

Договор №__/2021

об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «БМ-Групп», в лице директора Крикунова Олега Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее по тексту Договора именуемые «Стороны», далее по тексту Договора именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, имеющий строительный адрес по разрешению на строительство Дома: **Многоквартирный дом со встроенным объектом административно-торгового назначения №5.2 (стр), расположенный по адресу: г.Челябинск, Советский район, ул. Овчинникова.** Адрес: Челябинская область, город Челябинск, Советский район, ул. Овчинникова, д. 16, 18, (далее по тексту – Дом). Строительство дома осуществляется на земельном участке:

- земельный участок кадастровый номер 74:36:0408001:4587 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 13.05.2020 года (дата регистрации 20.05.2020 г. № регистрации 74:36:0408001:4587-74/001/2020-28).

После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Дом имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- вид – многоквартирный дом; - назначение – жилое здание;

- этажность дома: минимальное количество этажей – 25

максимальное количество этажей – 25;

- общая площадь объекта – 10 100 кв.м.;

- материал наружных стен – со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности – В; - сейсмостойкость – не учитывается.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, квартира, являющаяся структурно обособленным помещением в многоквартирном доме, обеспечивающим возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таких обособленных помещениях, подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее «Квартира», «Объект»), а также общее имущество в этом Доме.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.4. **Участник долевого строительства** – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры (далее – «Участник»).

1.1.5. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры (далее – «Цена Договора»).

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

1.1.7. **Счет-эскроу** – счет, открытый ПАО Сбербанк России, (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Правовое обоснование договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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" (Далее – Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № RU74315000-39-ж-2020 от 30 декабря 2020 г., выданное Администрацией города Челябинска. Срок действия разрешения до 31.08.2022 года;

- Заключение №ЗОС/095/74-001041 от 20.01.2021 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- Стандарт организации СТО 0404-2020 от 04.04.2020 года

- Договор купли-продажи земельного участка от 13.05.2020 года;

- Размещение проектной декларации на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: www:bm-group.expert, на сайте Единой информационной системы жилищного строительства ([https:// наш.дом.рф/](https://наш.дом.рф/)).

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

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, включая **__-комнатную Кварту №__** (____), находящуюся на __-м этаже, в __м подъезде Дома (количество, площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, указываются в поэтажном плане, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора), и после получения разрешения на ввод указанного Дома в эксплуатацию передать Кварту в Доме Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Кварты и **принять в собственность Кварту**, в срок, указанный в п. 4.1. настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Общая приведенная проектная площадь Кварты составляет __ (____) кв.м., в том числе оплачиваемая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 – __ (____) кв.м. Общая проектная площадь квартиры без учета площади лоджии составляет __ (____) кв.м.

Площадь Кварты определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится по результатам обмеров органами технической инвентаризации.

После завершения строительства Объекта и его приемки Застройщик передает указанную Кварту Участнику долевого строительства, и предоставляет право на оформление Кварты в собственность.

3.2. Кварту подлежит передаче Участнику без внутренней отделки и разводки внутренних инженерных систем. Внутренняя отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производится иждивением Участника долевого строительства.

Кварту передается без внутренней отделки в следующем техническом состоянии:

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии;
- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);
- отопительные приборы устанавливаются согласно проекту (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);
- стояки водоснабжения вертикальные водогазопроводными оцинкованными трубами согласно проекту;
- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливаются на квартирном отводе от стояка в квартире;
- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- разводка труб водоснабжения по квартире не выполняется, заглушка ставится после водосчетчика;
- провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;
- автономные дымовые пожарные извещатели не устанавливаются;
- отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;
- отделка пола не выполняется;
- внутренняя отделка лоджии не выполняется;
- остекление лоджии выполняется;
- светопрозрачные конструкции балконных блоков не являются герметичными и выполняют декоративную функцию;
- внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются;
- входная дверь (временная) - металлическая, производства КНР (дверной глазок выдается при подписании акта приема-передачи квартиры).

В квартире установлены: светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами). Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

3.3. Застройщик передает Участнику Кварту в степени готовности (с установленным оборудованием), предусмотренной настоящим Договором.

3.4. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Кварту Участник осуществляет самостоятельно.

3.5. В случае смерти Участника его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника имеют права, предусмотренные настоящим Договором. Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на новых Участников долевого строительства несут новые Участники долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельных участков, указанных в п. 1.1.1. настоящего Договора (далее по тексту «Земельные участки»), либо путем выделения части одного из указанных Земельных участков в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участка, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, передать в аренду. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на

осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении обоих Земельных участков, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельных участков (права собственности на Земельные участки в случае приобретения участков в собственность Застройщиком), либо вновь образованных земельных участков (право собственности на земельные участки), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельных участков либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на куплю-продажу земельных участков Застройщиком, на уступку заложенного права собственности третьему лицу, на установление сервитутов на Земельные участки (их часть) и образуемых от них земельных участков, на передачу Земельных участков и образуемых земельных участков в безвозмездное пользование, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также, при необходимости, вести без доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельных участков с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

3.7. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что ознакомлен со стандартом организации СТО 0404-2020 от 04.04.2020 года (далее – «Стандарт организации») (Приложение №2). Стандарт организации является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.8. Условием осуществления Застройщиком строительства Многоквартирного жилого дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Обеспечивает строительство Дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, требованиям Стандарта организации, иной проектной документацией Застройщика, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

Передает Участнику Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее **четвертого квартала 2022** года, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. Участник не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом 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».

