

**ДОГОВОР N \_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве**

г. Кемерово

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области»** (место нахождения: 650024, г. Кемерово, ул. Юрия Двужильного, 126, пом. 40, ИНН 4200000319, КПП 420501001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 9051 от 18.02.2002 г., выданное Управлением промышленности потребительского рынка, услуг, лицензирования и государственной регистрации Администрации г. Кемерово, запись о создании некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ 22.08.2002г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Кемерово Кемеровской области за ОГРН 1024240682553), именуемая в дальнейшем **"Застройщик"**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

гр.: \_\_\_\_\_ (" \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_), зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая; ые) в дальнейшем **"Участник долевого строительства"**, с другой стороны, совместно именуемые **"стороны"**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц:

**1.1.1.** Построить (создать) **многоквартирный жилой дом № 15 со встроенными нежилыми помещениями. Корпус № 1** по адресу (строительному): **Кемеровская обл., город Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 68, дом 15, корпус 1** (далее - Дом) на земельном участке с кадастровым номером **42:04:0349002:325**, площадью **17363** кв.м, категория земель – земли населенных пунктов (далее – Земельный участок).

Земельный участок находится по адресу (адресные ориентиры): **г. Кемерово, Ленинский район, микрорайон 68, строительный № 15.**

**1.1.2.** После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства № \_\_\_\_\_, основные характеристики которого приведены в приложении № 2.1 к настоящему Договору (далее – Жилое помещение или объект долевого строительства).



Паспорт отделки Жилого помещения указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

Стандарт качества отделочных работ на объектах долевого строительства указан в Приложении № 1.1 к настоящему Договору.

План Жилого помещения с указанием его местоположения на этаже строящегося Дома приведен в приложении № 2 к настоящему Договору.

Основные характеристики Дома и Жилого помещения приведены в приложении № 2.1 к настоящему Договору.

**1.2.** Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по акту сдачи-приемки при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию для его оформления в \_\_\_\_\_.

**1.3.** Проектирование и строительство Дома, в том числе объекта долевого строительства, будет осуществляться с учетом п. 1.4 настоящего Договора и согласно ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (далее – Закон), перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных:  
- постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 N 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".

Все иные нормативные документы, не входящие в перечень указанных национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), не являются обязательными и не применяются в рамках проектирования и строительства Дома, в том числе объекта долевого строительства.

**1.4.** Стороны договариваются о качестве отделочных работ на объекте долевого строительства с допустимыми отклонениями от уровня качества выполненных строительно-отделочных работ согласно Приложению № 1.1 к настоящему Договору «Стандарт качества отделочных работ на объектах долевого строительства НО «Фонд РЖС» (далее - Стандарты). Все положения Стандартов Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

**1.5.** Общая приведенная площадь Жилого помещения, указанная в настоящем Договоре по данным проекта, уточняется после постановки Дома и Жилого помещения на кадастровый учет. При этом допускается изменение общей площади Жилого помещения, но не более 5% от указанной в настоящем Договоре общей площади.

## **2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

**2.1.** Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.



Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Жилого помещения и общей приведенной площади Жилого помещения.

**2.2.** Уплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства на следующих условиях:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. оплачивается за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на счет Застройщика.

*Возможны иные источники и сроки оплаты (заемные или кредитные средства, материнский капитал, рассрочка и т.д.). К каждому клиенту индивидуальный подход.*

*В случае использования для оплаты цены договора кредитных/заемных средств дополнительно включаются условия кредитора/займодавца согласно их требованиям.*

**2.3.** Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом оплата услуг Застройщика составляет разницу между ценой настоящего Договора и суммой капитальных вложений на строительство объекта долевого строительства.

