



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



«Утверждено»
Генеральный директор
ООО «Специализированный
застройщик «НеоПолис»

С.В. Горчаков

«12» февраля 2024 г.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ВОЗВОДИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОРЯДКУ ИХ ПРИЕМКИ

Введение

Настоящий документ устанавливает требования к производству и качеству работ, выполняемых при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также к порядку их приемки после завершения строительства. Документ разработан с учетом требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ).

Настоящие требования подлежат применению на всех объектах недвижимости, которые реализуются в рамках исполнения застройщиком договорных обязательств, в том числе путем привлечения денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи и прочим сделкам.

Общие положения

Требования к качеству работ при строительстве и передаче объектов недвижимости определяются условиями договоров, заключенных застройщиком с участниками долевого строительства (покупателями), проектной, технической документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями (СНиП, СП, ГОСТ и пр.).

Техническое регулирование в сфере строительства зданий, строений и сооружений осуществляется согласно Федеральному закону № 384-ФЗ, во исполнение которого постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований данного Федерального закона. Национальные стандарты и своды правил, включенные в указанный перечень, являются **обязательными** для применения, за исключением случаев проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями. При строительстве объектов недвижимости застройщик в обязательном порядке соблюдает все требования национальных стандартов, строительных норм и правил, применение которых является обязательным.

Во исполнение Федерального закона № 384-ФЗ определен перечень национальных стандартов, строительных норм и правил, которые применяются **добровольно**. Данный перечень содержится в приказе Росстандарта от 02.04.2020 № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Таким образом, при строительстве объектов недвижимости застройщиком должны соблюдаться требования строительных норм и правил, **обязательных** к применению, а также применение которых является **добровольным**, с учетом **особенностей, специально оговоренных в настоящем регламенте:**

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ РАБОТ И ИХ РЕЗУЛЬТАТУ
при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

<i>Требования к стенам и перегородкам.</i>		
<i>Допустимые предельные отклонения по качеству возводимых стен и перегородок</i>		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонение стен, перегородок от вертикали	Не более 7 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту помещения	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Допуски прямолинейности для измеряемых расстояний	Не более 5 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю длину конструкции	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонение стен, перегородок от заданного номинального положения в плане (развороты)	Смещение не более 15 мм, разворот в углах не нормируется	измерительный контроль (с предоставлением соответствующей исполнительной геодезической съемки)

<i>Требования к оштукатуренным поверхностям стен.</i>		
<i>Допустимые предельные отклонения по качеству оштукатуренных поверхностей стен, а также к поверхностям стен, оклеенных обоями</i>		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонение от вертикали	не более 5 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту помещения	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонение поверхности от горизонтали на (плоскости)	не более 5 мм на 1 м	
Неровности поверхности плавного очертания	на площади 4 м ² не более 8 мм на 1 м, но не более 12 мм на весь элемент	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали	не более 8 мм на 1 м, но не более 12 мм на весь элемент	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения	не более 12 мм на весь элемент	
отклонение ширины откоса от проектной	Не более 15 мм	



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



Отклонение углов стен от 90°	Не нормируется	
Структура стен	Отсутствие нарушений целостности поверхности: отслоений, вздутий, трещин (за исключением в местах границы разнородных материалов). Допускается наличие царапин, раковин, задиров глубиной не более 1 мм. Тени от бокового света допускаются. Допускается изменение характера звучания штукатурки при простукивании в зоне выполнения оклеечной гидроизоляции в помещениях с влажным режимом эксплуатации. Наличие следов ремонта поверхности не регламентируется. Допускаются высохшие пятна на поверхности от замочаний в период строительства.	Сплошной визуальный осмотр
Требования к облицовочным покрытиям. <i>Допустимые предельные отклонения по качеству облицовочных покрытий из керамических, стеклокерамических и других аналогичных изделий</i>		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонение от вертикали (на 1 м длины)	при внутренней облицовке – 5 мм, но не более 12 мм на этаж	измерительный: контроль рейкой 1 м, замер линейкой
Отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали	не более 4 мм при внутренней облицовке	измерительный: контроль рейкой 1 м, замер линейкой
Неровности плоскости облицовки	не более 8 мм при внутренней облицовке	измерительный: контроль двухметровой рейкой или правилом, замер линейкой
Отклонения ширины шва	не более +/- 1,5 мм при внутренней облицовке	измерительный: контроль двухметровой рейкой или правилом, замер линейкой
Сколы в швах (на краях плитки)	не более 1,5 мм за пределами области обзора (область обзора устанавливается от 1 м до 1,7 м от уровня пола)	измерительный, замер линейкой
Нанесение клеевого состава под облицовочной поверхностью для стен	Изменение характера звучания при простукивании не регламентируется	Визуальный осмотр
Требования к устройству полов. <i>Допустимые предельные отклонения по качеству напольных покрытий</i>		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)

Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стяжек под покрытия любых типов напольных покрытий	не более 4 мм. Для мест за стояками коммуникаций в нишах показатель не нормируется	Измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Уклон	Отклонения от заданного уклона покрытия не более 0,7% соответствующего размера помещения, но не более 15 мм	Измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Структура стяжек	Допускаются следы ремонта поверхности, наличие высохших пятен от замоканий не регламентируется. Допускается незначительное выкрашивание песка из поверхности стяжек при механическом воздействии.	Визуальный осмотр
Отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой поливинилацетатных, дощатых, паркетных покрытий и покрытий из линолеума и ламината, из рулонных материалов на основе синтетических волокон из поливинилхлоридных и сверхтвердых древесноволокнистых плит	не более 4 мм	измерительный: в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов из керамических, каменных, цементно-песчаных, мозаично-бетонных, шлакоситалловых плит	не более 2 мм	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Уступы между покрытиями и элементами окаймления пола	не более 4 мм	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонения поверхности покрытия из керамической плитки от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой	не более 4 мм	измерительный: в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонение ширины швов между керамическими плитками	не должно превышать +/- 1,5 мм	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



Отклонения поверхности покрытия из ламинированных и паркетных досок от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой	не более 4 мм	измерительный: в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Зазоры между ламинированными и паркетными досками	не должны превышать 1 мм	измерительный, в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Просадка ламината от усилия	до 2 мм	измерительный: контроль двухметровой рейкой или правилом, замер линейкой
Различия по высоте между соединяемыми плашками ламината	не должны превышать значений установленных производителем ламината	измерительный, контроль шупом
Поверхности напольных покрытий	допускаются на любых напольных покрытиях волосяные царапины (механические повреждения) шириной до 0,3 мм и длиной до 75 мм, не более двух на одном элементе, не отличимые с расстояния в 1,5 м.	визуальный, измерительный. наличие царапин определяется с расстояния не менее 1,5 м при естественном свете, или освещённости помещения 300 лк лампочкой 60-40 Вт
Зазоры в примыканиях	Наличие зазоров в примыканиях к трубам, опорам величиной до 10мм. Зазор между плинтусом и полом или стенами при деформационной нагрузке на напольные покрытия не более 2 мм	Визуальный осмотр
Требования к монтажным работам и качеству окон, дверей, витражей		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонения от плоскости и прямолинейности сторон дверных блоков	не должны превышать 4 мм	измерительный: в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонение изделий окон, дверей, декоративных коробов от вертикали (или горизонтали)	не более 5 мм	измерительный: в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Отклонение изделий окон, дверей, декоративных коробов в плане	не более 10 мм	измерительный: в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Двери межкомнатные	допускаются не ламинированные участки верха и низа дверного полотна, предусмотренные технологией изготовления изделий, загиб ламинации в зоне низа полотна.	внешний осмотр участка не видимые при фронтальном направлении взгляда



