостоверенной «16» марта 2022 года Барковской Ириной Рашитовной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, зарегистрировано в реестре: № 54/6-н/54-2022-1-1208	
Сайт	www.vira-stroy.ru	ИНН	5405053909
Телефон	+7 /383/ 271-22-22	КПП	540501001
Е-Mail	info@vs-n.ru	ОГРН	1205400018878

и УЧАСТНИК:

ФИО (полностью)		-/-	
Гражданство		-/-	
Дата рождения	-/-	Место рождения	-/-
Паспорт	Серия	-/-	Номер
	Выдан	-/-	Дата
Адрес	Регистрации	-/-	
	Почтовый	-/-	
Е-mail	-/-		СНИЛС
Телефон	-/-		-/-

заключили договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

1. Термины и определения

«**Договор**» – настоящий договор участия в долевом строительстве.

«**Сторона**» – Застройщик или Участник при раздельном упоминании.

«**Стороны**» – Застройщик и Участник при совместном упоминании.

«**Закон № 214-ФЗ**» – Федеральный закон от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

«**Земельный участок**» – земельный участок в границах которого Застройщик строит Жилой дом и обладающий следующими характеристиками:

Кадастровый номер	54:35:014125:1460
Адрес (местоположение)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Фрунзе
Площадь (м ²)	10 602
Категория земель	Земли населенных пунктов

Назначение (разрешенное использование)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
Право, на котором Земельный участок принадлежит Застройщику	Собственность
Дата записи в ЕГРН о государственной регистрации права Застройщика на Земельный участок	«13» августа 2021 года
№ записи в ЕГРН о государственной регистрации права Застройщика на Земельный участок	54:35:014125:1460-54/163/2021-1

«**Жилой дом**» – многоквартирный многоэтажный жилой дом, который Застройщик строит своими силами и / или с привлечением других лиц, обладающий следующими характеристиками:

Коммерческое обозначение	Жилой дом «GRANDO»	
Наименование объекта	Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземной автостоянкой	
Этажность	Количество этажей	32
	Количество подземных этажей	2
Общая площадь (м ²)	48 502,7	
Материал каркаса	Монолитный железобетонный каркас	
Материал наружных стен и каркаса:	Мелкоштучный каменный материал	
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные	
Класс энергетической эффективности	В (высокий)	
Сейсмостойкость (баллов)	6 баллов	
Адрес (строительный)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Фрунзе	
Количество подъездов	3	
ID Жилого дома на сайте ЕИСЖС	43882	

«**Помещение**» – объект долевого строительства, входящий в состав Жилого дома, подлежащий передаче в собственность Участнику и обладающий следующими характеристиками:

Номер (строительный)	-/-		
Вид	Жилое помещение		
Назначение	Квартира-студия		
Этаж	-/-		
Номер подъезда	-/-		
Планировка	Свободная (отсутствие внутриквартирных перегородок)		
Количество комнат (условное)	-/-		
Общая площадь Помещения (м ²)	-/-	жилая комната (м ²)	-/-
	-/-	кухня-ниша (м ²)	-/-
	-/-	санузел (м ²)	-/-
	-/-	прихожая (м ²)	-/-
Площадь лоджии (м ²)	-/-	с коэф. 0,5 -	м ²
Площадь балкона (м ²)	-/-	с коэф. 0,3 -	м ²

Общая приведенная площадь Помещения (м ²)	-/-
---	-----

«**План-схема Помещения**» – приложение № 1 к Договору, содержащее условное графическое описание расположения частей Помещения по отношению друг к другу, а именно: жилых комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, а также местоположение Помещения на этаже Жилого дома.

«**Стандарт организации**» – документ по стандартизации, содержащий требования к качеству строительно-монтажных и отделочных работ Помещения и Жилого дома, предъявляемые в соответствии с внутренними стандартами качества: Стандарт организации (СТО) ООО СЗ «ВИРА Инвест» на проведение строительно-монтажных и отделочных работ строящегося объекта: Жилой дом «GRANDO» № 08/22 от «15» марта 2022 года.

«**Инструкция по эксплуатации**» – документ, передаваемый Застройщиком Участнику при передаче помещения по Акту приема-передачи, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

«**Акт приема-передачи**» – документ, составляемый и подписываемый между Застройщиком и Участником не ранее чем после момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, подтверждающий факт передачи Застройщиком Помещения и его принятия Участником.

«**Односторонний Акт о передаче Помещения**» – документ, составляемый и подписываемый Застройщиком в случае необоснованного уклонения или отказа Участника от принятия Помещения в установленный срок, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда Участник обязан был приступить к принятию Помещения.

«**Акт осмотра**» – документ, составляемый и подписываемый между Застройщиком, Участником и иными привлекаемыми ими третьими лицами до фактической передачи Помещения Участнику и подписания Сторонами Акта приема-передачи, подтверждающий проведение Сторонами осмотра Помещения на предмет выявления недостатков Помещения.

«**Явные недостатки**» – недостатки Помещения, которые могут и должны быть выявлены Участником при визуальном осмотре Помещения без использования специализированного измерительного и вспомогательного оборудования.

«**Устранимые незначительные недостатки**» – устранимые недостатки Помещения (в т.ч. Явные недостатки), не являющиеся существенным нарушением требований к качеству Помещения по смыслу ч. 3 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, наличие которых не является основанием для признания Помещения непригодным для проживания, не влияет на возможность его эксплуатации по назначению, а следовательно, не является основанием для отказа от принятия Помещения.

«**Общее имущество в Жилом доме**» – имущество Жилого дома, которое после составления и подписания Акта приема-передачи будет принадлежать Участнику на праве общей долевой собственности, состав которого определяется в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

«**Уполномоченный представитель**» – физическое лицо, действующее от имени и в интересах Участника на основании нотариально удостоверенной доверенности и уполномоченное Участником совершать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на заключение, изменение, расторжение и / или государственную регистрацию Договора, приложений, дополнений и изменений к нему.

«**Управляющая организация**» – юридическое лицо, имеющее лицензию на управление многоквартирными домами и оказывающее услуги по управлению Жилым домом на основании заключенного с Застройщиком договора управления многоквартирным домом.

«**Орган регистрации**» – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).

«**Общая площадь Помещения**» – состоит из суммы площади всех частей Помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Помещении, за исключением площади лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5 и / или балкона с понижающими коэффициентом - 0,3.

«**Общая приведенная площадь Помещения**» – состоит из суммы Общей площади Помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5 и / или балкона с понижающими коэффициентом - 0,3.

«**Договор НКЛ**» – договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8047.02-21/163 от «10» декабря 2021 года, заключённый между Застройщиком и ПАО Сбербанк на финансирование затрат по строительству Жилого дома.

«**Соглашение об уступке**» – договор, по которому Участник передает новому Участнику свое право требовать от Застройщика передачи Помещения после завершения строительства Жилого дома.

«**Официальный представитель Застройщика**» – лицо, к которому Участник может обратиться за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также совершение юридических и фактических действий, необходимых для заключения Соглашения об уступке. Адресом (местом нахождения) официального представителя Застройщика является адрес офиса VS-Недвижимость: 630112, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 63, офис 35. Сведения и контактная информация об официальном представителе Застройщика указаны на сайте Застройщика.