### **3. Обязанности сторон**

**3.1.** Участник долевого строительства обязан:

**3.1.1.** Уплатить цену настоящего Договора в соответствии с условиями, указанными в разделе 2 настоящего Договора.

*Условие следующего абзаца п. 3.1.1 включается в Договор при оплате цены в рассрочку:* При этом, в случае досрочного завершения Застройщиком строительства Дома, Участник долевого строительства в течение 5 дней с момента получения от Застройщика сообщения, предусмотренного п. 3.2.2 настоящего договора, обязуется досрочно исполнить обязательства по оплате цены договора (п. 2.1 договора) и суммы процентов (п. 2.2 договора).

**3.1.2.** В установленный настоящим Договором срок принять от Застройщика объект долевого строительства по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) в порядке, установленном в сообщении, указанном в п. 3.2.2. настоящего Договора.

**3.1.3.** В течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения своего адреса (как проживания, так и адреса регистрации), места работы, номера(ов) мобильного, домашнего, рабочего телефонов, фамилии, имени, отчества, возбуждения дела о банкротстве в отношении себя и возникновении иных обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору, уведомить о произошедших изменениях НО «Фонд РЖС» (650040, г. Кемерово, ул. Юрия Двужильного, 12б, пом. 40) заказным



письмом с уведомлением о вручении или путем передачи письма под роспись непосредственно НО «Фонд РЖС».

**3.1.4.** Своевременно и полностью вносить плату за Жилое помещение и коммунальные услуги с момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Жилого помещения по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче).

**3.1.5.** Не проводить в Жилом помещении и в самом Доме без письменного согласия Застройщика работы, влияющие на несущую способность и безопасную эксплуатацию Дома и касающиеся изменения назначения Жилого помещения и/или изменения систем отопления, вентиляции, водоснабжения и водоотведения, а также электроснабжения.

**3.1.6.** Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору с переводом долга третьим лицам без письменного согласия Застройщика.

**3.1.7.** Предоставить в НО «Фонд РЖС» документ (оригинал и копию – после сверки оригинала документа с копией, оригинал возвращается Участнику долевого строительства, а копия остается в НО «Фонд РЖС»), подтверждающий оплату собственных средств в счет оплаты стоимости объекта долевого строительства, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента их оплаты.

**3.1.8.** В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации договора об уступке права требования письменно уведомить Застройщика об уступке своих прав требований с обязательным предоставлением оригинала либо копии зарегистрированного договора уступки права требования.

В случае если Участник долевого строительства не уведомит Застройщика об уступке прав требований/не предоставит оригинал либо копию зарегистрированного договора уступки права требования, а также не уведомит цессионарием Застройщика о состоявшейся уступке прав требований, объект долевого строительства после завершения строительства будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства.

**3.1.9.** В случае уступки прав требований объекта долевого строительства от Застройщика, включать в условия договора уступки права требования обязанность цессионария, при последующей уступке прав требований, в обязательном порядке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации договора об уступке права требования письменно уведомлять об этом Застройщика с предоставлением оригинала либо копии зарегистрированного договора уступки права требования.

**3.2.** Застройщик обязан:

**3.2.1.** Использовать денежные средства, направленные Участником долевого строительства на цели, установленные ст. 18 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".

**3.2.2.** Не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства



сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, либо вручить под роспись указанное сообщение лицу, определенному Участником долевого строительства в п.7.2 настоящего Договора, явившемуся к Застройщику лично для получения данного сообщения.

Сообщение считается полученным Участником долевого строительства при фактическом получении письма от Застройщика (в котором было сообщение).

При этом стороны признают также, что Участник долевого строительства получил сообщение, указанное в настоящем пункте, если:

- Участник долевого строительства отказался от получения письма от Застройщика (в котором было сообщение) и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

- несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением копии письма от Застройщика (в котором было сообщение), о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

- письмо от Застройщика (в котором было сообщение) не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

- письмо Застройщика (в котором было сообщение) возвращено Застройщику в связи с истечением срока хранения.

**3.2.3.** Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**3.3.** По соглашению сторон настоящего Договора:

**3.3.1.** Настоящий Договор, в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента его подписания, подлежит передаче Застройщиком и Участником долевого строительства в орган регистрации прав для государственной регистрации настоящего Договора.