4.2. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Квартиры, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора и составляет акт приема-передачи квартиры только по факту полного расчета за Квартиру, в установленные Договором сроки, а также при условии внесения всех оплат, предусмотренных дополнительным соглашением, в случае его заключения.

4.3. Гарантирует, что:

4.3.1. Квартира, указанная в настоящем Договоре, относится к доле Участника долевого строительства.

4.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.3.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.4. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик извещает Участника о завершении строительства и начале процедуры передачи квартиры, находящейся в Объекте, в срок не позднее, чем за один месяц до наступления срока передачи Квартиры.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома, в соответствии с Договором и о готовности объектов к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 5.5. Договора срок.

В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по месту жительства Участника, указанному в настоящем Договоре. В случае, если Участник уклоняется от получения заказного письма, стороны договорились, что письмо считается полученным на 6-ой день от даты поступления письма в почтовое отделение места вручения.

4.5. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на жилую площадь обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора, подлежит оформлению в собственность Участника.

4.6. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства - пять лет со дня подписания передаточного акта на объект долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Объект долевого строительства должен соответствовать Стандарту организации, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. В Объекте долевого строительства допускаются отклонения от ГОСТ, СНИП, СП документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365."

Если дополнительным соглашением к договору предусматривается проведение отделочных работ, то повреждения отделки, такие как порванные обои и линолеум, после заселения не восстанавливаются, так как считаются возникшими в процессе эксплуатации квартиры.

4.7. Застройщик имеет право:

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

4.7.2. Застройщик имеет право вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование при условии, что по завершению строительства Дом и квартира будут отвечать требованиям проектной документации. Также Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

4.7.3 Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участником обязательств по Договору.

4.7.4. В случае нарушения Участником п. 7.2. настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.3.6 настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;
- уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- другие действия Участника, которые привели к незаключению настоящего Договора.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик также вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры.

При этом Участник обязан по требованию Застройщика возместить понесенные последним в связи с указанными обстоятельствами убытки в полном объеме.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 1.1.1. настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Осуществляет оплату по настоящему договору путем оплаты наличными денежными средствами, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, либо передает векселя, либо производит зачет встречных требований по обязательствам Застройщика в счет финансирования строительства Объекта в размере и порядке, обозначенные в разделе 6 настоящего Договора. Способ внесения денежных средств определяется по согласованию с Застройщиком.

5.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

5.4. С момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи обязуется нести расходы по ее эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома. Участник обязан оплачивать все коммунальные платежи с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.5. Участник обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче если иной срок не указан Застройщиком в Уведомлении.

5.6. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения. После подписания акта приема-передачи квартиры, явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия не будут приниматься, считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

5.7. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифных ставок Банка, при перечислении денежных средств, а также при покупке векселей в оплату по настоящему Договору.

5.8. Участник обязан после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры в случаях, предусмотренных настоящим Договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, и после проведения государственной регистрации в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник осуществляет самостоятельно.

5.9. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного извещения Застройщиком.

5.10. После передачи Квартир и до государственной регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом. При выполнении Участником перестройки и перепланировки без получения вышеуказанного согласования, Участник обязан привести Квартиры в прежнее состояние в течение 5 (Пять) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком;

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других Участников, общему имуществу в Доме, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.11. После передачи Застройщиком по акту приема-передачи Объекта долевого участия Участнику, Участник долевого строительства самостоятельно и по своему усмотрению осуществляет отделку Объекта долевого участия.

6. Цена договора

6.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость Договора без чистовой отделки составляет _____,00 (_____) рублей, НДС не предусмотрен. Стоимость договора является неизменной на протяжении всего действия Договора.

Оплата стоимости Квартиры осуществляется путем внесения денежных средств любым из способов, определенным в п.5.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

- _____ за счет собственных денежных средств, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

По договоренности Сторон оплачиваемая часть площади лоджии учитывается в размере 3,75 кв.м.

6.2. Участник производит оплату стоимости квартиры в размере _____ руб. (_____ рублей) за счет собственных денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк России (фирменное наименование: Публичное акционерно общество «Сбербанк России», местонахождение и адрес: 117997 г. Москва, ул.Вавилова, д.19, почтовый адрес: 454048, г.Челябинск, ул. Энтузиастов, д.9-А, ИНН 770708393, адрес электронной почты: E-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, тел. +7(351)267-15-41) согласно ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета-Участника в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве в отношении Дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 ст.15.5 ФЗ №214-ФЗ, п.6.3, настоящего Договора.

6.3. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

6.4. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счет эскроу, не выплачивается

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

6.6. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство

(создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона 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" и денежных средств на оплату услуг Застройщика в виде экономии средств дольщиков. А также Застройщик имеет право направить поступающие денежные средства Участника долевого строительства на погашение ранее возникших либо текущих кредитных обязательств (в том числе проценты за пользование кредитными денежными средствами или заемными средствами) Застройщика, связанные со строительством Объекта долевого строительства.

Стоимость Объекта долевого строительства включает в себя затраты по строительству Дома, инженерных сетей и сооружений, предусмотренных техническими условиями и/или проектом; затраты, связанные с участием Застройщика в развитии инженерной и социальной инфраструктуры города; затраты по осуществлению строительного контроля Застройщиком.

