

Договор № 4/4
Об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

«27» мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Первый квартал", в лице директора Маркелова Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

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

1. Правовое обоснование договора

1.1. 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» в актуальной редакции. (Далее по тексту – Закон).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство №RU74315000-144-ж-2018 от 11.12.2018 г.

- Распоряжение №5589-р от 16.05.2019 г. о внесении изменений в разрешение на строительство.

- Заключение №30 от 24.05.2019 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 9000-2019 от 14.03.2019 г.

1.2.1. Раскрытие информации застройщиком и опубликование в том числе проектной Декларации осуществляется в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства – на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.3. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с имеющимся у него земельным участком (заключить договор купли-продажи участка, аренды, залога (ипотеки), разделять и объединять земельные участки, заключать соглашения и т.д., а также совершать другие, не запрещенные законом действия и сделки). При этом согласие Участника долевого строительства на совершение юридически значимых действий и заключение сделок не требуется.

1.4. Расчет общей приведенной (проектной/фактической) площади жилого помещения осуществляется в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №854/пр от 25.11.2016 г.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом № 37.2 (стр.) – 4 этап (далее – Дом), включая **Квартиру № _____**(_____), состоящую из _____ (_____) жилых комнат (далее по тексту Договора «Квартира», «Объект», «Объект долевого строительства»), назначение: жилое помещение, расположенный по строительному адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, город Челябинск, Советский район, ул. Монакова,1, на земельном участке площадью 24 456 кв.м., кадастровый номер 74:36:0408001:4522 и после получения разрешения на ввод указанного Объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Квартиры и принять Квартиру **в собственность**, в срок, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.) Квартиры, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

Общая приведенная проектная площадь Квартиры составляет _____ **кв.м.**, в том числе площадь части лоджий и/или балконов _____ **кв.м.** (с учетом понижающего коэффициента).

Общая проектная площадь квартиры без учета площади лоджий и/или балконов составляет _____

кв.м.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м ² (без	Количество комнат	Площадь комнат	Площадь помещений вспомогательного исп-я

				лоджий/б алконов)		Условны й №комнат ы	Площадь , м ²	Наимен. пом-я	Площадь, м ²
4	жилое	1	1	52,12	2	1	20,50		
						2	12,21	коридор	10,05
								кладовая	4,38
								санузел	4,98
								лоджия	3,94

Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится в соответствии с п. 2.5. настоящего договора.

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

2.2. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки и разводки внутренних инженерных систем. **Внутренняя отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производятся иждивением Участника долевого строительства.**

Квартира 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);
- лучевая система отопления с индивидуальным учетом потребления тепловой энергии;
- отопительные приборы устанавливаются в комплекте с клапанами с терморегуляторами для радиатора согласно проекту (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);

- стояки водоснабжения вертикальные выполнены водопроводными трубами согласно проекту;

- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливается 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;

- сантехприборы не устанавливаются;

- провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;

- автономные дымовые пожарные извещатели не устанавливаются (выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);

- отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;

- отделка пола не выполняется;

- внутренняя отделка балкона (лоджии) не выполняется;

- остекление балконов или лоджий выполняется;

- внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются;

- входная дверь (временная) –металлическая (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.

2.2.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности (с установленным оборудованием) предусмотренной настоящим договором.

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

2.4. Указанный в пункте 2.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. Адрес и номер объекта долевого строительства являются строительными. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2.5. По результатам обмеров Органом технической инвентаризации площадь приобретаемого объекта может увеличиться (уменьшиться) по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 2.1. Договора об участии в долевом строительстве. В случае увеличения площади размер стоимости Квартиры изменяется Застройщиком в одностороннем порядке исходя из количества квадратных метров, превышающих количество, указанное в пункте 2.1. Договора. В случае уменьшения площади, Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные деньги. Доплата либо возврат производится исходя из установленной Застройщиком

цены за 1 кв.м. за фактически сложившуюся окончательную приведенную площадь квартиры по нижеследующей формуле.

Превышением допустимого изменения общей площади Квартиры по результатам технической инвентаризации, считается изменение ее общей площади более чем на 5% (пять процентов) от площади, указанной в договоре.

Стороны договорились, что окончательная стоимость приобретаемой по настоящему договору Квартиры, которая должна быть оплачена Участником долевого строительства в рамках настоящего договора об участии в долевом строительстве рассчитывается по ниже следующей формуле:

$$S = (A+k*C) *D, \text{ где}$$

S- окончательная стоимость приобретаемого по договору об участии в долевом строительстве имущества.