2. Общие условия

2.1. Регулирование отношений:

При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом № 214-ФЗ, Законом о защите прав потребителей – в случаях, когда Участником является гражданин, приобретающий Помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.2. Разрешительная документация Застройщика:

Застройщик организует строительство Жилого дома на основании:

2.2.1. Разрешения на строительство

Кем выдано	Мэрия города Новосибирска
Дата выдачи	«03» апреля 2020 года
Номер	54-Ru54303000-86-2020
Сведения о внесенных изменениях	№ 54-Ru54303000-86и-2020 от 22.06.2020
	№ 54-Ru54303000-86и1-2021 от 16.11.2021
	№ 54-Ru54303000-86и2-2022 от 01.03.2022
Срок действия	«03» июня 2024 года

2.2.2. Проектной декларации

Адрес на сайте ЕИЖС, где размещена проектная декларация со всеми изменениями	наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/43882
--	--

2.3. *Информация о Помещении:*

2.3.1. Застройщик выполняет следующие строительные и отделочные работы в Помещении:

Остекление балконов и лоджий	остекление алюминиевым профилем
Межквартирные стены и внутрикомнатные перегородки	оштукатуривание стен; возведение перегородок санузла; возведение межкомнатных перегородок не осуществляется
Полы	устройство цементно-песчаной стяжки
Потолки	без отделки
Окна	установка пластиковых оконных блоков
Двери	установка входной двери
Теплоснабжение	монтаж системы отопления; установка приборов отопления
Электроснабжение	монтаж электропроводки с вводом в Помещение до щита квартирного; установка щита квартирного; установка приборов учета электроэнергии (в электрощите МОП)
Водоснабжение	монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения с вводом в Помещение без разводки по Помещению, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя), а также без подводки к санитарно-техническим приборам; установка приборов учета холодной, горячей воды (в нише МОП)
Водоотведение	монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины, без подводки к санитарно-техническим приборам

2.3.2. Строительный номер Помещения может быть изменен по результатам технической инвентаризации Жилого дома. Застройщик указывает измененный номер Помещения в Акте приема-передачи, при этом заключение какого-либо дополнительного соглашения к Договору, уточняющего номер Помещения, не требуется.

2.3.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Общая площадь Помещения по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, но в пределах 5 (пяти) процентов, это не повлечет изменения цены Договора.

2.3.4. Участник самостоятельно и за свой счет устанавливает внутриквартирные перегородки или меняет проектную планировку Помещения по своему усмотрению, в установленном законодательством порядке, с учётом с требований, установленных Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», в том числе в части недопущения размещения над жилыми комнатами помещений санузлов, ванной (душевой) и кухни.

2.4. *Сроки по Договору:*

Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома	не позднее «01» июня 2024 года
Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику	не позднее «01» июля 2024 года

2.5. *Финансирование строительства Жилого дома:*

Застройщик строит Жилой дом за счет собственных и привлеченных кредитных денежных средств, предоставленных на основании Договора НКЛ.

2.6. *Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:*

Размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке,

предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

2.7. Обеспечение кредитных обязательств Застройщика:

Кредитные обязательства Застройщика перед ПАО Сбербанк обеспечены в том числе залогом Земельного участка:

Залогодержатель	ПАО Сбербанк	
Договор ипотеки	Дата	«10» декабря 2021 года
	Номер	8047.02-21/163-ИИ
Гос. регистрация договора	Дата внесения записи в ЕГРН	«17» декабря 2021 года
	№ записи в ЕГРН	54:35:014125:1460-54/175/2021-6

3. Предмет Договора

3.1. По Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. построить Жилой дом, в предусмотренный Договором срок;

3.1.2. передать Помещение в **собственность/ общую совместную собственность / общую долевую собственность (долю в размере _____, долю в размере _____) Участнику**, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. По Договору Участник обязуется:

3.2.1. уплатить цену Договора, в порядке и сроки, согласованные Сторонами в разделе 4 Договора.

3.2.2. осмотреть и принять Помещение в собственность в порядке и сроки, согласованные Сторонами в разделах 5 и 6 Договора.

3.3. Помещение передается Участнику вместе с долей в праве общей долевой собственности на Общее имущество Жилого дома.

3.4. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Жилом доме возникает у Участника одновременно с возникновением права собственности на Помещение и не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

4. Цена Договора, порядок расчетов по Договору

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

4.2. Цена Договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Помещения — _____ (_____) **рублей 00 копеек** и Общей приведенной площади Помещения — _____ (_____) **квадратный метр.**

4.3. В цену Договора включена сумма денежных средств, уплачиваемых Участником для строительства (создания) Помещения.

4.4. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

4.5. Участник оплачивает цену Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

4.5.2. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА Инвест» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА Инвест»), адрес: 630039, г. Новосибирск, ул. Красносельская, 6/1, офис 1, адрес электронной почты: vira-stroy@bk.ru.

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

4.5.4. Срок и порядок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.6. Договора.

4.5.5. Срок окончания условного депонирования денежных средств на счете эскроу: **«01» декабря 2024 года.**

4.5.6. Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы является разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведения о размещении в ЕИЖС этой информации.

4.5.7. Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора НКЛ: ПАО Сбербанк, Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 540645005, Корреспондентский счет: №30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России.

4.5.8. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО СЗ «ВИРА Инвест», ИНН 5405053909, КПП 540501001, Расчетный счет: 40702810144050049659, СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Корреспондентский счет: 101810500000000641, БИК 045004641.

4.5.9. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление Депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.6. Участник перечисляет Депонируемую сумму путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в следующем порядке:

4.6.1. денежную сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Участник выплачивает за счет собственных средств в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Органе регистрации.

4.7. Участник считается исполнившим свои обязательства по оплате цены Договора надлежащим образом и в полном объеме, с момента полной уплаты цены Договора, в соответствии с условиями Договора.

5. Осмотр Помещения перед его принятием Участником

5.1. До момента фактического принятия Помещения и подписания Акта приема-передачи Стороны производят совместный осмотр Помещения в порядке, установленном настоящим разделом Договора.

5.2. Участник выражает свое согласие на использование Застройщиком средств фото-, видеофиксации при принятии Помещения и любых осмотрах.

5.3. Для целей осмотра Помещения Участник может привлекать оценщика, эксперта или иного третьего лица, обладающего специальными познаниями, только при условии предоставления на ознакомление Застройщику документов, подтверждающих личность, а также квалификацию или специальные познания указанных лиц. Если Участник не предоставит Застройщику возможность ознакомления с указанными документами, то Застройщик вправе отказать таким лицам участвовать в осмотре Помещения.

5.4. Все выявленные недостатки Помещения, в том числе Явные недостатки Помещения, Стороны фиксируют в Акте осмотра.

5.5. Отсутствие Явных недостатков в Помещении также фиксируется Сторонами в Акте осмотра. Отсутствие Явных недостатков подтверждает, что качество Помещения в отношении контролируемых параметров, определяемых визуальным методом контроля, соответствует условиям Договора, проектной документации, градостроительным регламентам, иным обязательным требованиям и Стандарту Организации.