6.7. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

6.8. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

6.9. В цену Договора, указанную в п. 6.1. настоящего Договора, не входят расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, права собственности Участника на Квартиру. Данные расходы Участник уплачивает самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. С момента оплаты Участником Цены Договора в размере, определенном в п. 6.1. Договора, Участник приобретает права на последующее получение в собственность Участнику Квартиры. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.11. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

7. Государственная регистрация договора

7.1. Застройщик и Участник предоставляют данный Договор для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.2. Участник обязуется обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (обеспечить личное присутствие или своего представителя, а также предоставить необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента его подписания.

7.3. В случае нарушения Участником п. 7.2. настоящего Договора Застройщик вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор об участии в долевом строительстве жилого дома на Квартиру.

7.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Участник обязан предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для подачи заявления на государственную регистрацию настоящего Договора полный пакет документов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

8. Порядок приема-передачи квартиры

8.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Квартиры. Передача Квартиры Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности принять Квартиру по Акту приема – передачи, подписать его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания Акта с составлением двустороннего акта, фиксирующего недостатки объекта.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185 ГК РФ.

В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком со стороны Участника, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандарта организации, иным обязательным требованиям, а также Договору.

В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

Участник обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов при осмотре Квартиры. При этом Стороны пришли к соглашению, что обращение устное или письменное Участника в связи с наличием каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не

уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращение таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 ФЗ-214 стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездное устранение в разумный срок. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

Наличие замечаний по отделке Квартиры не признается сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания акта приема-передачи квартиры, в этом случае делается соответствующая отметка в акте приема-передачи квартир. При отказе Участника от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику являются встречными по отношению к обязательствам Участника по внесению полной оплаты по договору. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором. При этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства в период с момента предусмотренного для передачи объекта долевого строительства до момента исполнения Участником обязанности по оплате цены договора в полном объеме.

8.4. При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятия квартиры в срок, предусмотренный пунктами 4.1. и 5.5. настоящего Договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 8.3. настоящего Договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по оказанию услуг почтовой связи), Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта приема-передачи Квартиры, с момента подписания данного акта Квартира считается принятой Участником без замечаний.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.4.4. настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу.

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

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

8.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в сроки, указанные в пункте 8.1. настоящего договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5 (пятого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 5 (пятого) дня поступления конверта на почтовое отделение Участника до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

8.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приёма-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Квартиры, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства (п.5.5 настоящего договора).

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника до Квартиры;
- согласовывать с Участником время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима предприятия;
- высылать или вручать Участнику дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику после ввода дома в

эксплуатацию.

8.9. Участник обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим проживанию в Квартире, принимаются только на стадии приемки Квартиры и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным Стандартом организации и др.).

Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения.

Участник не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте приема-передачи квартиры.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

Взаимодействие застройщика с собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации регламентируется в Стандарте организации, инструкции по эксплуатации (являющихся неотъемлемой частью настоящего договора).

В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение Застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;
- участие Застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

Участие Застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);
- собственник объекта до начала проведения исследований ознакомливает независимую экспертную организацию с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в Стандарте организации;
- Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии со Стандартом организации.

Стороны обоюдно договорились, что для выявления и оценки выявленных отклонений от норм стандарта организации Участнику долевого строительства\Собственнику Объекта необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Професионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесен в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

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

При проведении строительно-технической экспертизы специалист должен быть ознакомлен со Стандартом организации СТО 01079-2019 от 01.07.2019, являющемся приложением № 2 к настоящему договору.

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 30-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

8.10. Стороны признают условия, изложенные в разделе 8 настоящего договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание пунктов 8.1-8.9. Договора понятны, последствия применения/неприменения их известны.

9. Ответственность сторон

9.1. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме

Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по рассмотренным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет стоимости настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

В случае, если объект приобретался Участником с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего Договора Участник обязан в течение 3 банковских дней с момента расторжения Договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему Договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем Банка снять обременение с земельного участка.

9.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником по настоящему Договору является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Пункты настоящего Договора, предусматривающие уплату штрафной неустойки, штрафов, пени, применяются по требованию Стороны, обладающей правом на их взыскание. Соответствующее требование подлежит исполнению в течение 10 (Десяти) дней с момента заявления соответствующего требования. Стороны не лишаются права предоставить мотивированный отказ от выплаты соответствующей суммы либо предъявления соответствующего требования в судебном порядке.

9.7. В период действия настоящего Договора ст. 317.1 ГК к отношениям Сторон не применяется.

9.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.5 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении срока принятия Квартиры, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры).

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей статьёй одностороннего Акта или иного документа о передаче Квартиры.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запретительные акты государственных органов.

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

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Заключительные положения

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента ввода Дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.3. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав по настоящему Договору, заключенное Участником без согласия Застройщика является ничтожным.

Все последующие уступки прав требований по настоящему Договору допускаются только при условии наличия письменного согласия Застройщика.

Участник обязан уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему Договору к новому Участнику в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки права (требования) в Управлении Росреестра по Челябинской области.

При переводе долга личность должника имеет особое значение для Застройщика, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника, путем внесения изменений в п.5.1 настоящего договора

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

11.5. Признание недействительным какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику заказной корреспонденцией с описью вложения.