**3.3.2.** После получения от Застройщика объекта долевого строительства Участник долевого строительства обращается с заявлением в орган регистрации прав для государственной регистрации права собственности на Жилое помещение.



### **3.4. Застройщик вправе:**

**3.4.1.** Удерживать передачу объекта долевого строительства до полного исполнения обязательств по оплате по настоящему договору.

## **4. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**

**4.1.** Передача Застройщиком объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) после завершения строительства Дома (далее понятие «завершение строительства Дома» равнозначно понятию «ввод Дома в эксплуатацию»).

**4.1.1.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, отказа, предусмотренного ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации") Застройщик вправе составить односторонний акт (иной документ) о передаче объекта долевого строительства в последний день срока передачи, установленного настоящим Договором.

При этом Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

Риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта (иного документа) о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры (по односторонней передаче объекта долевого строительства) могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче в порядке, указанном в п. 3.2.2 настоящего Договора.

**4.2.** Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и оплаты Участником долевого строительства всей цены настоящего Договора.

**4.3.** Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) не позднее 30.05.2020 г. Застройщик вправе передать объект долевого строительства ранее установленного срока.



## **5. Гарантийный срок на объект долевого строительства**

**5.1.** Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого помещения, устанавливается сроком на 5 лет.

Гарантийный срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства Жилого помещения по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче).

**5.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года.

Гарантийный срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **6. Ответственность сторон**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и иным действующим законодательством Российской Федерации.

В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные указанным федеральным законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**6.2.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, если докажут, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся стихийные бедствия; военные действия; массовые общественные беспорядки; пожары; наводнения; сложные климатические условия для данного климатического пояса, при которых строительные работы не производятся; выявленные в ходе строительства Дома сложные грунтовые условия, влияющие на сроки строительства; действия государственных органов, препятствующие исполнению или надлежащему исполнению принятых сторонами обязательств.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.



При наступлении форс-мажорных обстоятельств стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

**6.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. 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.

**6.5.** Срок устранения Застройщиком выявленных недостатков (дефектов) объекта долевого строительства по соглашению сторон настоящего Договора составляет 45 (сорок пять) дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования.

## **7. Заключительные положения**

**7.1.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектным расположением Жилого помещения на плане объекта (Дома) и уведомлен обо всех архитектурно-конструктивных особенностях объекта (Дома), а также Жилого помещения, располагаемого либо смежно, либо надстроенно-пристроенным помещением объекта (Жилого дома).



7.2. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора определяет лицо, которому Застройщик направляет / вручает лично под роспись все письменные сообщения (уведомления) в связи с исполнением настоящего Договора – таким лицом является гр.: \_\_\_\_\_ (контактный номер телефона данного лица, указан в разделе «Подписи сторон» настоящего Договора), адрес для направления письменных сообщений (уведомлений): \_\_\_\_\_.

7.3. Настоящим, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре:

- в ООО «СКС» с целью участия в передаче Жилого помещения по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче), а также с целью выявления, фиксации и устранения недостатков Жилого помещения в случае, если они имеются или возникнут.

Участник долевого строительства согласен на смс-рассылку сообщений Застройщика, касающихся исполнения настоящего Договора, по предоставленным Застройщику контактными номерами телефона Участника долевого строительства.

7.4. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению:

- в случае, если истцом выступает физическое лицо (сторона настоящего Договора) – в суде, определяемом им самостоятельно в соответствии с законодательством о защите прав потребителей;

- в случае, если истцом выступает НО «Фонд РЖС» в Центральном районном суде г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка № 2 Центрального судебного района г. Кемерово.

