

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

Эффективное домовладение

Примерный образец

АКТ
приема-передачи основных средств
к договору о долевом строительстве № _____
от « _____ » _____ г.

г. _____ « _____ » _____ г.
(город) (дата)

(Название застройщика) _____, именуемый в дальнейшем _____, в лице руководителя (название должности и ФИО) _____, действующего на основании (название документа, регламентирующего деятельность застройщика) _____, с одной стороны, и _____ (ФИО собственника), именуемый в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, подписали настоящий акт о том, что в соответствии с Договором о долевом строительстве № _____ от « _____ » _____ года (далее Договор) Инвестору передана в собственность _____ -комнатная квартира № _____ в жилом доме № _____ по улице _____. Стоимость по Договору передаваемой квартиры составляет _____ рублей (записывается сумма цифрами и прописью).

Стороны обязательства по Договору выполнили в полном объеме и моральных и материальных претензий друг к другу не имеют.

(Если Инвестор имеет претензии, лучше записать их на обороте. Если претензий много и места на обороте не хватает, оформите их Приложением к Акту.)

Приложение:
(если имеется, указывается число экземпляров и листов)
Подписи сторон:

Застройщик (название) _____ Инвестор _____

М. П.

ДОМ, КОТОРЫЙ ТЫ ПРИНЯЛ САМ

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УЧАСТИЮ В ПРИЕМКЕ
ЖИЛОГО ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И ПОРЯДКЕ ЕГО ЗАСЕЛЕНИЯ

Авторы текста:

КАЛЁНОВ Геннадий, главный инженер товарищества собственников «Очаг», Минск

ЛАТУШКО Эдуард, исполнительный директор городской Ассоциации по координации деятельности товариществ собственников зданий «Домовладение» (2002—2004 гг.), Минск

ПЛАВСКАЯ Ирина, председатель товарищества собственников по ул. Бурдейного, 37, Минск

СОКОЛОВСКИЙ Леонид, председатель товарищества собственников «Милый дом», Минск

ДОМ, КОТОРЫЙ ТЫ ПРИНЯЛ САМ. Практические рекомендации по участию в приемке жилого дома в эксплуатацию и порядке его заселения. — Мн.: Фонд содействия локальному развитию — Белорусская организация трудящихся женщин, 2006. — 48 с. — (Серия «Эффективное домовладение»).

Практические рекомендации предназначены для актива товариществ собственников и жилищно-строительных кооперативов, а также индивидуальных застройщиков, заинтересованных принять активное участие в приемке в эксплуатацию своего совместного домовладения от застройщика. В публикации подробно описывается последовательность тех действий, которые позволяют произвести заселение в дом-новостройку в полной уверенности в его технически отличном состоянии.

В публикации использованы материалы сайтов
www.tc-belarus.org, www.kapremonta.net, www.siruts.com.
Ведомственное издание. Распространяется бесплатно. Тираж 4000 экз.

систем или конструктивных элементов жилого дома, кроме неисправностей, возникших по вине собственников, нанимателей, поднанимателей других жилых помещений, а также граждан, вина которых установлена;

2.7. при выявлении или получении информации об аварии на инженерных системах жилого дома или конструктивных элементах немедленно принимать меры по их устранению;

2.8. обеспечивать коммунальными услугами, по договорам с другими организациями, оказывающими эти услуги;

2.9. освещать вход в подъезд, посадочные площадки лифтов и придомовую территорию, а также содержать в исправном состоянии осветительную арматуру на лестничных площадках и других вспомогательных помещениях;

2.10. производить санитарную уборку вспомогательных помещений жилого дома и придомовой территории;

2.11. очищать вентиляционный канал, дымоход, мусоропровод и производить его дезинфекцию;

2.12. обслуживать диспетчерскими и аварийными службами;

2.13. производить прописку, выписку, выдачу справок (копий лицевого счета) Собственнику о прописке, занимаемом жилом помещении и составе семьи.

3. Особые условия: _____

4. Если последствиями неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором, или предъявления требований, не предусмотренных нормативными правовыми актами Республики Беларусь, которыми нанесен материальный ущерб, то виновная сторона возмещает другой стороне понесенные убытки.

5. Действие данного договора прекращается в случае изменения собственника жилого помещения или эксплуатирующей организации, о чем одна сторона за месяц письменно предупреждает другую.

6. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в порядке, определенном законодательством.

7. Настоящий договор заключен в 2-х экземплярах, один из которых хранится в Организации, другой — у Собственника.

Организация _____ М. П. _____ (подпись)

юридический адрес _____, расчетный счет _____

Собственник _____ (подпись)

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., № 14, 8/2546) ознакомлен.