Договор будет считаться расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

11.7. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – Участнику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

11.9. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 (Шестой) день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

11.10. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика *www: bm-group.expert* информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Квартиры Участнику долевого строительства, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Квартиры Участнику долевого строительства является надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о вышеуказанном, но не исключает .

11.11. План создаваемого Объекта долевого строительства с указанием его местоположения, количества находящихся в его составе помещений и их планируемой площади является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Стороны договорились, что к отношениям сторон, возникших в рамках Договора, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365."

12. Срок действия договора

12.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты деятельности долевого строительства.

12.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

12.3. Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.

12.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок;

2) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

12.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника в судебном порядке, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

12.6. Во всех случаях, перечисленных в пункте 12.5. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях перечисленных пунктом 12.5. настоящего Договора – в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата.

12.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными Федеральным законом 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" требованиям к Застройщику, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке**, на основании п. 1 ст. 9 Федерального закона 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"

12.8. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Квартиры, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

12.9. Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

12.10. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не обременены, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

12.11. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в п. 12.8, 12.9. настоящего договора Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента расторжения настоящего договора при отказе Застройщика от договора в одностороннем порядке, либо подписания соглашения о расторжении настоящего договора, если Застройщиком на основании заявления Участника долевого строительства будет принято решение о расторжении договора, возместить Застройщику денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, возместить денежные средства, уплаченные Застройщиком отчислений в Компенсационный фонд, а так же фактически понесенные Застройщиком затраты в связи с исполнением обязательств по настоящему договору. Указанные в настоящем пункте, а также в п.12.8, 12.9. настоящего договора суммы расходов, убытков и штрафа Застройщик вправе удержать из средств, подлежащих возврату Участку долевого строительства, в случае если на момент расторжения настоящего договора такие денежные средства были Участником долевого строительства внесены Застройщику.

12.12. Настоящим пунктом договора стороны договорились и пришли к соглашению о том, что, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.**

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «БМ-Групп»
454091 г. Челябинск, Цвиллинга, 25, оф.217 ИНН 7453321358 КПП 745301001
р/с 40702810972000033901 Челябинское отделение №8597 ПАО Сбербанк г. Челябинск к/с 3010181070000000602
БИК 047501602

Директор

_____/О.Ф. Крикунов/

Участник долевого строительства:

План размещения объекта долевого строительства (квартиры)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БМ-Групп»**



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО Специализированный
Застройщик «БМ-Групп»

/О.Ф. Крикунов/
04 апреля 2020 года

**СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ
СТО 0404-2020**

ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

АННОТАЦИЯ

Настоящий стандарт разработан с учетом специфики строительства объектов Застройщиком, обязательных требований, установленных в федеральных законах от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании", от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

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

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

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

1.2. Требования данного стандарта обязательны для применения при строительстве и приемке жилых домов 97 серии, монолитно-каркасных домов, панельных домов иных серий.

1.3. Требования настоящего стандарта должны быть включены в соответствующие разделы проектной документации.

1.4. Положения ГОСТов и СП при строительстве жилых домов 97 серии, панельных домов иной серии и монолитно-каркасных домов не применяются, за исключением ГОСТов, СНиПов (СП), включенных в перечень, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. № 1521, в остальных случаях применению подлежит настоящий стандарт.

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

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

Указанные ниже нормативные документы применены при разработке данного стандарта частично.

Градостроительный кодекс РФ (далее ГрК)

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

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

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

Постановление Правительства РФ от 26.12.2014г. №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» (далее – Перечень 1521)

Приказ Росстандарта от 30.03.2015г. от 30.03.2015г. №365 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Перечень 365)

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

ГОСТ 1.4-2015 «Стандарты организаций. Общие положения»

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

ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения»

ГОСТ 26433.2-94 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений»

ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства»

ГОСТ 26433.2-94 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений»

ГОСТ 9.104-79 «Единая система защиты от коррозии и старения. Покрытия лакокрасочные. Группы условий эксплуатации»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГОСТ 31189-2015 «Смеси сухие строительные. Классификация»

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

ГОСТ 31377-2008 «Смеси сухие строительные штукатурные на гипсовом вяжущем. Технические условия»

ГОСТ 31387-2008 «Смеси сухие строительные шпательочные на гипсовом вяжущем. Технические условия»

ГОСТ 33083-2014 «Смеси сухие строительные на цементном вяжущем для штукатурных работ. Технические условия»

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

положения»

ГОСТ Р 54358-2011 «Составы декоративные штукатурные на цементном вяжущем для фасадных тепло композиционных систем с наружными штукатурными слоями. Технические условия»

ГОСТ Р 55818-2013 «Составы декоративные штукатурные на полимерной основе для фасадных тепло композиционных систем с наружными штукатурными слоями. Технические условия»

ГОСТ Р 56387-2015 «Смеси сухие строительные клеевые на цементном вяжущем. Технические условия»

ГОСТ Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины»

ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения (с Изменением N 1)»

СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты (с изменением N 1)»

СП 17.13330.2017 «СНиП II-26-76 Кровли»

СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия»

СП 28.13330.2012 «СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии" (с изменениями N 1, N 2)»

СП 29.13330.2011 «СНиП 2.03.13-88 Полы»