В случае если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства не относится к категории исков о защите прав потребителей, то споры, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Центральном районном суде г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка № 2 Центрального судебного района г. Кемерово.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.6. В соответствии с п. 2 ст. 382 Гражданского кодекса РФ стороны настоящего Договора согласовывают запрет уступки прав требований на получение (взыскание) неустойки и (или) штрафа, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом



строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", отдельно от уступки объекта долевого строительства.

Уступка прав требований неустойки и (или) штрафа допускается Участником долевого строительства в составе уступки прав требований объекта долевого строительства, при условии полной оплаты цены настоящего Договора Застройщику.

7.7. Настоящий договор составлен в \_\_ (\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для органа регистрации прав.

## **8. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика**

### **8.1. Залог в силу закона:**

8.1.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге право аренды Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Дом.

При этом Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства возводить на Земельном участке в установленном порядке объекты инфраструктуры (здания, сооружения: трансформаторные подстанции, сети и др.). Указанные объекты инфраструктуры не будут находиться в залоге в силу закона у Участника долевого строительства.

8.1.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Жилого помещения в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30 декабря 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», такое Жилое помещение считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

8.1.3. Объект незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано за Застройщиком в органе регистрации прав, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

### **Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**



### Паспорт отделки Жилого помещения

Потолок - комнаты, коридоры, кухня, санузел	Железобетонные плиты с заделкой технологических отверстий и раковин
Стены, перегородки - комнаты, коридоры, кухня	Простая штукатурка цементно-песчаным раствором кирпичных стен, перегородки из ГКЛ без заделки стыков;
Стены, перегородки - санузел	Простая штукатурка цементно-песчаным раствором стен и перегородок из кирпича
Окна	Оконные блоки из ПВХ без установки подоконной доски и откосов, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,65 м²х°С/Вт
Остекление балконов, лоджий	Из алюминиевого профиля с раздвижными створками
Балконы, лоджии	Без отделки
Дверь входная	Стальные по ГОСТ 31173-2003, в комплекте глазок, нажимная ручка, 1 замок;
Полы - комнаты, коридор, кухня	Полусухая цементно-песчаная стяжка армированная фиброволокном
Полы - санузел	Полусухая цементно-песчаная стяжка армированная фиброволокном по слою гидроизоляции
Водоснабжение	Трубопроводы водоснабжения с установкой водосчетчиков и запорной арматуры без подводки к сантехническим приборам
Канализация	Канализационные стояки, без разводки по квартире с установкой заглушек
Отопление	Система отопления в соответствии с проектом
Электрооборудование	В соответствие с проектом (с установкой розеток, выключателей, автоматов, эл.счетчиков)

### Подписи сторон:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_



Приложение № 1.1 к договору об участии в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

-----  
Утвержден:  
приказом НО «Фонд РЖС» от 01.10.2014г. № 03/10-235-1

**СТАНДАРТ КАЧЕСТВА ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ НА  
ОБЪЕКТАХ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
НО «Фонд РЖС»**

**Введен в действие с 01.10.2014 года  
Без ограничения срока действия**

**Кемерово 2014г.**



## 1. Область применения.

1.1. Настоящий Стандарт качества отделочных работ на объектах долевого строительства НО «Фонд РЖС» (далее – Стандарт) разработан на основании ч.4. статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

1.2. Настоящий Стандарт определяет допустимые отклонения уровня качества результата выполненных строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства (жилого и нежилого назначения), заказчиком строительства которых является некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области» (далее – Застройщик или Фонд).

1.3. Настоящий Стандарт распространяет свое действие на любые объекты долевого строительства Застройщика, включая, жилые помещения, нежилые помещения, места общего пользования (далее – объекты долевого строительства), подлежащие передаче участникам долевого строительства во исполнение соответствующих правоустанавливающих договоров, заключенных с Фондом.

1.4. Настоящий Стандарт является обязательным приложением к Договорам долевого участия, заключенным Фондом с участниками долевого строительства.

1.5. Настоящий Стандарт не оказывает влияния на обязательные требования к качеству и безопасности объектов долевого строительства Фонда.