A- фактическая общая площадь квартиры, указанная в кадастровом паспорте, кв.м.

k- понижающий коэффициент для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения.

C- фактическая площадь лоджии или балкона, указанная в кадастровом или техническом паспорте, кв.м.

D- цена одного квадратного метра, в соответствии с настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему.

Все доплаты за метраж производятся в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о необходимости внесения доплат телефонограммой, либо письмом, но не позднее 5-ти календарных дней с момента уведомления о готовности объекта. Участник обязан произвести все взаиморасчеты с Застройщиком не позднее 5 календарных дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

Суммы доплат за метраж Квартиры, вносимые Участниками долевого строительства по результатам обмеров Органом технической инвентаризации, являются составляющей частью цены Квартиры и не могут рассматриваться как самостоятельные платежи не связанные с ценой Квартиры.

Стороны договорились, что в соответствии с пунктом 2 статьи 5 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» цена договора изменяется в соответствии с замерами Органов технической инвентаризации, дополнительное соглашение не составляется, в связи с указанием изменений в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что для целей расчета окончательной стоимости приобретаемой по настоящему договору Квартиры применяются результаты обмеров Органа технической инвентаризации, произведенные для постановки Квартиры на кадастровый учет.

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

2.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартир Участнику долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ обеспечивается:

- в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору Застройщик до государственной регистрации Договора исполняет обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов), в соответствии с требованиями, установленными в п. 4 ст. 3 Закона ФЗ № 214;

- залогом в порядке, предусмотренном статьей 13 Закона № 214-ФЗ.

2.8. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельного участка, указанного в п.2.1. настоящего Договора (далее по тексту «Земельный участок»), либо путем выделения части указанного Земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участка, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении Земельного участка, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о всех существующих ограничениях (обременениях) права земельного участка (в т.ч. залог).

Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка (права аренды Земельного

участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды земельных участков), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, 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".

2.9. Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что ознакомлен со стандартом организации СТО 90000-2019 от 14.03.2019 г. (далее-«Стандарт организации») (Приложение № 2), а также с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства (жилое помещение) (далее-инструкция по эксплуатации) (Приложение № 3). Данные документы являются неотъемлемой частью настоящего договора.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Обеспечивает строительство Объекта 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 отнесённых к нормативным

3.2. Выполняет все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

3.3. Передает Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее **30.06.2021** года, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче 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 долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3.1. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию определен в проектной декларации.

3.4. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Квартиры, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи квартиры и акт приема-передачи ключей, только по факту полного расчета за Квартиру, в т.ч. после внесения всех оплат согласно пунктам 2.5 и 4.3 настоящего Договора, в случае их заключения в установленные договором для этих платежей сроки, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения. Полной оплатой за квартиру является оплата цены квартиры, определенной исходя из фактической общей площади квартиры (указанной в кадастровом или техническом паспорте) увеличенной на фактическую площадь балкона или лоджии (п. 2.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра.

3.5. Гарантирует, что:

3.5.1. Квартира, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.5.2. 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.

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

3.6. Уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче, в соответствии с п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участником долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, о чем Участник долевого строительства извещается по телефону, указанному при заключении настоящего Договора. 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 4.5 Договора срок;

В случае если Участник долевого строительства 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 долевого строительства уклоняется от получения заказного письма, стороны договорились что письмо считается полученным на 10 день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

3.7. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на Квартиры обеспечивает уведомление органа регистрации прав о завершении строительства (создания) многоквартирного дома.

3.8. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства - пять лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Объект долевого строительства должен соответствовать Стандарту организации предусмотренному настоящим договором, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

Если договором предусматривается проведение отделочных работ, то порванные обои и линолеум, после заселения не восстанавливаются, так как считаются возникшими в процессе эксплуатации квартиры.