СП 45.13330.2017 «СНиП 3.02.01-87 Земляные сооружения, основания и фундаменты»

СП 48.13330.2011 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства (с изменением N 1)»

СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»

СП 61.13330.2012 «СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов (с изменением N 1)»

СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции (с изменением N 1)»

СП 72.13330.2016 «СНиП 3.04.03-85 Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии»

СП 78.13330.2012 «СНиП 3.06.03-85 Автомобильные дороги (с изменением N 1)»

СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология (с изменением N 2)»

СП 163.1325800.2014 «Конструкции с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов. Правила проектирования и монтажа»

СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ»

СП 2.2.2.1327-03 «Гигиенические требования к организации технологических процессов, производственному оборудованию и рабочему инструменту»

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

2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

В настоящем своде правил применены термины по ГОСТ 31189, СП 17.13330, СП 29.13330, СП 61.13330.

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

Инструкция по эксплуатации объекта передается застройщиком (техническим заказчиком) собственникам объекта после сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

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

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

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

В дополнительных разделах стандарта регламентируются внутренние отделочные работы, к которым относятся: отделка помещений, устройство полов, подвесных потолков, перегородок.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Организация деятельности застройщика (технического заказчика) при производстве отделочных работ.

4.1.1. Застройщик (технический заказчик) устанавливает требования к составу, содержанию и качеству отделочных работ в задании на проектирование объекта капитального строительства.

Рекомендуемые примеры оформления задания на проектирование:

1) требования к составу, содержанию и качеству отделочных работ определяются в разделах 3 и 4 проектной документации, в соответствии с п.13г и 14м ПП №87. При этом требования к качеству отделочных работ определяются одним из ниже перечисленных методов:

➤ методом ссылки на соответствующие стандарты организации, регламентирующие требования к качеству отделочных работ. Стандарты организации разрабатываются застройщиком (техническим заказчиком) или другими лицами по заданию застройщика (технического заказчика) с учетом особенностей объекта капитального строительства, технологии выполнения отделочных работ и др. Стандарты организации разрабатываются и утверждаются в соответствии с ГОСТ 1.4-2015;

➤ определяются проектировщиком самостоятельно в соответствии с уровнем ответственности проектируемого объекта, установленного в задании на проектирование.

2) в пояснительной записке к проектной документации необходимо определить основные требования по обеспечению безопасности объекта в процессе эксплуатации в соответствии со ст.48ч.12 ГрК, ст.15 и ст.36 ФЗ-384. Эти требования должны содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективной и безопасной эксплуатации объекта, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Данная информация служит основанием для разработки инструкции по эксплуатации объекта.

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

4.1.3. После утверждения проектной документации, застройщик (технический заказчик) устанавливает требования к составу, содержанию и качеству отделочных работ для подготовки рабочей документации.

Рекомендуемые примеры оформления задания на подготовку рабочей документации:

1) состав, содержание и качество отделочных работ должны быть разработаны в объеме, необходимом и достаточном для осуществления отделочных работ в процессе строительства объекта и соответствовать разделам 3 и 4 проектной документации:

2) в составе рабочей документации необходимо предусмотреть разработку инструкции по эксплуатации объекта строительства (жилое помещение) в соответствии с проектной документацией относительно требований по обеспечению безопасности объекта в процессе эксплуатации, именуемая далее Инструкцией. Инструкция включает в себя и методику выполнения измерений, которая используется при проведении строительно-технической экспертизы;

3) разработка методики выполнения измерений производится в соответствии с ГОСТ 26433.0-85, ГОСТ 26433.2-94 и ГОСТ 8.010-2013.

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

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

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

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

- проверять соответствие применяемых строительных материалов и изделий требованиям нормативных документов, предусмотренных проектной и рабочей документацией;
- проверить наличие согласованных и утвержденных ППР и (или) технологических карт, и (или) схем операционного контроля качества, содержащих требования к качеству, организации и технологии выполнения работ, в случае если это необходимо;
- регулярно проверять выполнение подрядчиком операционного контроля качества отделочных работ в соответствии с технологическими картами и (или) схемами операционного контроля качества, а также достоверность документирования его результатов в соответствующих журналах и актах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Взаимодействие застройщика (технического заказчика) с собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации.

4.2.1. Взаимодействие застройщика (технического заказчика) с собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации регламентируется в Инструкции, а также в договоре участия в долевом строительстве или в договоре купли-продажи. В этих документах устанавливаются, в том числе и положения по взаимодействию застройщика (технического заказчика) с собственником объекта в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, которые предусматривают:

➤ безвозмездное устранение застройщиком (техническим заказчиком) недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком (техническим заказчиком);

➤ участие застройщика (технического заказчика) и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

4.2.2. Участие застройщика (технического заказчика) и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы должны быть регламентированы в документах, обозначенных в п.4.2.1 настоящего раздела, и предусматривают ниже перечисленные действия:

✓ собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика (технического заказчика) о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

✓ собственник объекта до начала проведения исследований ознакомливает независимую экспертную организацию с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в данном Стандарте организации;

✓ застройщик (технический заказчик) участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии с данным Стандартом организации.