Собственник _____ (подпись)

правовыми актами Республики Беларусь. После выполнения работ по изменению характеристики жилого помещения (общей площади, перепланировки, перестановки санитарно-технического оборудования, газовых плит, приборов учета (воды, тепла, газа), систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и др.) в 5-дневный срок информировать Организацию;

1.13. соблюдать другие требования, предусмотренные Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., N 14, 8/2546) и иными нормативными правовыми актами Республики Беларусь;

1.14. соблюдать Правила содержания домашних собак, кошек, а также отлова безнадзорных животных в населенных пунктах Республики Беларусь, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 июня 2001 г. N 834 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., N 57, 5/6167).

2. Организация обязуется:

2.1. выполнять установленные законодательством Республики Беларусь требования по содержанию жилых домов и придомовой территории;

2.2. производить ремонт элементов отделки ограждающих конструктивных элементов, санитарно-технического и иного оборудования, а также другие виды работ в жилом помещении, по обращению Собственника, в сроки и на условиях, установленных дополнительным соглашением сторон;

2.3. производить техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций, инженерных систем (тепловых, водопроводных и канализационных, электрических) и устройств, находящихся в общем пользовании, вспомогательных помещений и объектов благоустройства.

Техническое обслуживание инженерных систем:

— по электроснабжению — до квартирного электросчетка, включая установленную в нем отключающую и защитную аппаратуру подачи электроэнергии в квартиру;

— по холодной и горячей воде — до запорной арматуры включительно, в том числе к смывному бачку, установленных на ответвлениях в квартиру от общих стояков холодной и горячей воды;

— по канализации — ввод в общий канализационный стояк;

— по центральному отоплению — трубопроводы и отопительные приборы в жилых комнатах и подсобных помещениях;

2.4. своевременно выполнять подготовку вспомогательных помещений, инженерных систем, объектов благоустройства к эксплуатации в зимних условиях;

2.5. производить своевременный вывоз твердых бытовых отходов. Содержать контейнера и контейнерные площадки в соответствии с требованиями, отвечающими техническим и санитарным нормам;

2.6. выполнять за собственные средства устранение повреждений в жилом помещении Собственника, вызванные неисправностями инженерных

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
ГЛАВА 1. Приёмка в эксплуатацию объектов строительства	6
Перечень документов по приёмке объекта в эксплуатацию	8
Гарантийный паспорт объекта жилищного строительства	10
ГЛАВА 2. Подготовка домов-новостроек к заселению	11
ГЛАВА 3. Как отстоять свои права (адресуется каждому собственнику) ...	16
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ПОЛОЖЕНИЕ о порядке приемки объектов в эксплуатацию (выдержки)	20
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Основные положения СНБ 1.03.04-2000 «Приемка законченных строительством объектов» (выдержки)	22
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ПРИМЕРНЫЙ ПОРЯДОК финансирования и выполнения работ по устранению дефектов, выявленных в период гарантийных сроков эксплуатации жилых домов	41
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР на участие собственника жилого помещения и жилищно-эксплуатационной организации по содержанию многоквартирного жилого дома и предоставлению коммунальных услуг	44
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. АКТ приема-передачи основных средств к договору о долевом строительстве № ____	48

ВВЕДЕНИЕ

Квартира в доме-новостройке — дорогой товар, приобретение которого принципиально отличается от любой другой покупки: при желании ты можешь видеть «рождение» дома, в котором пройдет жизнь, вырастут дети и внуки... При этом можно со стороны наблюдать за процессом и ждать не дожидаясь заветных ключей. А можно приложить определенные усилия для того, чтобы обеспечить себе новоселье в доме, построенном качественно, без серьезных строительных недоделок. Тем более что современное законодательство дает возможность каждому, кто строит жилье, участвовать в процессе приемки своего совместного домовладения у застройщика, влиять на качество приобретаемого недвижимого имущества и конечную его стоимость.

Чтобы защита своего права на качественное жилье была максимально эффективной, необходимо знать следующее:

За 2 месяца до сдачи дома в эксплуатацию застройщик своим приказом уведомляет всех, кто инвестировал средства в строительство, о выборе способа управления общедолевым имуществом. Он может провести собрание, прислать письмо... Этот ответственный шаг продиктован тем, что стоимость строительства общедолевого имущества доходит от 70 до 80% от общей стоимости всего дома.

У застройщика для выбора способа управления есть два варианта: создать юрлицо, т.е. товарищество собственников (далее ТС), или не создавать ничего, а оставить все как есть, до момента выбора способа управления инвесторами, к указанному моменту зарегистрировавшими право собственности. Соответственно, если застройщик выбирает второй вариант, он по своему же усмотрению выбирает эксплуатирующую организацию, которая будет до указанного момента обслуживать дом и содержать его в технически исправном состоянии.