3.9. 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 или оборудование при условии, что по завершению строительства Дом и квартира будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

4.2. Уплачивает Застройщику в полном объеме цену договора, указанную в п. 5.1, а также исполняет иные финансовые обязательства, указанные в п. 2,5 и п. 4,3 настоящего договора. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

Так же несет в полном объеме расходы на организацию работ по обследованию (паспортизации) и кадастровых работ, технических планов в отношении Квартиры. Выше названные работы оплачивается в безналичном порядке в размере 2500 (Две тысячи пятьсот) рублей за квартиру или в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей за нежилое помещение. Указанные платежи производятся в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства телефонограммой, либо письмом, но не позднее 5-ти календарных дней с момента уведомления о готовности Объекта. Кадастровый паспорт, технический паспорт, технический план на бумажном носителе или на электронном носителе Участник долевого строительства заказывает самостоятельно и за свой счет.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора об участии в долевом строительстве Застройщик оплачивает за себя, а Участник долевого строительства компенсирует Застройщику в безналичном порядке Застройщику в размере **3 000,00** (Трех тысяч) рублей в срок последнего платежа, указанного по п. 5.1. настоящего договора.

4.4. 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.

4.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче (п. 3.3. настоящего Договора).

4.6. 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.

4.7. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифных ставок Банка, при перечислении денежных средств.

4.8. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо со дня 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.

4.9 Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего Договора.

5. Цена договора

5.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость договора без чистовой отделки составляет _____ (_____) **рублей 00 коп.**, из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади, НДС не предусмотрен. Указанная цена 1 квадратного метра является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случаев подписания обоими сторонами дополнительных соглашений, увеличивающих стоимость договора.

Участник вносит инвестиции за счет собственных денежных средств в соответствии с настоящим Договором

Оплата стоимости Квартиры осуществляется путем внесения собственных денежных средств на расчетный счет Застройщика в размере _____ (_____) **рублей 00 коп.** в срок не позднее _____ г., с момента государственной регистрации настоящего договора.

Полной оплатой за квартиру является оплата цены квартиры, определенной исходя из фактической площади квартиры (указанной в кадастровом или техническом паспорте) на фактическую площадь балкона или лоджии (п. 2.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения.

5.2. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 5.1. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

5.3. 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».

5.4. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. согласно пп. 2.5, 5.1 и 4.3. Договора, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения, ему выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

5.5. 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. Государственная регистрация договора

6.1. Договор и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

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

6.3. После подписания настоящего Договора, Застройщик в течении 3 (Трех) рабочих дней направляет своего представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для подачи заявления на государственную регистрацию настоящего Договора.

6.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства в полном объеме.

7. Порядок приема-передачи квартиры

7.1. Участник долевого строительства 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.

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

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

7.3. 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 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 долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

При этом 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.

После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в ином случае Участник долевого строительства 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 Сторонами делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

7.4. При отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятия квартиры в срок, предусмотренный пунктами 3.3 и 4.5. настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 7.3. 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 долевого строительства 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 долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

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

В случае досрочной передачи Квартиры срок, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Квартиры к передаче.

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, в том числе согласно с пунктами 2.5., 4.3., 5.1. настоящего договора. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором.

7.5. 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 участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

7.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в сроки, указанные в пункте 7.1. настоящего договора, Участник долевого строительства 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 долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

7.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства 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 приема-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.3.7 настоящего договора).

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

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Квартиры;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

7.8. Участник долевого строительства 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, претензия считается полученной на 6 день с момента ее отправки по почте.

Участник долевого строительства 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 о несоответствии.

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 (являющиеся 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 озакачивает 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.

Для выявления и оценки выявленных отклонений от норм стандарта организации 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.

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 9000-2019 от 14.03.2019, 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. Ответственность сторон

8.1. Систематическое нарушение Участником долевого строительства

сроков внесения платежей (в том числе платежа по п. 2.5. настоящего Договора), 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.

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

При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях не исполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства 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 возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства 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 долевого строительства.

В случае, если объект приобретался участником долевого строительства с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего договора Участник долевого строительства 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.

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

8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 4.5 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 долевого строительства, 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.

8.5. 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;

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства 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.

8.7. Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.5. 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 8.6. 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.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных пунктами 2.5, 4.3., 5.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.9. 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"

8.10. 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.

8.11. 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.

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

8.13. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в п. 8.10., 8.11. 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.8.10, 8.11. 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.

8.14. 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.**

8.15. В случае нарушения Участником долевого строительства условий пункта 10.3 настоящего Договора, в том числе, об обязательном наличии письменного согласия Застройщика на уступку прав, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере стоимости объекта долевого строительства, а так же возмещает все убытки, причиненные Застройщику нарушением условий указанного пункта, с правом удержания Застройщиком указанной суммы из имеющихся у Застройщика денежных средств участника.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. 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.