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

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

5. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛОЧНЫМ РАБОТАМ

5.1. Отделочные работы в помещениях следует проводить при температуре в помещении от 5 °С до 30 °С, относительной влажности воздуха не более 80%, если иное не указано производителем материала. Данный температурно-влажностный режим в помещении необходимо поддерживать круглосуточно в течение всего периода производства отделочных работ и не менее чем за 2 сут. до начала и 12 сут. после окончания работ.

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

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

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

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

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

- устроены гидро, тепло слои, а также выполнены выравнивающие стяжки перекрытий (там, где это предусмотрено проектом);

- проведена заделка швов между блоками и панелями;

- заделаны и изолированы места сопряжений оконных, дверных и балконных блоков;

- остеклены световые проемы;

- смонтированы закладные изделия.

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

- устроена наружная гидроизоляция;

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

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

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

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

Таблица 1

Типы грунтовочных составов

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

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

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

соблюдать требования проекта.

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

6. ПРОИЗВОДСТВО ШТУКАТУРНЫХ РАБОТ

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

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

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

Таблица 2

Требования к проверке и подготовке основания перед началом производства штукатурных работ

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

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

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

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

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

Таблица 3

Типы штукатурных сеток

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

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

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

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

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

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

Таблица 4

Требования к оштукатуренным и основаниям после проведения шпатлёвочных работ

Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Простая штукатурка		
Отклонение от вертикали	Не более 12 мм на 2 м, но не более 24 мм на всю высоту помещения	Измерительный, по ГОСТ 26433.2-94; контроль двухметровой рейкой или правилом; отступ 0,3 м от стыкуемых

Отклонение по горизонтали (горизонтальные поверхности)	Не более 10 мм на 1 м	элементов с установкой равных упоров на измеряемую поверхность и концы рейки (измеряются средняя разность поверхности и упорных элементов). Выполнить не менее десяти измерений отклонений на один элемент. Произвести условное деление элемента на десять равных частей, выполнить измерения отклонений, по одному измерению на каждую из десяти частей, с усреднением полученных результатов. Не менее десяти измерений на каждый элемент, журнал работ
Неровности поверхности плавного очертания	На площади 4 м ² не более 10 мм на 1 м, но не более 20 мм на весь элемент	Измерительный, лекалом, отступ 0,3 м от стыкуемых элементов, не менее десяти измерений на элемент. Выполнить не менее десяти измерений отклонений на один элемент. Произвести условное деление элемента на десять равных частей, выполнить измерения отклонений, по одному измерению на каждую из десяти частей, с усреднением полученных результатов. Не менее десяти измерений на каждый элемент, журнал работ
Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали	Не более 10 мм на 2 м, но не более 20 мм на весь элемент	Измерительный, контроль двухметровой рейкой, журнал работ
Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения	Не более 16 мм на весь элемент	
Отклонение ширины откоса от проектной	Не более 20 мм	

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

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

6.13. Измерение отклонений стеновых панелей от норм, ГОСТов и Сводов Правил необходимо выполнять до нанесения на поверхности панелей штукатурных и шпатлёвочных составов, до начала производства отделочных работ в помещениях. После выполнения отделочных работ требования к панелям предъявляются как к оштукатуренным и отшпатлёванным основаниям согласно таблице 4.

7. ПРОИЗВОДСТВО ШПАТЛЕВОЧНЫХ РАБОТ

7.1. При производстве шпатлевочных работ необходимо провести проверку соответствия основания требованиям, представленным в таблице 2. В случае установления наличия недостатков основания необходимо принять меры для их устранения, а также защитить основание от попадания прямых солнечных лучей в момент нанесения и до полного высыхания шпатлевочного покрытия.

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

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

7.4. Перед нанесением шпатлевочного состава необходимо убедиться, что основание является чистым, сухим и крепким. Шпатлевочные составы наносят шпателем, при этом сначала заполняют впадины, трещины и неровности, а затем наносят основной слой и выравнивают стальным шпателем. При необходимости после схватывания шпатлевка шлифуется.

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

7.6. После проведения штукатурных и (или) шпатлевочных отделочных работ качество полученной поверхности должно соответствовать проектному и удовлетворять требованиям, представленным в таблице 5.

Требования к качеству поверхности
в зависимости от типа финишного покрытия

Категория качества поверхности	Назначение	Требования (методы контроля)
К1	Поверхности, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (поверхности предназначены для нанесения неструктурных матовых красок, вододисперсионных красок, приклейки обоев <u>на бумажной основе</u>)	Допускается наличие царапин, раковин, задигов, следов от инструмента глубиной не более 5 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль не проводится)

8. ПРОИЗВОДСТВО ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ

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

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

8.3. Материалы, применяемые для крепления облицовочных плит по клеевой прослойке, должны соответствовать:

- ГОСТ Р 56387 - для плиточных клеев на цементном вяжущем;
- техническим условиям производителя - для мастик и дисперсных клеев.

При применении растворов на цементной основе для облицовки фасадов не допускается использование плиточных клеевых смесей ниже класса С1 по ГОСТ Р 56387 и/ или рекомендаций производителя, а при устройстве облицовки по клеевой прослойке выше первого этажа не допускается использование плиточных клеевых смесей ниже класса С2. При устройстве облицовок по клеевой прослойке допускается использование цементных растворов с добавлением дисперсий водорастворимых полимеров, с обязательным подтверждением соответствия качества получаемого раствора требованиям ГОСТ Р 56387 и/ или рекомендаций поставщика.