## 2. Требования к качеству

Допустимые отклонения по качеству результата выполненных на объектах долевого строительства отделочно-строительных работ должны соответствовать следующему:

Таблица 1

### 1. «Полы» — допустимые отклонения.

	Наименование	Макс.
1.1	Стяжка отклонение толщины от проектной не более	10 %
1.2	Стяжка под паркет, ламинат, линолеум (а под покрытия на клеевой прослойке на основе цемента): просвет при проверке 2-метровой рейкой	6 мм
1.3	Стяжка под гидроизоляцию: просвет при проверке 2-метровой рейкой	6 мм
1.4	Стяжка под иные поверхности: просвет при проверке 2-метровой рейкой	8 мм
1.5	Стяжка: отклонение от заданной горизонтали не более от размера помещения (в общей сложности не более 50 мм)	0,30 %
1.6	Керамическая плитка: отклонение по толщине покрытия от проектной не более	10 %
1.7	Керамическая плитка: при проверке 2-метровой рейкой просвет не более	5 мм
1.8	Керамическая плитка: уступы между рядом уложенными плитками не более	2 мм
1.9	Керамическая плитка: отклонение от горизонтали не более указанной величины от размера помещения (но не свыше 50 мм)	0,20 %
1.10	Керамическая плитка: ширина швов не более	6 мм

1. **Стяжка** не должна иметь выбоин, вздутий и трещин. Допускается наличие волосяных трещин.
2. При отсутствии сцепления стяжки или керамической плитки с подлежащим основанием (определяется путем простукивания) такие участки должны быть переложены.



3. Стяжка выполняется в следующих вариантах: 1) цементно-песчаным раствором, 2) полусухая цементно-песчаная с фиброармированием, 3) другой предусмотренный проектом вариант.

## 2. «Штукатурные работы» — допустимые отклонения.

	Наименование	Макс.
2.1	Штукатурка улучшенная цементно-песчаным раствором: отклонение от вертикали на 1 м длины (и не более 10 мм на всю высоту) не более	4 мм
2.2	<u>Штукатурка улучшенная</u> цементно-песчаным раствором: отклонение от горизонтали на 1 м длины не более	4 мм
2.3	<u>Штукатурка улучшенная</u> цементно-песчаным раствором: неровностей плавного очертания на 4 кв.м при глубине до 4 мм не более	3
2.4	Откосы (дверные, оконные): расхождение по ширине от проектных показателей при улучшенной штукатурке цементно-песчаным раствором не более	3 мм
2.5	Штукатурка стен простая цементно-песчаным раствором: отклонение от вертикали на 1 м длины (и не более 20 мм на всю высоту) не более	6 мм
2.6	Штукатурка потолков простая цементно-песчаным раствором: отклонение от горизонтали на 1 м длины не более	8 мм
2.7	Штукатурка стен простая цементно-песчаным раствором: неровностей плавного очертания на 4 кв.м при глубине до 5 мм не более	4
2.8	Откосы (дверные, оконные): расхождение по ширине от проектных показателей при простой штукатурке цементно-песчаным раствором не более	8 мм
2.9	Сплошное выравнивание поверхности бетонных стен гипсовыми смесями: отклонение от вертикали на 1 м длины (и не более 20 мм на всю высоту) не более	6 мм
2.10	Сплошное выравнивание поверхности бетонных потолков гипсовыми смесями: отклонение от горизонтали на 1 м длины не более	8 мм
2.11	Сплошное выравнивание поверхности бетонных стен гипсовыми смесями: неровностей плавного очертания на 4 кв.м при глубине до 5 мм не более	4
2.12	Откосы (дверные, оконные): расхождение по ширине от проектных показателей при сплошном выравнивании поверхности бетонных стен гипсовыми смесями не более	8 мм
2.13	Поверхность бетонных стен под самоотделку: отклонение от вертикали на 1 м длины (и не более 60 мм на всю высоту) не более	40 мм
2.14	Поверхность бетонных потолков под самоотделку: отклонение от горизонтали на 1 м длины не более	40 мм
2.15	Поверхность бетонных стен под самоотделку: неровностей плавного очертания на 4 кв.м при глубине до 10 мм не более	5