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

9.3. 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.

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

10. Заключительные положения

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

10.2. Обязательства Участника долевого строительства 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.

10.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав и/или переводе долга по настоящему Договору, заключенные Участником без согласия Застройщика являются ничтожными.

При переводе долга личность должника имеет особое значение, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника долевого строительства, путем изменения редакции п.5.1 настоящего Договора.

Права требования, возникающие у Участника на основании Договора участия в долевом строительстве, могут быть уступлены Участником третьему лицу только с письменного согласия Застройщика.

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

10.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику долевого строительства заказной корреспонденцией.

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

10.7. 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.

10.8. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

11. Срок действия договора

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

11.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью

11.3 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 осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

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

11.5 Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО «СЗ «Первый квартал»

454084, г. Челябинск, ул. Аношкина д. 10, неж.

пом. 10,

ИНН 7448214336, КПП 744801001

ОГРН 1187456042806

р/с 40702810190000025932

в ПАО ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК г.Челябинск

к/с 30101810400000000779

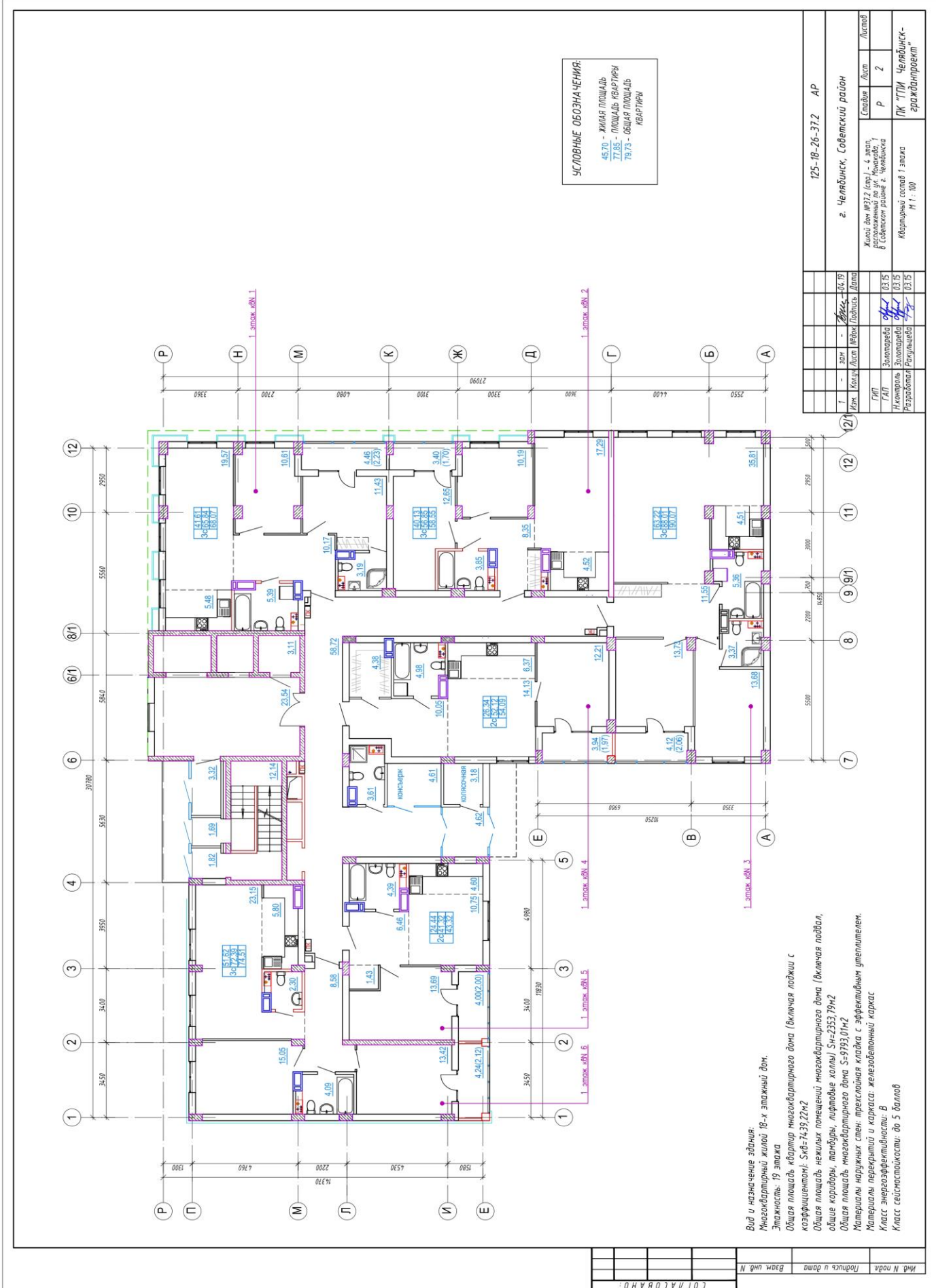
БИК 047501779

Участник долевого строительства

ФИО

Маркелов А.О.

ФИО



Вид и назначение здания:
 Многоквартирный жилой 18-х этажный дом.
 Этажность: 19 этажа
 Общая площадь квартир многоквартирного дома (включая лоджии с козырьком): S_{общ}=74,39,22м²
 Общая площадь нежилых помещений многоквартирного дома (включая подвал, общие коридоры, пандусы, лифтовые холлы) S_{нж}=2353,19м²
 Общая площадь многоквартирного дома S_{зд}=9793,01м²
 Материалы наружных стен: трехслойная кладка с эффективным утеплителем.
 Материалы перегородок и каркаса: железобетонный каркас.
 Класс энергоэффективности: В
 Класс сейсмостойкости: до 5 баллов

Маркелов А.О.

Валиев М.Р.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ»

УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «СЗ «ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ»



А. О. Маркелов
14 марта 2019 года

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ
СТО 9000-2019

ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

Челябинск
2019

ПРЕДИСЛОВИЕ

1. РАЗРАБОТАН ООО «СЗ «ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ»
2. ПРЕДСТАВЛЕН Решением технического совета
НА УТВЕРЖДЕНИЕ ООО «СЗ «ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ»
3. УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН Директором ООО «СЗ «ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ»,
В ДЕЙСТВИЕ приказ №1 от 14.03.2019г.
4. ВВЕДЕН Впервые