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

8.5. При устройстве облицовки по клеевой прослойке изделиями из натурального камня их необходимо промыть водой и высушить для удаления пыли с их поверхности. Искусственные материалы дополнительно не увлажняют. Перед началом выполнения работ по устройству облицовки необходимо убедиться в совместимости клеевого раствора с используемым типом камня.

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

8.7. При использовании натурального камня или искусственного материала, площадь которого превышает 900 см², перед установкой его в проектное положение необходимо нанести клеевой раствор также на обратную сторону данного материала.

8.8. При устройстве облицовки на клеевой прослойке выше первого этажа или с использованием 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.

8.9. Отделку участка и всей поверхности интерьера и фасада облицовочными изделиями разных цвета, фактуры, текстуры и размеров следует проводить с подбором всего рисунка поля облицовки в соответствии с требованиями проектной и рабочей документации.

8.10. Облицовка может быть выполнена плитами из натурального камня с заливкой пазух раствором. Плиты в этом случае крепят анкерами к арматурным сеткам или рабочим стержням, которые закрепляют к петлям из нержавеющей стали, заделанным в стену при ее возведении (для монолитных железобетонных стен допускается монтаж петель после ее возведения). Петли выполняют из стали диаметром не менее 6 мм, а рабочие стержни - из стали диаметром не менее 10 мм.

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

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

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

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

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

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

Таблица 6

Требования к облицовочным покрытиям из керамических, стеклокерамических и других изделий

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

9. ПРОИЗВОДСТВО МАЛЯРНЫХ РАБОТ

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

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

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

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

9.5. Приемка малярных работ осуществляется сплошным визуальным осмотром с учетом требований к окрашенным поверхностям, приведенных в таблице 7.

Таблица 7

Требования к качеству выполненных малярных работ

Технические требования	Допустимые отклонения
------------------------	-----------------------

Поверхности, окрашенные водоэмульсионными красками	
Отличия по цвету	В пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя
Полосы, пятна, подтеки, брызги	Допускаются незначительные, площадью не более 10% от площади элемента
Исправления, выделяющиеся на общем фоне	Допускаются незначительные, площадью не более 10% от площади элемента
Поверхности, окрашенные безводными составами	
Отличия по цвету	В пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя
Поверхности, окрашенные лаками	
Следы лака на тампоне (после высыхания)	Не допускаются

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

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

10. ПРОИЗВОДСТВО ОБОЙНЫХ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

- 1) клей наносится на стену;
- 2) клей наносится на обои.

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

10.7. При нанесении клея на обои необходимо разложить их на рабочей поверхности обратной стороной вверх и нанести клей слоем толщиной не менее 1 мм. После нанесения клея необходимо согнуть левый и правый края полосы обоев к середине (клеевыми сторонами внутрь), затем обойную полосу можно сложить сухими сторонами и оставить для впитывания клея. Время выдержки устанавливается производителем обоев.

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

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

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

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

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

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

10.14 Приемку работ проводят путем визуального осмотра. При визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, не допускают воздушные пузыри.

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

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

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

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

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

11. УСТРОЙСТВО ПОЛОВ

11.1. Общие требования

11.1.1. До начала изготовления полов должны быть выполнены организационно-подготовительные мероприятия в соответствии с СП 48.13330.

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

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

11.1.4. До начала работ по устройству полов должны быть выполнены в соответствии с ППР мероприятия по стабилизации, предотвращению пучения и искусственному закреплению грунтов, понижению уровня грунтовых вод, а также по устройству подпольных сооружений и коммуникаций (каналов, трубопроводов и т.д.), фундаментов под оборудование, приемков, сточных лотков, трапов, технологических выпусков и т.д. Монтажные отверстия и стыки в перекрытиях, а также зазоры в местах примыкания перекрытий к стенам (перегородкам) должны быть заделаны цементно-песчаным раствором или бетоном прочностью на сжатие не менее 15 МПа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Подготовка нижележащих элементов пола

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

11.2.2. Огрунтовка поверхностного слоя должна быть выполнена на всей поверхности без пропусков перед

нанесением на нижележащий элемент строительных смесей, мастик, клеев и др. (на основе битума, синтетических смол и водных дисперсий полимеров) составом, соответствующим материалу смеси, мастики или клея.

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

11.3. Устройство бетонных подстилающих слоев

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

11.4. Устройство стяжек (если предусмотрено проектом)

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

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

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

Таблица 9

Требования к устройству стяжек

Технические требования	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Стяжки, укладываемые по звуко прокладкам или засыпкам, в местах примыкания к стенам, перегородкам и другим конструкциям, необходимо уложить с зазором шириной не менее 10 мм на всю толщину стяжки и заполнить аналогичным звуко материалом. Монолитные стяжки должны быть изолированы от стен и перегородок полосами из гидро материалов и демпферными лентами	Визуальный и измерительный, всех мест примыканий, журнал работ
Торцевые поверхности уложенного участка монолитных стяжек после снятия маячных или ограничительных реек перед укладкой смеси в смежный участок стяжки должны быть огрунтованы (см. 8.2.2) или увлажнены (см. 8.2.3), а рабочий шов заглажен так, чтобы он был незаметен	Визуальный, не реже четырех раз в смену, журнал работ
Заглаживание поверхности монолитных стяжек следует выполнять до схватывания смесей	Визуальный, всей поверхности стяжек, не реже четырех раз в смену, журнал работ
Заклеивание стыков сборной стяжки должно быть выполнено по всей длине стыков согласно проектному решению	Визуальный, всех стыков, журнал работ
Укладку доборных элементов между сборными стяжками на цементных и гипсовых вяжущих следует проводить с зазором шириной 10 - 15 мм, заполняемым смесью, аналогичной материалу стяжки. При ширине зазоров между плитами сборной стяжки и стенами или перегородками менее 0,4 м смесь должна быть уложена по сплошному звукоизоляционному слою	Визуальный и измерительный, всех зазоров, журнал работ