5.6. В случае, если Сторонами составлен Акт осмотра с указанием строительных недостатков Помещения, в связи с чем Участник отказался от принятия Помещения, у Застройщика возникает обязанность согласно ч. 6 ст. 7 Закона № 214-ФЗ по приведению Помещения в соответствие с требованиями, предъявляемыми к качеству Помещения (пункт 7.1 Договора).

5.7. В случае выявления в ходе осмотра Устранимых не существенных недостатков Застройщик приводит Помещение в соответствие с требованиями пункта 7.1 Договора в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней после принятия Участником Помещения по Акту-приема передачи.

5.8. Выявление Участником новых строительных недостатков при повторном осмотре Помещения не является основанием для отказа от принятия Помещения.

6. Порядок и условия передачи Застройщиком Помещения Участнику

6.1. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома указан в пункте 2.4. Договора.

6.2. Срок передачи Помещения указан в пункте 2.4. Договора. Застройщика вправе досрочно передать Помещение Участнику, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.3. Застройщик обязан не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Помещения:

— направить сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности передать Помещение Участнику;

— предупредить Участника о необходимости принять Помещение и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ.

6.4. Сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче, Застройщик направляет по Почтовому адресу Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает Участнику лично под расписку.

6.5. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче, обязан приступить к принятию Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней со дня следующего за днем получения соответствующего сообщения от Застройщика.

6.6. Застройщик передает Помещение Участнику по Акту приема-передачи.

6.7. Обязанность Застройщика передать Помещение является встречной по отношению к обязанности Участника уплатить цену Договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику Помещение до момента полной уплаты Участником цены Договора.

6.8. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника от принятия Помещения в срок, предусмотренный пунктом 6.5. Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда Участник обязан был приступить к принятию Помещения, вправе составить Односторонний Акт о передаче Помещения.

6.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения риск случайной гибели или повреждения Помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком такого Акта.

6.10. Право составить Односторонний Акт о передаче Помещения возникает у Застройщика только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче либо отправленное Застройщиком заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им Почтовому адресу.

6.11. После получения Одностороннего Акта о передаче Помещения, Участник вправе обратиться к

Застройщику за получением ключей от Помещения, в целях получения доступа в него. Факт передачи Застройщиком ключей от Помещения Участнику оформляется Сторонами соответствующим актом приема-передачи. После подписания акта-приема передачи ключей, Застройщик и Участник осуществляют осмотр Помещения в порядке, установленном разделом 5 Договора.

6.12. Обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с даты фактической передачи Помещения Участнику и подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с даты составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения в порядке и по основаниям, предусмотренным данным разделом Договора.

7. Гарантии качества

7.1. Качество передаваемого Участнику Помещения должно соответствовать условиям Договора, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, в том числе нормам и правилам, включенным 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», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации, а в части *необязательных (рекомендуемых) требований* – Стандарту организации.

7.2. Перед подписанием Договора, Участник ознакомился с содержанием Стандарта организации, получил разъяснения от Застройщика по всем вопросам относительно качества и потребительских свойств Помещения, имел возможность и время до заключения Договора обратиться за получением разъяснений иных лиц со специальными познаниями в области строительства, стандартизации, юриспруденции и подтверждает свое согласие на заключение Договора с учетом требований к качеству Помещения, указанных в Стандарте Организации.

7.3. Гарантийный срок по Договору составляет:

7.3.1. На Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, согласно действующему на момент заключения Договора законодательству, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику.

7.3.2. На технологическое и инженерное оборудование (в т.ч. противопожарное), входящее в состав Помещения, согласно действующему на момент заключения Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Помещения, являющегося частью Жилого дома.

7.3.3. На материалы, оборудование и комплектующие изделия, установленные в Помещении и Общем имуществе Жилого дома:

- при установлении изготовителем гарантийного срока соответствует такому гарантийному сроку;
- если гарантийный срок не установлен изготовителем составляет 1 (один) год и начинается с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику.

7.3.4. На отделочные работы, указанные в пункте 2.3.1 Договора составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Помещения, выявленные Участником в процессе эксплуатации Помещения, но в пределах гарантийного срока, а именно за:

7.4.1. недостатки, которые возникли в ходе нормального износа Помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. входных дверей, окон) и прочего;

- 7.4.2. недостатки, возникшие в результате нарушения Участником требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции по эксплуатации и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения и / или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. входных дверей, окон) и прочего;
- 7.4.3. недостатки, возникшие в результате ремонта Помещения, проведенного Участником и / или привлеченными им третьими лицами;
- 7.4.4. недостатки, повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока Участником и / или привлекаемыми им третьими лицами;
- 7.4.5. недостатки, возникшие в результате несоблюдения Участником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- 7.4.6. недостатки, возникшие в результате несоблюдения Участником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания Помещения или входящих в его состав элементов, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- 7.4.7. недостатки, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства Помещения Участником и / или привлекаемыми им третьими лицами;
- 7.4.8. недостатки, возникшие в результате действия обстоятельств непреодолимой силы;
- 7.4.9. недостатки, возникшие в результате действия третьих лиц.

8. Порядок взаимодействия Сторон в течение гарантийного срока

- 8.1. Стороны, руководствуясь ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, пришли к соглашению определить настоящим разделом Договора порядок взаимодействия в течение гарантийного срока, в случае обнаружения Участником Устранимых незначительных недостатков.
- 8.2. Участник направляет Застройщику в письменной форме требование в течение гарантийного срока.
- 8.3. Срок для рассмотрения предъявленного Участником Застройщику требования составляет 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком требования.
- 8.4. Ответ на требование Застройщик вправе направить Участнику или его уполномоченному представителю в письменной форме либо посредством отправки на электронную почту скана ответа, либо по каналам связи путем отправки SMS-сообщения по номеру телефона Участника, указанного в Договоре.
- 8.5. Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) в целях проверки обоснованности требований Участника составляет 3 (три) рабочих дней с момента истечения срока на рассмотрение предъявленных Застройщику требований.
- 8.6. Если Участник не может обеспечить доступ в Помещение для целей проверки требований в указанный в ответе срок, либо препятствует такой проверке, срок продлевается на соответствующий период. В случае, если Участник повторно не предоставляет доступ в Помещение в указанный срок, либо препятствует проверке, требование об устранении недостатков считается отозванным Участником.
- 8.7. При проверке обоснованности заявленных требований Участника, Стороны составляют Акт обследования с указанием характера недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе Участника от подписания Акта обследования, в нем делается соответствующая отметка.
- 8.8. Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней после составления Акта обследования принимает решение о признании (или непризнании) недостатка гарантийным случаем и об удовлетворении (неудовлетворении) требований, о чем уведомляет Участника.

8.9. В случае признания выявленных и заявленных недостатков гарантийным случаем, Стороны предусмотрели действовать согласно части 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ. Участник согласовывает с Застройщиком разумные сроки устранения с учетом характера недостатков и времени, необходимого для его устранения, в том числе, для поставки нового материала.