## 3. «Облицовка керамической плиткой» — допустимые отклонения.

	Наименование	Макс.
3.1	Облицовка керамической плиткой: сколы в швах не более	1 мм
3.2	Облицовка керамической плиткой: отклонения от вертикали на 1 м длины (максимально на этаж 5 мм)	3 мм
3.3	Облицовка керамической плиткой: неровности плоскости на 2 м	3 мм
3.4	Облицовка керамической плиткой: отклонения швов от вертикали и горизонтали на 1 м длины	2 мм



3.5	Облицовка керамической плиткой: отклонение ширины шва от предусмотренной проектом	+/- 1 мм
-----	---	----------

1. Горизонтальные и вертикальные швы должны быть однотипны, однорядны и равномерны по ширине
2. Окантовка верхней кромки сапожка выполняется под 45 градусов.
3. Расшивка сплошная, вровень с поверхностью плитки.

#### 4. «Малярные работы» — допустимые отклонения.

	Наименование	Макс.
4.1	Малярные работы: толщина покрытия не менее	15 мкм

1. По результатам работ обеспечить однотонность и однородность окрашенных поверхностей: без пятен, брызг, подтеков, морщин.
2. Не допускается просвечивание подлежащих слоев краски.

#### 5. «Оклеивание обоями» — допустимые отклонения.

	Наименование	Макс.
5.1	Основание: отклонение от вертикали на 1 м длины (и не более 20 мм на всю высоту) не более	8 мм
5.2	<u>Основание</u> : отклонение от горизонтали на 1 м длины не более	6 мм
5.3	<u>Основание</u> : неровностей плавного очертания на 4 м при глубине до 5 мм не более	4
5.4	Откосы (дверные, оконные): расхождение по ширине от проектных показателей не более	8 мм
5.5	Оклеивание стен обоями: отступления кромок не более (невидимы с расстояния 3м)	0,5 мм

1. Не допускается наличие воздушных пузырей, пятен, пропусков, доклейки и отслоений, а также заклейки обоями плинтусов, выключателей и розеток.
2. Обеспечить точную подгонку рисунка.

#### 6. «Прочее» — допустимые отклонения.

	Наименование	Макс.
6.1	Установка подоконника: уклон верхней поверхности от изделия ПВХ не менее	1 %
6.2	Дверная коробка: вертикальное отклонение не более	5 мм

Дверная опанелка должна прилегать к стене проема без зазоров.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



План Жилого помещения с указанием его местоположения на этаже  
строящегося Дома

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_



### Основные характеристики Дома и Жилого помещения

Основные характеристики Дома		
Вид	Многоквартирный дом	
Назначение	Жилое	
Этажность	5-10-5	
Общая площадь многоквартирного дома	5879,8	
Материал наружных стен	бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные	
Класс энергоэффективности	А	
Класс сейсмостойкости	6 баллов	
Основные характеристики Жилого помещения		
Условный номер		
Вид	Квартира	
Назначение	Жилое помещение	
Этаж, на котором расположено Жилое помещение		
Номер подъезда		
Общая приведенная площадь, состоящая из общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий 0,5; для балконов 0,3; для террас 0,3; для веранд 1)		
Общая площадь (без учета площади лоджий, веранд, балконов, террас), м <sup>2</sup>		
Количество комнат		
Площади комнат	Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>
Количество помещений вспомогательного использования		
Площади помещений вспомогательного использования	Наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>



Количество лоджий		
Площади лоджий, м <sup>2</sup>		
Количество балконов		
Площади балконов, м <sup>2</sup>		
Количество веранд		
Площади веранд, м <sup>2</sup>		
Количество террас		
Площади террас, м <sup>2</sup>		

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_