Если же застройщик своим приказом создал ТС и назначил в нем председателя, то председатель может предложить застройщику выбрать ту или иную эксплуатирующую организацию. Но в конечном итоге, последнее слово остается все равно за застройщиком, — субъект, который оплачивает на первоначальном этапе услуги обслуживающей организации. При этом договор на обслуживание будет подписывать председатель ТС.

После того как произошел выбор способа управления и эксплуатирующей организации, застройщик готовит дом для ввода в эксплуатацию. Подробно об этом написано в главе «**Приёмка в эксплуатацию объектов строительства**». После приемки дома приемочной комиссией, куда в обязательном порядке входит председатель товарищества (в случае его наличия),

филактических работ и ремонта конструктивных элементов и инженерных систем, а в случае аварии — независимо от предупреждения;

1.4. экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию, принимать меры по снижению их нерационального расхода. Обеспечивать подготовку занимаемого жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период;

1.5. соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъезде, кабинетах лифтов, на лестничных площадках и в других вспомогательных помещениях жилого дома, а также на придомовой территории. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать нарушений правил раздельного сбора твердых бытовых отходов;

1.6. содержать жилое помещение, в том числе оконные и дверные заполнения, лоджию (балкон), входные отверстия в вентиляционные каналы в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за счет собственных средств, по мере необходимости, текущий ремонт элементов отделки конструктивных элементов, а также своевременно замену или ремонт изношенного или вышедшего из строя санитарно-технического, газового, электрического и иного оборудования;

1.7. при выявлении дефектов в системах водоснабжения, отопления, электроснабжения принимать меры по их устранению, а при невозможности временного устранения собственными силами немедленно информировать о дефектах Организацию или аварийную службу;

1.8. при временном отсутствии в жилом помещении проживающих, сроком свыше 3-х суток, перекрывать запорную арматуру подачи в квартиру холодной и горячей воды, газа;

1.9. вносить своевременно плату на расчетный счет Организации за эксплуатацию и ремонт вспомогательных помещений, общих конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, содержание придомовой территории, коммунальные услуги, отчислять средства на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома за каждый истекший месяц в сроки, размерах и на условиях, установленных законодательством Республики Беларусь;

1.10. при вселении временных жильцов без прописки, на срок свыше 10 суток, информировать в 5-дневный срок, с момента их вселения, об этом Организацию;

1.11. возмещать ущерб, нанесенный инженерным системам, конструктивным элементам и элементам отделки жилых и подсобных помещений других граждан и юридических лиц независимо от форм собственности, а также вспомогательным помещениям жилого дома и придомовой территории, по составленным Организацией документам (акт, дефектная ведомость, смета);

1.12. не производить в жилых и подсобных помещениях переоборудование и перепланировку, изменения систем водоснабжения, отопления, электроснабжения и др. без разрешения органов, определенных нормативными

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

УТВЕРЖДЕНО
Приказ Министерства
жилищно-коммунального хозяйства
Республики Беларусь
28.12.2001 № 180

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР на участие собственника жилого помещения и жилищно-эксплуатационной организации по содержанию многоквартирного жилого дома и предоставлению коммунальных услуг (выдержки)

_____ «___» _____ 20__ г.
(населенный пункт)

_____ (наименование жилищно-эксплуатационной организации, организации граждан-застройщиков, товарищества собственников, др. юридического лица)
именуемой в дальнейшем «Организация», в лице _____

_____ (должность, фамилия, имя, отчество)
с одной стороны, действующая на основании Устава, и собственник

_____ (фамилия, имя, отчество; наименование юридического лица)
жилого помещения _____ общей площадью _____ кв. м,
(квартира, жилая комната)
квартира № _____, в жилом доме № _____, корп. № _____, по
_____, именуемый в дальнейшем «Собственник»,
(проспект, улица и пр.)

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Собственник обязуется:

1.1. использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
1.2. не выполнять в жилом помещении работ и не совершать иных действий, приводящих к его порче либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в данном или других жилых помещениях, а также соблюдать с 23 до 7 часов тишину;

1.3. обеспечивать доступ в жилое помещение, при условии предупреждения за три дня, работникам Организации для проведения плановых про-

началается процесс заселения дома. Здесь важно знать, что каждый, кто будет оформлять квартиру в собственность в доме-новостройке, перед тем как открывать лицевой счет, может предъявить претензии застройщику по выявленным дефектам в своей квартире и общем имуществе. Чтобы добиться ликвидации строительных недоделок быстрее, целесообразно вовлечь в этот процесс и председателя ТС, и эксплуатирующую организацию. Как это сделать, подробно написано в главе «Подготовка домов-новостроек к заселению» и «Как отстаивать свои права».

Конечно, застройщику не хочется тратить деньги и время на устранение всех недоделок. Чтобы ему не удалось заволочить дело, за наведение порядка должны взяться сами собственники и научиться делать это профессионально. Ведь лучшего способа самоуправления чем товарищество собственников (в разных странах он называется по-разному, но одинаков по сути), цивилизованный мир пока не придумал. Поэтому нужно думать, как поставить его работу на профессиональную основу.