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



Двери межкомнатные	Величина зазора притвора, зазора между полотном и поверхностью пола не нормируется. В санузлах допускается устанавливать порог с отступом от полотна для формирования вентзазора	внешний осмотр
Двери межкомнатные, люфт в замковой части	допускается незначительный люфт не более 5 мм хода	измерительный
Величина зазора между стеной и наличником	Не устанавливается	
Величина зазора в примыкании вертикального и горизонтального наличника	Не более 1 мм	измерительный: в соответствии с СП 71.13330.2017 (раздел 10)
Светопрозрачные изделия, количество и размеры пороков (царапин) на стекле	допускаются на витражных конструкциях, а также окнах и балконных дверях неразрушающие пороки стекла, волосяные царапины (механические повреждения) не более 75 мм в рабочей зоне, если их локальная плотность не вызывает ухудшения внешнего вида, и более 75 мм в краевой зоне, если их локальная плотность не вызывает ухудшения внешнего вида Краевая зона составляет 5% от длины и 5% от ширины листа стекла.	Приемка производится в соответствии с ГОСТ 32562.1-2013 п.8.3.1. Пороки определяют визуально путем осмотра стекла с покрытием в проходящем свете и/или в отраженном свете. При этом в качестве источника освещения допускается использовать искусственное небо или дневной свет. Дневным светом считается равномерное освещение от облачного неба без прямого солнечного света. Контролируемый лист стекла с покрытием осматривают с расстояния не менее 3 м. В ходе осмотра угол между нормалью к поверхности стекла и лучом света прохождения через стекло, который попадает в глаза наблюдателя, должен составлять не более 30°.
Прямолинейность кромок деталей рамочных элементов блоков оконных и балконных дверных по отклонениям (прогибам) профиля ПВХ	Не должно превышать 1 мм на 1 м длины на любом участке (при температуре от +16 до +24°C). При изменении температуры параметр отклонения может быть изменен, но не более, чем на 0,8 мм на каждые 10 °C отклонения от указанной температуры. Превышение предельных отклонений размеров менее, чем в 1,5 раза не является	Измерения проводятся поверочной линейкой или контрольной рейкой. Измерения выполняются при закрытой створке.

	критическим, в связи с чем замена изделия не требуется.	
Крепление, уклон отливов	Отлив имеет уклон в сторону улицы не менее 10%. Допускаются повреждения в виде царапин не проникающие до металлической основы.	
Монтаж подоконной доски	Допускаются отклонения от уровня: - отклонения от горизонтали по длине подоконной доски не более 0,5%, - Отклонение от горизонтали по ширине подоконной доски не более 1%, Прогиб подоконной доски не более 2 мм на 1 м	Измерения по ГОСТ Р 58945-2020
Комплектность фурнитуры (заглушки, петли, ручки и проч.)	Монтаж фурнитуры выполнен в достаточном объеме	Сплошной визуальный осмотр
Требования к потолкам		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
окрашиваемые поверхности потолков	допускается наличие следов от абразива, применяемого при шлифовке поверхности, но не глубже 0,5 мм (сплошной визуальный осмотр).	наличие царапин определяется с расстояния 1,5 м (осмотр производится под прямым углом) при естественном свете, или освещённости помещения 300-600 лк (лампочкой 60-40 Вт) без применения направленного источника света (фонарика, прожектора и т.д.)
местные неровности поверхности потолка	не более 15 мм	измерительный: контроль двухметровой рейкой или правилом, замер линейкой
Плоскость натяжного потолка	Отсутствие провисаний и видимых на поверхности (опирающихся на полотно) конструкций под светильник или других элементов запотолочного пространства	
Дефекты поверхности	Отсутствие складок, разрывов, порезов, дыр, царапин, микротрещин, разводов, загрязнений: пятен, отпечатков и следов стройматериалов	



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



Сварные швы	Допускается наличие сварных швов на полотнах	
Обвод источников освещения	Приклеенные по краю отверстий уплотнительные кольца из пластика под люстру	
Иные требования		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
оклейка стен обоями	возможно наличие не оклеенного участка стены за отопительным прибором, при этом стена за отопительными приборами оклеивается обоями не менее чем на 10 см контура прибора, при условии, что стена за отопительным прибором имеет ровную, однотонную, светлую поверхность	внешний осмотр, замер линейкой
	наличие незначительных надрезов (надрывов) обоев в зоне выпуска из стены в прихожей проводов для подключения домофона, не является дефектом, так как впоследствии будет закрыто домофоном При визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, не должно быть воздушных пузырей, замятий, вклеек, отслоений, пятен и других загрязнений Обрез по линии кромок чистый и прямой, края полотен параллельные; нет несклеенных участков и краев (кромки). Нет нахлеста полотен обоев (за исключением внутренних и внешних углов — там не более 20 мм)	внешний осмотр
Дефекты поверхности, равномерность окраски, меление поверхности	Отсутствие неровностей, повреждений на поверхности, подтеков краски, пятен, непрокрашенных участков. Допускается отличие краски в пределах одного тона. Допускается	Сплошной визуальный осмотр