8.10. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков, разумный срок для устранения недостатков составляет 25 (двадцать пять) рабочих дней с даты принятия решения Застройщиком о признании недостатков гарантийным случаем.

8.11. Устранение недостатков осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица.

8.12. Работы по устранению недостатков выполняются в рабочие дни в рабочее время. Участник обязан не препятствовать выполнению работ по приведению Помещения в соответствие с требованиями, предъявляемыми к качеству Помещения.

8.13. В случае, если Участник препятствует выполнению работ по устранению недостатков / не предоставляет доступ в Помещение, об этом составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатков продлеваются на 7 (семь) рабочих дней. В случае, если Участник повторно препятствует выполнению работ по устранению недостатков / не предоставляет доступ в Помещение, требования считаются исполненными Застройщиком. Предъявление Участником повторных требований по исполненному удовлетворению не допускается.

8.14. После устранения недостатков в Акте обследования делается отметка о видах и объеме выполненных работ, который подписывается Участником и лицом, устранившим недостатки.

8.15. В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в предусмотренный Договором срок, Участник вправе обратиться в суд.

8.16. Стороны предусмотрели и согласовали порядок возмещения расходов по устранению строительных недостатков в случае подачи иска в суд с соответствующим требованием (в т.ч. при изменении первоначального требования на требование о возмещении расходов по устранению строительных недостатков). Расчет расходов по устранению строительных недостатков производится по отделочным работам (с учетом всех строительно-монтажных работ и затрат), предусмотренным Застройщиком в рабочей документации и исчисляется в расценках (в т.ч. по материалам, работам и т.п.), действовавших на дату подписания Акта приема-передачи Помещения. При этом расчет производится с учетом согласованных Сторонами требований к качеству Помещения, указанных в Стандарте Организации.

9. Уступка прав требований по Договору

9.1. Участник вправе уступить права требования по Договору новому Участнику с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, в том числе до момента составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения.

9.2. Уступка прав требований новому Участнику возможна только после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника.

9.3. В случае неуплаты Участником Цены договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору новому Участнику допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника. Срок рассмотрения Застройщиком заявления об уступке с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

9.4. Участник обязан в письменной форме известить Застройщика о намерении уступить права требования по Договору новому Участнику за 20 (двадцать) рабочих дней до даты подписания Соглашения об уступке с указанием цены предложения новому Участнику.

9.5. Застройщик, извещенный Участником о намерении уступить права требования по Договору, вправе воспользоваться преимущественным правом и заключить с Участником соответствующее Соглашение об уступке по цене предложения новому Участнику.

9.6. Участник может обратиться к Официальному представителю Застройщика за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также совершение юридических и фактических действий, необходимых для заключения Соглашения об уступке с новым Участником. Стоимость услуг определяется в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным Официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника за оказанием услуг.

В случае обращения Участника к Официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг, направление Уведомления о намерении совершить уступку в адрес Застройщика (пункт 9.4. Договора) не требуется.

9.7. Соглашение об уступке подлежит государственной регистрации в Органе регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.8. К новому Участнику с момента государственной регистрации Соглашения об уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

9.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке в Органе регистрации, Участник обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору, предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения об уступке со штампом Органа регистрации, а также уведомить Эскроу-агента в письменной форме.

10. Иные обязанности Сторон

10.1. Участник обязан:

10.1.1. в назначенный Застройщиком день, явиться лично или обеспечить явку Уполномоченного представителя в многофункциональный центр или непосредственно в Орган регистрации, с целью подачи заявления и документов необходимых для государственной регистрации Договора;

10.1.2. при наличии каких-либо причин, по которым Участник или Уполномоченный представитель не могут явиться в многофункциональный центр или непосредственно в Орган регистрации, с целью подачи заявления и документов необходимых для государственной регистрации Договора, письменно уведомить об этом Застройщика;

10.1.3. самостоятельно и за свой счет производить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией Договора, изменений и дополнений к нему, Соглашения об уступке, а также права собственности на Помещение;

10.1.4. С момента принятия Помещения выбрать один из способов управления Жилым домом, предусмотренных действующим законодательством РФ;

10.1.5. уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов и / или контактных данных, а именно: телефона, e-mail, адреса регистрации или Почтового адреса, указанных в Договоре. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих реквизитов и / или контактных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения;

10.1.6. В случае предъявления требований, связанных с качеством Помещения предоставить Застройщику доступ в Помещение в целях проверки обоснованности заявленных требований и последующего устранения строительных недостатков.

10.2. Застройщик обязан:

10.2.1. Предоставить все документы, необходимые для регистрации Договора в Органе регистрации.

11. Ответственность Сторон

11.1. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника по принятию Помещения, установленных пунктом 6.5 Договора Застройщик вправе потребовать от Участника уплатить неустойку

в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день прибытия Участника для принятия Помещения.

11.2. Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков передачи Помещения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по уплате цены Договора в полном объеме, а также при необоснованном уклонении от принятия Помещения.

12. Заверения Застройщика

12.1. Застройщик заверяет, что на момент подписания Договора:

12.1.1. Застройщик соответствует требованиям, предъявляемым к застройщикам Законом № 214-ФЗ;

12.1.2. Застройщик не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;

12.1.3. Застройщик не скрывал от Участника какого-либо финансового, технического, юридического или иного факта, вопроса или основания, которые могли бы по существу повлиять на решение Участника заключить Договор.

13. Заверения Участника

13.1. Участник заверяет, что на момент подписания Договора:

13.1.1. Участник в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

13.1.2. у Участника отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях;

13.1.3. Участник не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;

13.1.4. Участник ознакомлен со всеми страницами Договора, приложений к нему, осознает, принимает и согласен со всеми его условиями, в том числе с требованиями к качеству Помещения, указанными в Стандарте организации.

13.1.5. до подписания Договора Участник получил от Застройщика удовлетворяющие его ответы на все заданные вопросы, вытекающие из Договора и связанные с его заключением, исполнением и расторжением;

13.1.6. Участник не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить надлежащим образом и в полном объеме, в обусловленные Договором порядке и сроки;

13.1.7. Участником получена вся информация о потребительских свойствах и качественных характеристиках Помещения и Жилого дома, о местоположении Жилого дома с учетом окружающей обстановки, инфраструктуре вблизи Жилого дома, о составе и месте расположения Общего имущества Жилого дома и прочего;

13.1.8. Участник ознакомлен с проектной декларацией, а также со всеми изменениями к ней, имеющимися на дату подписания Договора.

13.1.9. Участник уведомлен о том, что до момента выбора способа управления Жилым домом в установленном законом порядке, управление Жилым домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления многоквартирным домом.