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИЯ.....	4
1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ.....	5
2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ.....	5
3. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ.....	6
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
5. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛОЧНЫМ РАБОТАМ.....	8
6. ПРОИЗВОДСТВО ШТУКАТУРНЫХ РАБОТ.....	9
7. ПРОИЗВОДСТВО ШПАТЛЕВОЧНЫХ РАБОТ.....	12
8. ПРОИЗВОДСТВО ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ.....	12
9. ПРОИЗВОДСТВО МАЛЯРНЫХ РАБОТ.....	14
10. ПРОИЗВОДСТВО ОБОЙНЫХ РАБОТ.....	15
11. УСТРОЙСТВО ПОЛОВ.....	16
Приложение А Дефекты отделочных работ и методы устранения	21

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 «СЗ «ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ» 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.

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 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. Диэлькометрический 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 шпатлевочные на гипсовом вяжущем. Технические условия»

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

ГОСТ Р 51372-99 «Методы ускоренных испытаний на долговечность и сохраняемость при воздействии

агрессивных и других специальных сред для технических изделий, материалов и систем материалов. Общие положения»
ГОСТ Р 54358-2011 «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 Польш»

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 Союз строительных компаний Урала и Сибири» в сети Интернет или по ежегодно издаваемым информационным указателям, опубликованным по состоянию на 1 января текущего года. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться новым (измененным документом). Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

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 течение 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.

4. 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 предписанию 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.

4.2.3. 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», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

4.2.4. 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 плохo 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.

Требования к проверке и подготовке основания
перед началом производства штукатурных работ

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

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

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

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

6.5. Штукатурный раствор на цементном или известково-цементном вяжущем допускается наносить как в один слой, так и послойно согласно инструкции производителя материала. При устройстве многослойного штукатурного покрытия каждый слой необходимо наносить после схватывания предыдущего. В зависимости от типа работ,

штукатурного раствора, типа основания, неровности стены и толщины слоя, если это предусмотрено проектом, выбирается, при необходимости, штукатурная сетка и крепится на стену. Выбор штукатурной сетки и способа ее крепления проводят согласно требованиям, представленным в таблице 3. Все типы штукатурных сеток монтируются внахлест (за исключением штукатурных сеток, которые монтируются только встык) с перекрытием не менее 100 мм.