11.5. Устройство звукоизоляции (если предусмотрено проектом)

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

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

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

Таблица 10

Требования к устройству звукоизоляции

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Крупность сыпучего звукоизоляционного материала	От 0,15 до 20 мм	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Влажность сыпучего материала засыпки между лагами	Не более 10%	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Ширина звукоизоляционных	Согласно	Измерительный, не менее трех измерений

прокладок	проекту	на каждые 50 - 70 м ² поверхности пола, журнал работ
Расстояние между осями полос звуко прокладок внутри периметра сборных стяжек	Согласно проекту	То же, не менее трех измерений на каждой плите сборной стяжки, журнал работ

11.6. Устройство гидроизоляции (если предусмотрено проектом)

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

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

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

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

Битумные рулонные материалы следует наклеивать на битумную мастику.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11

Требования к устройству гидроизоляции

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

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

Прочность материалов, твердеющих после укладки, должна быть не менее проектной. Допустимые отклонения

Требования к промежуточным элементам пола

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
<p>Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нежестких подстилающих слоев - бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под устройство гидроизоляционного слоя - бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под покрытия других типов - стяжек и выравнивающих слоев под покрытия из полимерных материалов, защитного полимерного покрытия пола, покрытия из штучных элементов на основе древесины - бетонных подстилающих слоев и стяжек под покрытия из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, поливинилхлоридных плиток, паркетных покрытий, ламината и мастичных полимерных материалов - стяжек и выравнивающих слоев под покрытия других типов - стяжек и выравнивающих слоев под облицовку крупноформатной плиткой (более 1 м²) 	<p>Не более 15 мм</p> <p>Не более 8 мм</p> <p>Не более 10 мм</p> <p>Не более 10 мм</p> <p>Не более 10 мм</p> <p>Не более 4 мм</p> <p>Не более 6 мм</p>	<p>Измерительный, по ГОСТ 26433.2-94; не менее пяти измерений в одном помещении, выявленных визуальным контролем, Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом; отступ 0,5 м от стыкуемых элементов с установкой равных упоров на измеряемую поверхность и концы рейки (измеряются средняя разность поверхности и упорных элементов на пять измерений через равное расстояние по всей длине контрольной рейки), журнал работ</p>
<p>Отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона</p>	<p>0,8% соответствующего размера помещения, но не более 50 мм для грунтовых оснований и нежестких подстилающих слоев и не более 30 мм для элементов других типов</p>	<p>Измерительный, не менее пяти измерений равномерно на каждые 50 - 70 м² поверхности пола или в одном помещении меньшей площади, журнал работ</p>
<p>Отклонения по толщине подстилающих и выравнивающих слоев</p>	<p>Не более 10% проектной</p>	<p>Измерительный, не менее одного измерения на каждые 100 м² площади элемента пола или в одном помещении меньшей площади, журнал работ</p>

11.8. Устройство покрытий из рулонных и штучных полимерных материалов

11.8.1. Линолеум, ковры, рулонные материалы из синтетических волокон, а так же поливинилхлоридные плитки на принципе приклеивания к основанию должны вылежаться до исчезновения волн и полностью прилежать к основанию.

Линолеум на войлочной или вспененной основе без проклейки основания в соответствии с требованиями проектной документации, либо техническими условиями раскладывается на основание пола (панели перекрытия);

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

работы.

11.8.2. Прирезку стыкуемых полотнищ рулонных материалов необходимо проводить не ранее 3 сут после вылёживания полотнищ. Кромки стыкуемых полотнищ линолеума должны быть после прирезки сварены или склеены.

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

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

11.9. Требования к готовому покрытию пола

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

Таблица 13

Требования к готовому покрытию пола

Наименование параметра	Допустимое значение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
- поливинилацетатных, <u>покрытий из линолеума</u> , рулонных на основе синтетических волокон из поливинилхлоридных, а также керамических и мозаично-бетонных покрытий	Не более 10 мм	Измерительный, контроль по ГОСТ 26433.2-94; двухметровой рейкой или правилом; отступ 0,5 м от стыкуемых элементов с установкой равных упоров на измеряемую поверхность и концы рейки (измеряются средняя разность поверхности и упорных элементов на три измерения) <u>в одном помещении, акт приемки</u>
Отклонения от заданного уклона покрытий <u>в одном помещении</u>	Не более 3% соответствующего размера помещения, но не более 20 мм	Измерительный, не менее пяти измерений, акт приемки
Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток	Не допускаются	Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки
Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок		

**ДЕФЕКТЫ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ
МЕТОДЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ**

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

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

Дефекты внутренней отделки устраняются иждивением собственника помещения.

Таблица 14

Дефекты появившиеся в процессе эксплуатации

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

Участник долевого строительства со Стандартом организации
СТО 0404-2020 ознакомлен

(подпись) (Ф.И.О)