14. Подтверждения Участника

14.1. Участник подтверждает, что на момент подписания Договора он проинформирован Застройщиком о том, что:

14.1.1. со всеми документами и информацией о строительстве Жилого дома, а также изменениями, вносимыми в такие документы и информацию, Участник может ознакомиться на сайте ЕИСЖС;

14.1.2. инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Жилой дом, в составе которого находится передаваемое Участнику Помещение, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Жилом доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг;

14.1.3. самовольная перепланировка Помещения, как и самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Жилого дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов могут повлечь ослабление несущей способности конструкций Жилого дома, и, как следствие его разрушение;

14.1.4. Установка систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Жилого дома осуществляется согласно полученным разрешениям соответствующих органов в установленном законом порядке;

14.1.5. Самовольные изменения фасадов Жилого дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, может повлиять на единство проектного решения Жилого дома и повлечь нарушение прав и законных интересов собственников Общего имущества Жилого дома.

15. Согласия Участника

15.1. Участник дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на изменение:

15.1.1. проектной документации, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, при условии обеспечения Застройщиком соответствия параметров Помещения условиям Договора;

15.1.2. характеристик Помещения и Общего имущества в Жилом доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей и общей площади Жилого дома, вызванных изменениями проектной документации;

15.1.3. характеристик Земельного участка (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка, раздела земельного участка) по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена без дополнительного согласования и уведомления Участника;

15.1.4. разрешенного использования Земельного участка без дополнительного согласования и уведомления Участника.

15.2. Участник дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на:

15.2.1. на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела);

15.2.2. передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания Жилого дома и иных объектов недвижимости.

15.3. Участник дает Застройщику бессрочное согласие на обработку своих персональных данных на следующих условиях:

15.3.1. перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; СНИЛС; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие сведения об Участнике, указанные в Договоре;

15.3.2. Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения Договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Жилого дома и Помещения;

15.3.3. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации Органу регистрации, Официальному представителю и / или Управляющей организации;

15.3.4. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, данного Участником в рамках Договора;

15.3.5. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления Участника.

16. Форс-мажор

16.1. Чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства:

16.1.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии (пандемии), блокада, забастовки, диверсии, террористические акты, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрывы и другие природные стихийные бедствия и тому подобное.

16.1.2. В случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

16.1.3. В ситуации, когда чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по данному Договору. В таком случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков.

16.1.4. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельства, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) календарных дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

Факты, изложенные в уведомлении Стороны, должны подтверждаться компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, такая Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее ее от ответственности.

17. Разрешение споров и разногласий по Договору

17.1. Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуется решать путем переговоров.

17.2. Споры и разногласия по Договору, если они не разрешены Сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

17.3. Участник до обращения в суд вправе направить Застройщику письменную претензию.

17.4. Застройщик, получивший письменную претензию, направляет ответ Участнику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии.

18. Сообщения, направляемые Сторонами по Договору

18.1. Стороны обязуются направлять все сообщения: уведомления, извещения, запросы, предложения, требования, претензии и тому подобное в письменной или электронной формах.

18.2. Письменная форма сообщения предполагает отправку сообщений Почтой России либо курьером по Почтовым адресам, указанным Сторонами в Договоре.

18.3. Электронная форма сообщения предполагает отправку сообщений посредством электронной почты на e-mail, указанные Сторонами в Договоре. Отправка сообщений с помощью иных электронных сервисов, таких как мессенджеры, социальные сети и тому подобное, не признается надлежащим сообщением.

18.4. Если в тексте Договора не указано иное, то Стороны признают, что сообщение считается доставленным Стороне в следующий момент времени:

— в случае отправки сообщения в электронной форме – с даты отправки, указанной в электронном сообщении отправителя;

— в случае отправки сообщения курьером – с даты получения сообщения Стороной;

— в случае отправки сообщения Почтой России – с даты получения сообщения Стороной, указанной в уведомлении о вручении сообщения;

— в случае отправки сообщения Почтой России, если это сообщение не было вручено адресату – по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента отправки сообщения отправителем, но при условии, что иное не предусмотрено Законом № 214-ФЗ.

19. Заключительные положения

19.1. Сила переписки Сторон до даты составления и подписания Договора:

Переписка Сторон, содержащая предложения, условия, сроки, взаимные обязательства Сторон, осуществляемая Сторонами до даты составления и подписания Договора теряет силу с даты составления и подписания Договора Сторонами.

19.2. Экономия Застройщика:

Экономия, полученная Застройщиком при строительстве Жилого дома, остается в распоряжении Застройщика.

19.3. Количество экземпляров Договора:

Договор составлен и подписан Сторонами в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

1. План-схема Помещения;

2. Требования к качеству строительно-монтажных и отделочных работ Помещения и Жилого дома, предъявляемые в соответствии с внутренними стандартами качества: Стандарт организации (СТО) ООО СЗ «ВИРА Инвест» на проведение строительно-монтажных и отделочных работ строящегося объекта: Жилой дом «GRANDO» № 08/22 от «15» марта 2022 года.

Подписи Сторон

Застройщик:

Представитель по доверенности _____ /Савельева М.П./

М.П.

Участник:

_____/_____

Подпись

Фамилия Имя Отчество

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 К ДОГОВОРУ
ПЛАН-СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ

Наличие на план-схеме Помещения обозначений внутриквартирных перегородок (пунктирные линии), ванн, унитазов, умывальников, раковин, межкомнатных дверей носит условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по устройству перегородок и установке/поставке указанных объектов.

Застройщик:

Участник:

Представитель по доверенности

_____/Савельева М.П./

_____/_____/

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 К ДОГОВОРУ
ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ
ПОМЕЩЕНИЯ И ЖИЛОГО ДОМА

(предъявляемые в соответствии с внутренними стандартами качества: Стандарт организации (СТО) ООО СЗ «ВИРА Инвест» на проведение строительно-монтажных и отделочных работ строящегося объекта: Жилой дом «GRANDO» № 08/22 от «15» марта 2022 года)

Стандарт организации устанавливает требования к строительно-монтажным и отделочным работам при строительстве Жилого дома для ООО СЗ «ВИРА Инвест». Стандарт Организации размещен на сайте Застройщика по адресу: www.vira-stroy.ru/docs/vira-stroy/.

Участник подтверждает свою осведомлённость о способах ознакомления со Стандартом Организации в полном объеме, подтверждает факт ознакомления со всеми страницами Стандарта Организации и выражает свое согласие с тем, что требования к производству и приемке строительно-монтажных и отделочных работ устанавливаются в соответствии с указанным документом.

Правовое обоснование применения разработанного Застройщиком стандарта для определения качества передаваемого Помещения приведено в разделах 1.1-1.2 Стандарта Организации.

Требования к средствам измерения и контроля при определении размеров и параметров элементов в Жилом доме и Помещении приведены в разделе 1.3 Стандарта Организации.

1. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1.1. Общие требования к отделочным работам приведены в разделе 2.1 Стандарта Организации.

1.2. Все виды отделочных работ в Жилом помещении и на Объекте должны выполняться Застройщиком в порядке и в соответствии с требованиями проекта и настоящего Стандарта Организации. До начала выполнения отделочных работ Застройщиком должны быть выполнены следующие работы: полностью завершены работы по монтажу строительных конструкций; смонтированы и опрессованы предусмотренные санитарно-технические коммуникации; смонтированы и опробованы скрытые электротехнические сети; проведена заделка швов между блоками и панелями; заделаны и изолированы места сопряжений оконных, дверных и балконных блоков; остеклены световые проемы; смонтированы предусмотренные проектом закладные изделия.