Если при приемке дома уже зарегистрировано ТС, то после заселения подавляющего большинства собственников либо застройщик, либо 25% собственников инициируют проведение общего собрания, на котором заслушивают отчет назначенного застройщиком председателя ТС и выбирают правление, нового (или оставляют старого, но важно, чтобы уже сами собственники приняли решение) председателя. И, кроме всего прочего, выбирают способ обслуживания общего имущества, решают вопрос по эксплуатирующей организации и многое другое. Ведь от услуг навязанной застройщиком эксплуатирующей службы можно и отказаться. Но только в том случае, если владельцы квартир и других помещений приняли решение создать товарищество собственников (и если ТС не было создано застройщиком). В индивидуальном порядке это сделать невозможно. Только такой субъект права как ТС или жилищно-строительный кооператив может выбрать себе соответствующую своим требованиям сервисную службу.

Нестрашно, если на момент сдачи дома в эксплуатацию ТС не было создано, а строительных недоделок масса. Гарантийный срок на их ликвидацию — 2 года. Важно «не проспать». Браться за создание ТС в этом случае можно, как только в дом заселилось более 70% собственников. Они создают инициативную группу и начинают готовить общее собрание.

И в первом, и во втором случаях первое собрание становится серьезным испытанием для инициативных жильцов. Требуется тщательная подготовка с их стороны. Но это тема отдельного разговора. В начале долгого пути важно понимать, что проблемы жильцов могут эффективно решить только сами жильцы и только сообща. И товарищество собственников — единственный, а потому лучший путь. Его выбирают, как правило, те, кто знает цену деньгам и умеет их считать. Если вы считаете себя рациональным и прагматичным собственником, данные рекомендации для вас.

ГЛАВА 1

Приёмка в эксплуатацию объектов строительства

Приложение 3
к приказу
Министерства
архитектуры и строительства
Республики Беларусь
07.08.1997 N 335

Прежде всего следует отметить, что приёмке в эксплуатацию подлежат все объекты, в том числе и жилые дома, независимо от формы собственности и источников финансирования. Приемка в эксплуатацию объектов, выполненных с отступлениями от утверждённой проектной документации, не допускается. Если в процессе строительства внесены изменения в технико-экономические показатели объекта строительства, то они должны быть согласованы и утверждены согласно действующим нормам и правилам. Обычно организация приемки построенного жилого дома возлагается на заказчика и производится за его счёт. В том случае, если возводимый жилой дом состоит из нескольких секций, приёмка в эксплуатацию осуществляется отдельными секциями (если это предусмотрено проектной организацией).

Приемка объекта строительства происходит при:

- полном окончании монтажа конструкций;
- обеспечении теплотехнического ремонта в помещениях;
- соблюдении безопасных условий для эксплуатации сдаваемой части жилого дома;
- обязательном подсоединении к наружным сетям и коммуникациям по постоянной схеме;
- завершении благоустройства территории, примыкающей к сдаваемой секции.

Допускается приемка в эксплуатацию жилых домов, строящихся за счёт внебюджетных средств и кредитов банков, без выполнения в полном объёме работ по внутренней отделке (наклейка обоев, покраска, облицовка), без покрытия полов (кроме дощатых), за исключением кухонь, ванных комнат, санитарных узлов. На это необходимо либо согласие инвестора, либо собственников жилых и нежилых помещений; а также соответствующие изменения должны быть внесены в проектную документацию и договор строительного подряда. Также в жилых домах, предъявляемых к приёмке, должны быть выполнены в полном объёме подготовительные работы под окраску, отделку, наклейку обоев, все работы в помещениях общего пользования и по инженерному оборудованию здания.

При приемке объектов строительства в неблагоприятный для выполнения отдельных видов работ период года, с согласия заказчика (инвестора) разрешается перенос сроков проведения указанных работ на ближайший благоприятный период, если это не препятствует нормальной эксплуатации объекта. Перечень, объёмы, стоимость и сроки проведения этих видов работ

Введен в действие с 1 января 1998 года (п. 1 приказа).

АКТ ДЕФЕКТОВ, выявленных в процессе гарантийного срока эксплуатации жилого дома

« ____ » _____ 199__ г. н. п. _____

Настоящий акт составлен на основании _____

Комиссией в составе представителей: _____

составлен настоящий акт о том, что жилой дом № ____ по ул. _____
_____ в н. п. _____ сдан в эксплуатацию
_____. В течение гарантийного срока обнаружены следующие замечания по качеству выполненных работ _____

Предлагаем: _____

Акт подписали:

1.7. Общее руководство работами по устранению дефектов в период гарантийного срока эксплуатации жилого дома осуществляется руководителем генподрядной строительной организации или лицом, им уполномоченным.