Таблица 3

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

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

6.7. Штукатурные растворы не 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 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
Отклонение по горизонтали (горизонтальные поверхности)	Не более 10 мм на 1 м	

		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 шпатлевочных составов, до начала производства отделочных работ в помещениях. После выполнения отделочных работ требования к панелям предъявляются как к оштукатуренным и отшпатлеванным основаниям согласно таблице 4.

7. ПРОИЗВОДСТВО ШПАТЛЕВОЧНЫХ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

Таблица 5

Требования к качеству поверхности
в зависимости от типа финишного покрытия

Категория качества поверхности	Назначение	Требования (методы контроля)
K1	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, задиров, 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 крупногабаритных 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 впитывающих 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				
	Откл	Откло	Несовпа	Неровн	Откл

	онения от вертикали, мм на 1 м длины, не более	нения расположения швов от вертикали и горизонтали, мм на 1 м длины, не более	дения профиля на стыках архитектурных деталей и швов, мм на 1 м, не более	ости плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой), мм, не более	онения 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 водоземulsionными 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 обоевых работ необходимо провести подготовку. Качество поверхности, подготовленной для оклейки обоями, должно соответствовать требованиям, приведенным в таблице 5, в соответствии с выбранным типом обоев. Качество поверхности под наклейку обоев – категория К1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В процессе эксплуатации здания (помещения), при естественной осадке основания (фундаментов) вновь построенного здания (до прекращения осадки, как правило в течение 2-5 лет, в зависимости от геологии основания), при механическом повреждении отделочных поверхностей, при не соблюдении температурно-влажностного режима помещения возможны появление трещин, короблений, пятен ржавчины от арматуры, отслоений – требования к качеству обоевых 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 вододерживающего 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)
<p>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.</p> <p>Монолитные стяжки должны быть изолированы от стен и перегородок полосами из гидро материалов и демпферными лентами</p>	Визуальный и измерительный, всех мест примыканий, журнал работ
<p>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</p>	Визуальный, не реже четырех раз в смену, журнал работ
<p>Заглаживание поверхности монолитных стяжек следует выполнять до схватывания смесей</p>	Визуальный, всей поверхности стяжек, не реже четырех раз в смену, журнал работ
<p>Заклеивание стыков сборной стяжки должно быть выполнено по всей длине стыков согласно проектному решению</p>	Визуальный, всех стыков, журнал работ
<p>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</p>	Визуальный и измерительный, всех зазоров, журнал работ

11.5. Устройство звукоизоляции (если предусмотрено проектом)

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

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

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

Таблица 10

Требования к устройству звукоизоляции

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Крупность сыпучего звукоизоляционного материала	От 0,15 до 20 мм	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Влажность сыпучего материала засыпки между лагами	Не более 10%	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Ширина звукоизоляционных прокладок	Согласно проекту	Измерительный, не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности пола, журнал работ
Расстояние между осями полос звуко прокладок внутри периметра сборных стяжек	Согласно проекту	То же, не менее трех измерений на каждой плите сборной стяжки, журнал работ

11.6. Устройство гидроизоляции (если предусмотрено проектом)

11.6.1. Гидроизоляцию выполняют в соответствии с требованиями проектной документации. Гидроизоляция может

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

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

11.6.3. Оклеечную гидроизоляцию на 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 стеклосеткой путем втапливания в нанесенный состав с последующим покрытием слоем соответствующего полимерного материала.

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

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

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

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 при устройстве промежуточных элементов пола приведены в таблице 12.

Таблица 12

Требования к промежуточным элементам пола

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола:		Измерительный, по ГОСТ 26433.2-94; не менее пяти измерений в

<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) 	<ul style="list-style-type: none"> Не более 15 мм Не более 8 мм Не более 10 мм Не более 10 мм Не более 10 мм Не более 4 мм Не более 6 мм 	<p>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)
<p>- поливинилацетатных, <u>покрытий из линолеума</u>, рулонных на основе синтетических волокон из поливинилхлоридных, а также керамических и мозаично-бетонных покрытий</p>	<p>Не более 10 мм</p>	<p>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></p>
<p>Отклонения от заданного уклона покрытий <u>в одном помещении</u></p>	<p>Не более 3% соответствующего размера помещения, но не более 20 мм</p>	<p>Измерительный, не менее пяти измерений, акт приемки</p>
<p>Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток</p>	<p>Не допускаются</p>	<p>Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки</p>
<p>Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок</p>		

**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 СТО 9000-2019 ознакомлен

/ _____ / _____ /