1.3. Работы по защите строительных конструкций от коррозии осуществляются в соответствии с требованиями СП 28.13330 и СП 72.13330.

2. ПРОИЗВОДСТВО ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ОСНОВАНИЯ

2.1. Общие требования к производству подготовительных работ основания приведены в разделе 2.2 Стандарта Организации.

2.2. Перед началом производства подготовительных работ проводится проверка соответствия смонтированных конструкций. В случае установления наличия недостатков принимаются меры для их устранения. Перед нанесением растворов в зависимости от типа конструкций и применяемых материалов проводится подготовка основания. Сильно впитывающие влагу конструкции из керамического или силикатного кирпича, газо- или пеноблоков и т.д. обрабатываются грунтовочным составом, нанося его на поверхность стены с помощью валиков, кистей или распылителей. Не допускается начинать подготовительные работы до высыхания нижележащего слоя. После нанесения грунтовочного слоя и до его высыхания основание защищается от попадания на него пыли. Перед началом работ повторно определяется впитывающая способность основания.

2.3. Штукатурный раствор на цементном или известково-цементном вяжущем наносится как в один слой, так и послойно согласно инструкции производителя материала. При устройстве многослойного покрытия каждый слой наносится после схватывания предыдущего. Штукатурные растворы не допускается наносить непосредственно на стальные детали, которые являются элементами конструкции. Стальные детали (опоры или несущие балки), интегрированные в конструкцию, должны защищаться от коррозии с помощью антикоррозионного покрытия или грунтовочного состава.

2.4. Стальные детали укрываются металлической сеткой в качестве основания под раствор. Бетонные поверхности стен (монолитные ЖБ-стены), кирпичное заполнение штукатурятся. Качество подготовленной поверхности не должны превышать величин, приведенных в Таблице 1.

Таблица № 1. Требования к оштукатуренным основаниям

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Контроль (метод, объём, вид регистрации)
Подготовка основания		
Отклонения от вертикали	Не более 10 мм на 1 м, но не более 20 мм на всю длину поверхности	Измерительный, контроль правилом с уровнем и линейкой или двухметровым уровнем и линейкой, не менее пяти измерений на каждый элемент
Отклонения по горизонтали	Не более 10 мм на 1 м, но не более 20 мм на всю длину поверхности	
Неровность поверхности плавного очертания	Просветы между контрольной рейкой/правилом/уровнем и проверяемой поверхностью: не более 15 мм	Измерительный, двухметровой рейкой и линейкой или правилом и линейкой, или двухметровым уровнем и линейкой, не менее пяти измерений на элемент. Расположение рейки (правила/уровня) должно быть такое, чтобы отклонение от наиболее удаленной точки поверхности в пределах нормируемого участка имело минимальное значение. Рейку (правило/уровень) требуется приложить плотно к измеряемой поверхности, сделав замеры просвета, при этом концы инструмента должны касаться измеряемой поверхности

2.5. После проведения подготовительных работ основания качество полученной поверхности также должно соответствовать параметрам, представленным в Таблице № 2.

Таблица № 2

Категория качества поверхности	Назначение	Требования (метод контроля)
	Поверхности, к декоративным свойствам которых требования не предъявляются (поверхности предназначены под выполнение отделочных работ различными типами материалов)	Допускается наличие царапин, раковин, задиров, следов от инструмента, шероховатости, трещин (в т.ч. усадочных), волосяных трещин глубиной не более 3 мм (сплошной визуальный осмотр и измерительный метод контроля).

3. УСТРОЙСТВО ПОЛОВ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Общие требования к устройству полов приведены в разделе 3.1 Стандарта Организации.

3.2. Устройство полов допускается при температуре укладываемых элементов и материалов пола, а также воздуха в помещении и на уровне пола, не ниже: 10°C - при устройстве покрытий из полимерных материалов; эту температуру следует поддерживать в течение не менее суток после окончания работ; 5°C - при устройстве элементов пола с применением битумных мастик и их смесей, в состав которых входит цемент; эту температуру следует поддерживать до приобретения материалом прочности не менее 50 % проектной; при устройстве покрытий полов с упрочненным верхним слоем температура должна быть на 5 °C выше указанной минимальной; 5°C - при устройстве элементов пола с применением сухих смесей на основе гипсового, цементного, смешанного вяжущего; эту температуру следует поддерживать до высыхания слоя. Требования к температуре воздуха и основания могут быть скорректированы согласно рекомендациям производителя материала. При устройстве полов на неутепленных перекрытиях температура воздуха в нижерасположенном помещении должна быть не ниже указанной.

3.3. Подстилающие слои, прослойки, стяжки и монолитные покрытия на цементном вяжущем в течение не менее 7 суток после укладки выдерживают во влажных условиях, под слоем водоудерживающего материала, если иное не предусмотрено производителем материала. Устройство полов с помощью средств малой механизации выполняют в соответствии с технологической картой производителя материала и инструкцией производителя оборудования.

4. УСТРОЙСТВО СТЯЖЕК

4.1. Требования к устройству стяжек приведены в разделе 3.2 Стандарта Организации.

4.2. Монолитные стяжки из бетона, цементно-песчаного раствора и сборные стяжки из хризотилцементных плит выполняют с соблюдением правил по их устройству. Перед укладкой стяжек необходимо производить подготовку поверхности, а именно, уборку мусора и обеспыливание. При устройстве стяжек должны быть соблюдены требования, представленные в Таблице № 3.

Таблица № 3 Требования по устройству стяжек

Технические требования	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Стяжки, укладываемые по звукоизоляционным прокладкам или засыпкам, в местах примыкания к стенам, перегородкам и другим конструкциям, необходимо уложить с зазором шириной не менее 5 мм на всю толщину стяжки и заполнить аналогичным звукоизоляционным материалом. Монолитные стяжки должны быть изолированы от стен и перегородок полосами из гидроизоляционных материалов и демпферными лентами	Визуальный и измерительный, линейкой, всех мест примыканий
Торцевые поверхности уложенного участка монолитных стяжек после снятия маячных или ограничительных реек перед укладкой смеси в смежный участок стяжки должны быть огрунтованы или увлажнены, а рабочий шов заглажен так, чтобы он был незаметен.	Визуальный, не реже четырех раз в смену
Заглаживание поверхности монолитных стяжек следует выполнять до схватывания смесей	Визуальный, всей поверхности стяжек, не реже четырех раз в смену

5. УСТРОЙСТВО ЗВУКОИЗОЛЯЦИИ

5.1. Требования к устройству звукоизоляции приведены в разделе 3.3 Стандарта Организации.

5.2. Сыпучий звукоизоляционный материал должен быть без органических примесей. Применять засыпки из пылевидных материалов запрещается. Прокладки укладывают без приклейки к плитам перекрытия, а плиты и маты - насухо или с приклейкой. Ленточные прокладки под сборные стяжки располагают непрерывными полосами по периметру помещений вплотную к стенам и перегородкам, под стыками смежных плит, а также внутри периметра - параллельно большей стороне плиты. При устройстве звукоизоляции должны быть соблюдены требования, представленные в Таблице № 4.