2. Порядок подачи и рассмотрения претензий квартиросъемщиков эксплуатирующей организацией в гарантийные сроки эксплуатации жилого дома

2.1. Жилые дома принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией только после окончания всех строительно-монтажных работ, предусмотренных проектом.

Ввод в эксплуатацию жилых домов с недоделками не допускается, за исключением работ, определенных СНБ 1.03.04-92.

2.2. Одновременно с подписанием членами приемочной комиссии акта приемки объекта в эксплуатацию, передающей, принимающей и эксплуатирующей сторонами подписываются также акты приемки-передачи объекта с соответствующей инженерной инфраструктурой на балансы (техническое обслуживание) эксплуатирующих организаций.

2.3. Ответственность за соблюдение правил эксплуатации жилых домов несут эксплуатирующие организации и квартиросъемщики, как это установлено Правилами и нормами содержания жилых домов в городах и поселках Белорусской ССР, утвержденными приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства БССР от 2 августа 1990 г. № 102.

2.4. Перед заселением дома представитель эксплуатирующей организации обязан ознакомить квартиросъемщиков с правилами эксплуатации, порядком подачи и рассмотрения претензий в период гарантийного срока эксплуатации, а также содержанием гарантийного паспорта.

2.5. Генеральной подрядной строительной организацией принимаются и рассматриваются претензии только от эксплуатирующей организации в гарантийный срок эксплуатации в порядке, изложенном ниже:

2.5.1. при обнаружении дефектов и неисправностей квартиросъемщик письменно уведомляет эксплуатирующую организацию;

2.5.2. все претензии квартиросъемщиков эксплуатирующей организацией заносятся в регистрационную книгу;

2.5.3. претензии систематизируются по характеру дефектов и проводится обследование причин их возникновения в каждой квартире;

2.5.4. если при обследовании установлено, что дефекты возникли по вине строительной организации, эксплуатирующая организация заполняет примерный акт (рекламацию) качества выполненных работ по форме (приложение 1);

2.5.5. заполненная и заверенная печатью рекламация направляется эксплуатирующей организацией генподрядной строительной организации для устранения дефектов.

устанавливаются заказчиком (инвестором) по согласованию с соответствующими органами государственного надзора и отражаются в акте приемочной комиссии. (Выдержка из Постановления СМ РБ № 452 от 29.11.1991 «Об утверждении Положения о порядке приемки объектов в эксплуатацию». Полный текст находится в **Приложении 1.**)

Приёмка объекта в эксплуатацию подтверждается составлением акта установленной формы (образец Акта приемочной комиссии содержится в СНБ 01.03.04-2000, **Приложение 2**), который подписывается всеми членами приёмочной комиссии и утверждается юридическим лицом или организацией, назначившей комиссию. Приёмочные комиссии по объектам, заказчиком (застройщиком) которых является предприятие, организация и другие юридические лица назначаются юридическими лицами, утвердившими проектную документацию, а по объектам, инвестируемым физическими лицами, — местными исполнительными и распорядительными органами.

Датой приёмки объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта приёмочной комиссии. Принятые в эксплуатацию объекты подлежат включению в государственную статистическую отчетность после утверждения акта приёмочной комиссии. Запрещена эксплуатация жилых домов, не принятых приёмочной комиссией в установленном порядке.

Для приёмки дома в эксплуатацию назначается приёмочная комиссия не менее чем за 30 дней до начала сдачи объекта в эксплуатацию. Заказчик (застройщик) с участием подрядчика определяет дату начала и окончания работы приёмочной комиссии с учётом намеченного срока ввода жилого дома в эксплуатацию.

В состав комиссии в обязательном порядке должны войти представители заказчика (застройщика), генерального подрядчика (подрядчика), проектной организации (проектировщика), эксплуатирующей организации (если к тому моменту создано товарищество собственников, то оно выступает в качестве эксплуатирующей организации). (Полный перечень организаций, входящих в состав приемочной комиссии содержится в СНБ 01.03.04-2000, **Приложение 2.**)

Приёмка объектов без наличия в акте приёмки хотя бы одной подписи члена комиссии, а также при наличии возражений со стороны представителя какого-либо из органов государственного надзора не допускается.

Необходимо обратить внимание на то, что **акты о приёмке в эксплуатацию объектов утверждаются решением местных исполнительных и распорядительных органов и юридических лиц, назначивших заседание комиссии, в срок не более 15 дней после подписания этих актов. Объекты, по которым указанные сроки утверждения истекли, считаются не принятыми, и по ним назначаются приёмочные комиссии повторно.**

С момента утверждения акта полномочия приёмочной комиссии прекращаются.