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



	сглаживание структуры обоев после окрашивания Отсутствие трещин, контрастных включений, видимых повреждений на поверхности, подтеков краски, пятен, непрокрашенных участков. Допускается наличие царапин, раковин, задиоров \ глубиной не более 1 мм	
элементы мебели стенок, полок тумбочек, экранов ванн, декоративных коробов	допускаются вырезы в элементах мебели, декоративных экранов для трубопроводов равномерными зазорами до 25 мм	внешний осмотр
внешние поверхности наружной декоративной штукатурки на балконах и лоджиях.	допускается неравномерная текстура декора, разнотонная не более одного тона окраски поверхности по насыщенности цветовой палитры RAL	внешний осмотр, сравнение с палитрой RAL
Поверхности лицевого бетона (балконная плита без финишных покрытий)	Допускаются волосяные трещины и участки поверхности со следами ремонта.	внешний осмотр
Следы протечек конструкций витражного остекления	Допускаются в случае, если негерметичность конструкции подтверждается технической документацией системодержателя	внешний осмотр
Непрозрачные элементы витражного остекления	Допускаются различия в цветовых оттенках поверхностей изделий	внешний осмотр
Требования к монтажу санитарно-технического оборудования.		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Высота установки ванн от уровня чистого пола	Высота установки может варьироваться от 600 до 650 мм от пола до обреза борта, либо устанавливается в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.	измерительный, рулеткой.

Протечки при проливе душевых штор	При прямом воздействии направленной струи воды на шторы душа допускается проникновение воды через монтажные зазоры конструкции (в соответствии с инструкцией по эксплуатации завода-изготовителя).	Внешний осмотр
<i>Требования к монтажу электрического и слаботочного оборудования.</i>		
Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Высота установки розеток	В пределах одной стены допускается установка смежных розеток (выключателей) с перепадом по высоте до 5 мм друг относительно друга при расстоянии между розетками (выключателями) до 1 метра, при расстоянии между розетками (выключателями) более 1 м допускается перепад по высоте друг относительно друга не более 12 мм. Перепад уровня расположения розеток (выключателей), расположенных на разных стенах, допускается до 20 мм).	измерительный

Порядок и требования к приемке работ по качеству передаваемых объектов недвижимости

1. Приёмка работ по качеству производится при соблюдении нормативных показателей освещенности. В тёмное время суток каждое помещение должно быть освещено лампой мощностью 40-60 Вт, расположенной в центре помещения. Осмотр и определение пороков внешнего вида поверхностей стёкол и блоков окон, ванн, поддонов душевых кабин производится с расстояния не менее 1 м; осмотр поверхностей окрашенных, облицованных, оклеенных обоями - с расстояния не менее 1,5 м. Дополнительный боковой свет при приёмке не применяется.

2. При устранении застройщиком недостатков вместо замены всего изделия или его элемента допускается выполнение ремонта изделия или его элементов, в том числе их поверхностей, если такие работы не искажают внешний вид изделия или его элемента и не влияют на их назначение и функционал, а также сохраняют их прочность. В том числе допускается ремонт царапин изделия или его элемента путем полировки поверхности.

3. Наличие заводской защитной упаковки, а также ее элементов на акриловых ваннах, шторках душевой кабины, а также заводских маркировочных наклеек на керамических изделиях и стеклопакетах допускается.



ООО "Специализированный застройщик
"НеоПолис"
ИНН 3906397865 КПП 390601001
236023, г. Калининград,
ул. Маршала Борзова, д. 93 Б,
литер II из лит. А, кабинет 3
Тел.: 8 (4012) 915-100; 913-100; 915-230
E-mail: ost@spbrealty.ru
www.setlcity.ru



4. Места примыкания санитарных приборов (раковины, унитаза, душевого поддона) к плитке герметизируются белым санитарным силиконовым герметиком, ванны передаются смонтированными без крепления и герметизации к стенам. *(Герметизация мест примыканий санитарных приборов является эксплуатационным мероприятием, требующим периодического обновления или замены и не входит в гарантийные обязательства застройщика.)*