Таблица № 4 Требования по устройству звукоизоляции

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Ширина, толщина звукоизоляционных прокладок	Согласно проекта	Измерительный, линейкой или рулеткой (контроль проводят при необходимости), не менее пяти измерений на каждую комнату
Расстояние между осями полос звукоизоляционных прокладок внутри периметра сборных стяжек	Согласно проекта	Измерительный, линейкой или рулеткой (контроль проводят при необходимости), не менее пяти измерений на каждой плите сборной стяжки

6. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ ПОЛА

6.1. Требования к промежуточным элементам пола приведены в разделе 3.4 Стандарта Организации.

6.2. Прочность материалов, твердеющих после укладки, должна быть не менее проектной. Допустимые отклонения при устройстве промежуточных элементов пола приведены в Таблице № 5.

Таблица № 5 Требования к промежуточным элементам пола

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
------------------------	-----------------------	--

		температуры
К качеству окон, балконов и лоджий, витражам	Допускаются окалины от сварки, вмятины, царапины, шероховатости, задиры, следы монтажной пены не более 10% от общей площади поверхности	Сплошной визуальный осмотр, измерительный, металлической линейкой
Примыкание створки окна к раме	Допускается зазор не более 4 мм для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении. В монтажном зазоре допускаются пустоты, щели, отслоения	Измерительный, линейкой или щупом
Расстояние от угла изделия до первого крепежного элемента	Не более 500 мм	Измерительный, линейкой
Расстояние между крепежными элементами	Не более 700 мм	Измерительный, линейкой
Перепад лицевых поверхностей (провес) в угловых и Т-образных соединениях смежных деталей коробок и створок, установка которых предусмотрена в одной плоскости	Не должен превышать 2 мм	Измерительный, линейкой или щупом
Зазоры в местах угловых и Т-образных соединений профилей	Не должен превышать 1,5 мм	Измерительный, линейкой или щупом

7.3. Допускается образование конденсата на нижней части стекол окон в холодное время года. Образование конденсата является естественным процессом перехода вещества из газообразного состояния в жидкое и не относится к строительным-монтажным недостаткам.

7.4. Регулировка створок оконных и балконных блоков после ввода объекта в эксплуатацию и передачи участнику(-ам) долевого строительства производится квалифицированным специалистом за счет участника долевого строительства по мере необходимости. За недостатки в виде затрудненного закрывания, открывания створок оконных и балконных блоков после принятия Жилого помещения по Акту приема-передачи при неисполнении Участником долевого строительства обязательства по своевременной регулировке створок, застройщик ответственности не несет. Уплотнители створок являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированным специалистом за счет собственников объекта долевого строительства по мере необходимости. За недостатки уплотнителей створок оконных и балконных блоков после принятия Жилого помещения по Акту приема-передачи при неисполнении Участником долевого строительства обязательства по своевременной замене, застройщик ответственности не несет.

7.5. По количеству и размерам неразрушающих пороков стекло должно соответствовать требованиям, указанным в Таблице № 7.

Таблица № 7

Марка стекла	Категория размеров стекла	Локальные пороки (кроме скопов, выступов, отбитых углов)			Линейные пороки		
		Размер, мм	Количество, шт. не более, на один лист стекла площадью, м ²			Размер, мм	Количество, шт. на один лист стекла
			до 5 включ.	св. 5 до 10 включ.	св. 10		

М4	СВР; ТР	До 1.0 включ.	Не нормируются			До 30 включ.	Включают общее количество локальных пороков, но не более 5
		Св. 1.0 до 6.0 включ.	10	15	20		
		Св. 6.0	0	0	0	Св. 30	0

Примечание: Допускается по согласованию изготовителя с потребителем устанавливать дополнительные требования к порокам. Термины и определения пороков приведены в ГОСТ 32361.

7.6. Технические требования к монтажу металлических входных дверных блоков приведены в Таблице № 8 и № 9.

Таблица № 8 Технические требования к дверным блокам

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонение от вертикали и горизонтали смонтированных изделий (дверных блоков)	Не более 5 мм на 1м длины изделия, но не более 15 мм на всю длину. При этом, если противоположные профили дверной коробки отклонены в разные стороны (скручивание коробки), их суммарное отклонение не должно превышать 15 мм	Измерительный, уровнем и линейкой.
Зазор в притворе дверей между полотном двери и коробкой	Допускается не более 8 мм	Измерительный, металлической линейкой
Отклонение от прямолинейности кромок деталей элементов	Не более 5 мм на 1 м длины на любом участке, но не более 9 мм на всю длину детали	Измерительный, каждое изделие. Предельные отклонения от прямолинейности кромок определяют путем приложения поверочной линейки по ГОСТ 8026 или строительного уровня с допуском плоскостности не менее девятой степени точности по ГОСТ 9416 к испытываемой детали и замером наибольшего зазора при помощи щупов по НД или линейки.

Таблица № 9 Технические требования к дверным блокам

Категория качества поверхности	Наименование	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
	Поверхности полотна двери, коробка и наличников	На поверхности полотна двери, коробка и наличников допускаются вмятины, царапины, задиры, следы монтажной пены не более 10% от общей площади поверхности. Сплошной визуальный осмотр, измерительный, металлической линейкой

8. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ВНУТРЕННИХ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ И ПРИБОРОВ ОТОПЛЕНИЯ

8.1. Требования к качеству внутренних инженерных коммуникаций и приборов отопления приведены в разделе 5 Стандарта Организации. Предусмотрены следующие требования к качеству внутренних инженерных коммуникаций и приборов отопления:

- Расстояние от стены до оси смонтированных трубопроводов в помещении допускается не более 200 мм.

- Допускаются отклонения от вертикали и горизонтали смонтированных приборов отопления не более 15 мм.

- Гильзы на трубах могут выступать за пределы отделочного слоя не более 50 мм. В целях эстетических соображений гильзы на трубах могут не выступать за пределы отделочного слоя. Данное решение не является дефектом и не свидетельствует об отсутствии установленных гильз.

- Допускается выпадение конденсата на трубах холодного водоснабжения и водоотведения.

9. ПРОИЗВОДСТВО ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (МОП). ПРОИЗВОДСТВО ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

9.1. Требования производству подготовительных работ приведены в разделе 6.1 Стандарта Организации и совпадают с требованиями раздела 2.2 Стандарта Организации, предусмотренными для производства подготовительных работ в Помещении (раздел 2 настоящего Приложения).

9.2. Качество подготовленной поверхности не должны превышать величин, приведенных в Таблице №1 Стандарта Организации и настоящего Приложения. После проведения подготовительных работ основания качество полученной поверхности также должно соответствовать также требованиям, представленным в Таблице № 2 Стандарта Организации и настоящего Приложения.

10. ПРОИЗВОДСТВО МАЛЯРНЫХ РАБОТ В МОП

10.1. Требования к качеству малярных работ приведены в разделе 6.2 Стандарта Организации.