Перечень документов по приёмке объекта в эксплуатацию

Часто встаёт вопрос о необходимой документации при приёмке объекта в эксплуатацию. Такую документацию можно подразделить на 2 типа:

1. Документация, предоставляемая приёмочной комиссией подрядчиком (ген. подрядчиком);
2. Документация, предоставляемая приёмочной комиссии заказчиком (застройщиком).

В первом случае подрядчик обязан предоставить:

- перечень организаций, участвовавших в производстве строительно-монтажных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за их выполнение;
- комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приёмке объекта, разработанных проектными организациями с подписями о соответствии реально выполненных работ по этим чертежам или внесенным в них по согласованию с проектной организацией изменениям, сделанным лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ. Указанный комплект рабочих чертежей является исполнительной документацией;
- копии сертификатов соответствия на продукцию, подлежащую обязательной сертификации; копии технических свидетельств — на продукцию, подлежащую техническому освидетельствованию и другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, применяемых при производстве строительно-монтажных работ;
- акты об освидетельствовании скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций (опор и пролетных строений мостов, арок, сводов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций);
- акты об индивидуальных испытаниях и комплексном опробовании смонтированного оборудования, акты об испытаниях технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и дренажных устройств;
- акты о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с актом (рабочим проектом);
- акты об испытаниях внутренних и наружных электроустановок и электросетей;
- акты об испытаниях устройств телефонизации, радиофикации, теле-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Приложение 2
к приказу
Министерства
архитектуры и строительства
Республики Беларусь
07.08.1997 № 335

ПРИМЕРНЫЙ ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УСТРАНЕНИЮ ДЕФЕКТОВ, ВЫЯВЛЕННЫХ В ПЕРИОД ГАРАНТИЙНЫХ СРОКОВ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Введен в действие с 1 января 1998 года (п. 1 приказа).

1. Общие положения

1.1. Гарантийный срок эксплуатации — это период времени, в течение которого по обоснованным претензиям эксплуатирующих организаций генподрядная строительная организация обязана без возмещения затрат и в установленные сроки устранять допущенные по ее вине дефекты, возникшие в сданных в эксплуатацию жилых домах.

1.2. Гарантийный срок эксплуатации жилого дома в течение не менее двух лет устанавливается со дня приемки дома приемочной комиссией (Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13 мая 1997 г. № 474).

1.3. Обеспечение гарантийных сроков эксплуатации производится с целью выявления и устранения дефектов, возникших в результате применения некачественных материалов, изделий, конструкций, некачественно выполненных строительно-монтажных работ и не устраненных в процессе возведения жилого дома.

1.4. Генподрядная строительная организация и строительные организации, принимавшие участие в строительстве, обязаны устранять дефекты, возникшие в период гарантийных сроков эксплуатации, по видам работ, выполненным ими в процессе строительства, за счет собственных средств.

1.5. Исключением являются сантехническое, электротехническое и др. оборудование, гарантийный срок которых устанавливается государственными и отраслевыми стандартами и составляет менее двух лет.

1.6. Претензии по качеству комплектующих деталей, материалов и оборудования в период гарантийного срока эксплуатации предъявляются предприятиям-изготовителям в установленном порядке.

В случае, когда за время строительства жилого дома на комплектующие детали и оборудование истек гарантийный срок, затраты на устранение дефектов относятся на основное производство организаций и предприятий, объединений.

Монтажные работы:

адрес _____
телефон _____
руководитель _____

Кровельные работы:

адрес _____
телефон _____
руководитель _____

Отделочные и столярно-плотничные работы:

адрес _____
телефон _____
руководитель _____

Санитарно-технические работы:

адрес _____
телефон _____
руководитель _____

Электромонтажные работы:

адрес _____
телефон _____
руководитель _____

Другие виды работ _____

Дефекты будут устранены по получении рекламации эксплуатирующих организаций за счет средств исполнителей строительно-монтажных работ при условии эксплуатации жилого дома и отдельных его помещений, конструкций и оборудования в соответствии с «Правилами и нормами содержания жилых домов в городах и поселках Белорусской ССР», утвержденными приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства БССР от 2 августа 1990 г. № 120.

Руководитель организации —
генерального подрядчика (подрядчика)

подпись, Ф. И. О.

Руководители строительных организаций,
принимавших участие в строительстве
объекта

подпись, Ф. И. О.

«__» _____ г.

- видения, сигнализации и автоматизации;
- акты об испытаниях устройств, обеспечивающих взрывобезопасность, пожаробезопасность, молниезащиту;
- журналы производства работ и авторского надзора проектных организаций, материалы обследований и проверок в процессе строительства органами государственного и другого надзора;
- гарантийный паспорт объекта жилищного строительства;
- другую документацию, необходимую согласно требованиям нормативных документов и оформляемую при строительстве подрядчиком.

Во втором случае заказчик обязан предоставить:

- утверждённую проектную документацию и справку об основных технико-экономических показателях объекта, принимаемого в эксплуатацию;
- перечень проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций, участвовавших в проектировании объекта, принимаемого в эксплуатацию;
- документы на право пользования или владения землей, а также разрешение на производство строительно-монтажных работ;
- заключение Государственной экологической экспертизы по проектной документации и экологический паспорт проекта;
- документы на геодезическую разбивочную основу для строительства, а также на геодезические работы в процессе строительства, выполненные заказчиком;
- документы по инженерно-геологическим и гидрогеологическим изысканиям строительной площадки;
- паспорта на оборудование и механизмы;
- справку об обеспечении принимаемого объекта эксплуатационными кадрами и предназначенными для их обслуживания санитарно-бытовыми помещениями, пунктами питания и т. п.;
- справки городских эксплуатационных организаций о том, что внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, энергоснабжения, связи и другие обеспечат нормальную эксплуатацию объекта и приняты ими на обслуживание;
- справку о фактической стоимости строительства, подписанную заказчиком и подрядчиком;
- заключения органов государственного надзора о соответствии объекта, принимаемого в эксплуатацию, утвержденной проектной документации;
- другие документы, необходимые в соответствии с действующими нормами.

При строительстве объекта хозяйственным способом застройщик представляет также всю необходимую документацию, которую должен предоставить подрядчик.

Все документы по приёмке объекта в эксплуатацию хранятся у заказчика (застройщика), а при наличии единого заказчика (застройщика) — у соответствующей эксплуатирующей организации.

Срок хранения документации — постоянно.

Гарантийный паспорт объекта жилищного строительства

Одним из документов, предоставляемых подрядчиком (генеральным подрядчиком) приёмочной комиссии, который затем хранится у соответствующей эксплуатирующей организации, является «Гарантийный паспорт объекта жилищного строительства» (рекомендуемый образец паспорта содержится в СНБ 01.03.04-2000, **Приложение 2**). На принятие в эксплуатацию объекта устанавливается гарантийный срок эксплуатации — два года. Нормативными документами обусловлено, что исчисление гарантийного срока начинается со дня подписания приёмочной комиссией «Акта приёмки объекта в эксплуатацию».

В гарантийном паспорте могут также быть оговорены и другие сроки гарантийной эксплуатации по отдельным видам строительно-монтажных и других специальных работ, выполненных субподрядными организациями.

Генеральный подрядчик в «Гарантийном паспорте» перечисляет перечень всех субподрядных организаций, участвовавших в производстве строительных работ с чётким подразделением по привлекаемым направлениям в строительстве (устройство каркаса здания, пуско-наладочные работы, монтаж лифтов, санитарно-технические работы, электромонтажные и т.д.)

Все субподрядные организации, а также подрядчик (ген. подрядчик) указывают в гарантийном паспорте свои почтовые адреса, фамилии руководителей представляющих данные организации, их телефоны. Печатью и личной подписью руководителя скрепляются намерения об устранении дефектов по получению рекламаций от эксплуатирующей организации за счёт средств исполнителей строительно-монтажных работ в течение гарантийного срока эксплуатации здания.

Приложение Д (рекомендуемое)

ГАРАНТИЙНЫЙ ПАСПОРТ объекта жилищного строительства

« ___ » _____ г.

Законченный строительством _____ этажный _____

_____ материал стен

_____ квартирный жилой дом по генплану № _____ по ул. _____ в н. п. _____

принят приёмочной комиссией « ___ » _____ г.

Генеральный подрядчик (подрядчик) _____

Специальные работы производились указанными ниже организация-

ми:

— устройство каркаса здания _____

— кровельные _____

— отделочные и столярно-плотничные _____

— санитарно-технические _____

— электромонтажные _____

— другие виды работ _____

Подрядчик (генеральный подрядчик) _____

гарантирует качество строительных и специальных работ, выполненных при строительстве _____ квартирного жилого дома и принимает на себя обязательство устранять дефекты, возникшие по его вине при производстве строительных, отделочных, санитарно-технических и электромонтажных работ по:

_____ в течение лет

— устройству каркаса здания _____

— устройству кровли _____

— устройству полов _____

— производству отделочных работ _____

— производству санитарно-технических работ _____

— производству электромонтажных работ _____

— производству работ по благоустройству территории _____

— другим видам работ _____

В строительстве жилого дома принимали участие:

Генеральный подрядчик (подрядчик):

адрес _____

телефон _____

руководитель _____

Председатель приемочной комиссии _____
подпись, Ф. И. О.

Члены приемочной комиссии _____
подпись, Ф. И. О.

подпись, Ф. И. О.

подпись, Ф. И. О.