10.2. Перед началом производства малярных работ необходимо обеспечить защиту поверхности (вплоть до высыхания состава) от действия прямых солнечных лучей. Грунтовочные и малярные составы следует наносить в соответствии с инструкцией производителя. Огрунтовку поверхности проводят перед окраской поверхности малярным составом. Огрунтованная поверхность должна быть прочной, однородной, без признаков пыления и осыпания. Нанесение малярного слоя проводят после высыхания грунтовочного состава.

10.3. Приемка малярных работ осуществляется сплошным визуальным осмотром с учетом требований к окрашенным поверхностям, приведенных в Таблице № 10.

Таблица № 10 Требования к качеству выполненных малярных работ

Технические требования	Допустимые отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Поверхности, окрашенные вододисперсионными красками, безводными составами		
Отличия по цвету	Не допускается применение краски разного оттенка (цвета), тона, фактуры в пределах одной стены. Допускается применение краски разного оттенка (цвета), тона, фактуры на смежных и несмежных стенах в пределах одного помещения как при производстве отделочных работ, так и при работах по устранению недостатков отделочных работ в случае их возникновения	Сплошной визуальный осмотр
Полосы, пятна, подтеки, брызги, непрокрас	Допускаются не более 10% от общей площади поверхности	Сплошной визуальный осмотр, измерительный, металлической линейкой
Меление поверхности	Не допускается	
Исправления, выделяющиеся на общем фоне	Допускаются не более 10% от общей площади поверхности	Сплошной визуальный осмотр, измерительный, металлической линейкой

11. ПРОИЗВОДСТВО ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ СТЕН И ПОЛА В МОП

11.1. Требования к производству облицовочных работ приведены в разделе 6.3 Стандарта Организации.

11.2. Материалы, применяемые для крепления облицовочных плит по клеевой прослойке, должны соответствовать: ГОСТ Р 56387 - для плиточных клеев на цементном вяжущем; техническим условиям производителя - для мастик и дисперсных клеев.

Клеевой раствор наносят на поверхность равномерно гладкой теркой или шпателем, после чего выравнивают зубчатым шпателем (размер зубчатого шпателя выбирают исходя из размера облицовочного материала так, чтобы обеспечить беспустотное пространство между стеной и плиткой (камнем)). Площадь участка должна быть такой, чтобы производитель работ смог закончить облицовку данного участка за время, не превышающее открытое время раствора.

При устройстве облицовки на клеевой прослойке выше первого этажа или с использованием крупноразмерных элементов, элементов из натурального камня и искусственных плит толщиной более 12 мм необходимо установить дополнительные крепежные элементы в соответствии с требованиями проектной и рабочей документации.

Швы облицовки должны быть ровными. Через сутки после твердения или полимеризации материалов (допускается сокращение технологической паузы, если это предусмотрено требованием производителя материала клеевой прослойки), применяемых для устройства облицовки, швы должны быть заполнены специальными шовными материалами. Перед началом выполнения работ по заполнению швов облицовки необходимо убедиться в совместимости состава затирки с камнем облицовки.

Не допускается применение плитки разного оттенка (цвета), тона, фактуры в пределах одной стены. Допускается применение плитки разного оттенка (цвета), тона, фактуры на смежных и несмежных стенах в пределах одного помещения как при производстве облицовочных работ, так и при работах по устранению недостатков облицовочных работ в случае их возникновения. Допускается применение мозаики (боя плитки), если такое архитектурное решение предусмотрено проектом.

11.3. При производстве облицовочных работ должны быть соблюдены требования, представленные в Таблице № 11.

Таблица № 11 Требования к производству облицовочных работ в МОП

Облицованная поверхность	Параметры и требуемые значения					
	Отклонения от вертикали и горизонтали, мм на 1 м длины, не более	Отклонение расположения швов от вертикали и горизонтали, мм на 1 м длины, не более	Неровность плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой), мм, не более	Уступы между смежными изделиями и покрытиями из облицовочных плит, мм на 1 м длины, не более	Отклонение ширины шва, мм, не более	Сцепление монолитных покрытий и покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащим и элементами
Из керамических, стеклокерамических и других изделий: -наружная облицовка	6	5	5	5	± 5	При проверке сцепления простукиванием допускается изменение характера звучания на площади поверхности не более 10% от

-внутренняя облицовка	5	5	5	5	± 5	общей площади помещения
Контроль (метод, объём, вид регистрации)	Измерительный, уровень строительный и линейка или правило с уровнем и линейка, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром.		Измерительный, контрольной двухметровой рейкой или правилом и линейкой, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности пола или в одном помещении меньшей площади в местах, выявленных визуальным контролем. Расположение контрольной рейки должно быть такое, чтобы отклонение от наиболее удаленной точки стяжки в пределах нормируемого участка имело минимальное значение. Рейку (правило) требуется приложить плотно к измеряемой поверхности, сделав замеры просвета, при этом концы инструмента должны касаться измеряемой поверхности	Измерительный, линейкой, не менее пяти измерений на каждые 70 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром.		Простукиванием всей поверхности в центре квадратов по условной сетке с ячейкой размерами не менее 50*50 см

12. УСТРОЙСТВО ПОДВЕСНЫХ ПОТОЛКОВ В МОП

12.1. Требования к устройству подвесных потолков в МОП приведены в разделе 6.4 Стандарта Организации.

12.2. Устройство подвесных потолков необходимо проводить после монтажа и крепления всех элементов каркаса (в соответствии с ППР), проверки горизонтальности его плоскости и соответствия отметкам. Устройство плит, панелей стен и элементов подвесного потолка следует проводить после разметки поверхности и начинать от угла облицовываемой плоскости.

12.3. Плоскость поверхности, облицованная панелями и плитами, должна быть ровной, без провесов в стыках, жесткой, без вибрации панелей и листов и отслоений от поверхности (при приклейке). При устройстве подвесных потолков, панелей и плит с лицевой отделкой в интерьерах зданий должны быть соблюдены требования, приведенные в Таблице № 12.

Таблица № 12 Требования к устройству подвесных потолков, панелей и плит

Технические требования	Предельные отклонения, мм, не более	Контроль (метод, объём, вид регистрации)
------------------------	-------------------------------------	--

Максимальные значения уступов готовой облицовки между плитами и панелями, а также рейками (подвесных потолков)	5	Измерительный, линейкой и щупом, не менее пяти измерений на 50-70 м ² поверхности или отдельных участков меньшей площади, выявленных сплошным визуальным осмотром, журнал работ
Отклонение плоскости всего поля отделки по диагонали, вертикали и горизонтали (от проектной) на 1 м длины	5 (15 - на всю поверхность)	Измерительный, контроль правилом с уровнем и линейкой или уровнем и линейкой
Отклонение направления стыка элементов облицовки стен от вертикали на 1 м длины	3	Измерительный, линейкой и щупом, не менее пяти измерений на 50-70 м ² поверхности или отдельных участков меньшей площади, выявленных сплошным визуальным осмотром, журнал работ

Застройщик:

Представитель по доверенности

_____/Савельева М.П./

М.П.

Участник:

_____/_____