СНБ 1.03.04-2000

Приложение Г (обязательное)

Орган государственного надзора
(контроля) _____
наименование

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Объект строительства _____
полное наименование и адрес

По результатам рассмотрения исполнительной технической документации и осмотра объекта (стройки) в натуре с выборочной проверкой узлов, деталей, систем по следующим, входящим в компетенцию органа, вопросам:

Возражения против приемки объекта в эксплуатацию отсутствуют.

Должность лица, Подпись, печать органа Инициалы, фамилия
выдавшего заключение

Дата _____

ГЛАВА 2 Подготовка домов-новостроек к заселению

Дом считается готовым к заселению при соблюдении следующих условий:

- по дому открыто более 70% лицевых счетов;
- заключены договора на поставку коммунальных услуг с обслуживающими организациями (примерный договор приведен в **Приложении 4**);
- лифты сданы и приняты в эксплуатацию в установленном порядке;
- в доме налажено водоснабжение, а если дом заселяется в отопительный период, то включена и работает отопительная система;
- электроэнергия подана на жилой дом по постоянной схеме;
- составлен акт строительных недоделок, не препятствующих заселению, согласованы сроки их устранения.

Построенная и сданная в эксплуатацию жилая площадь в домах, подлежит заселению в течении двух месяцев со дня утверждения актов приёмочной комиссии. Ответственность и сохранность нераспределённых до заселения квартир, а также оплата стоимости технического обслуживания и коммунальных услуг до даты заселения квартир производится заказчиком (застройщиком) или организацией, распределяющей жильё, кроме квартир, передаваемых местному исполкому. При этом заказчик (застройщик) производит оплату стоимости содержания и технического обслуживания нераспределённых квартир и общего имущества (пропорционально их доли в общем имуществе) на основании договора с эксплуатирующей организацией (ТС, ЖСК, ЖЭУ).

До момента заселения дома, запрещён самовольный доступ и выполнение жильцами каких-либо несанкционированных работ в квартирах.

Заселение производится заказчиком (застройщиком). Дом заселяется по графику, утвержденному местным исполкомом, если застройщиком является УКС местного исполкома. Для других заказчиков (застройщиков) график утверждает администрация района (города). Заказчиком (застройщиком) осуществляется выдача ключей, сантехнического, электрического и газового оборудования. Ключи выдаются только тем жильцам, которые открыли лицевые счета (лицевые счета открываются на основании заключенных договоров найма жилых помещений или временных договоров на техническое обслуживание квартир по уведомлениям установленного образца об окончательном расчёте за долевое строительство квартиры. А если квартира оборудована газовыми приборами, дополнительно прилагается документ о прохождении инструктажа по пользованию газовыми приборами и

договор, заключенный с РУП «Мингаз»). Выдача ключей, сантехнического, электрического и газового оборудования оформляются актом приема-передачи (примерный образец акта см. в **Приложении 5**). С момента ввода дома в эксплуатацию оплату затрат на содержание нераспределенных квартир до их заселения производит кандидат в правообладатели (ожидаемый собственник) квартир.

Таким образом, можно сделать вывод, что заказчик (застройщик) несёт ответственность за своевременную и качественную подготовку к эксплуатации жилого дома, обеспечивает проведение комплексного испытания оборудования и трубопроводов «в холостую» и на рабочих режимах с участием проектных, строительных, монтажных и эксплуатирующих организаций. В случае необходимости заказчик (застройщик) при проведении комплексного испытания привлекает представителей заводов-изготовителей оборудования.

Все затраты, связанные с содержанием дома и оплатой технического обслуживания и коммунальных услуг до даты заселения жилого дома тоже несёт заказчик (застройщик). Проектные, строительные и монтажные организации отвечают, по подчинённости, за надлежащее качество выполненных работ.

Эксплуатирующая организация несёт ответственность со дня заселения дома за содержание и эксплуатацию его в соответствии с «Правилами и нормами содержания жилых домов в городах и посёлках Республики Беларусь».

До момента заселения дома, заказчик (застройщик) выполняет определённые обязанности, касательно подготовки к заселению домов-новостроек, в частности, следующие:

- при заключении договора на долевое строительство информировать дольщиков о порядке и сроках заключения договоров с жилищными эксплуатирующими организациями, прописке, открытии лицевого счетов, прохождении инструктажа по пользованию газовым оборудованием, а также о заключении договоров на поставку коммунальных услуг;
- совместно с местным Агентством по госрегистрации и земельному кадастру до ввода дома в эксплуатацию обеспечить передачу владельцам домов или эксплуатирующим организациям ведомостей, технических характеристик и площадей жилого дома, а также ведомостей помещений и их площадей. (Для этой цели не позднее, чем за 2 месяца до ввода дома в эксплуатацию, заказчик обязан заключить с Агентством по госрегистрации и земельному кадастру города договор на техническую инвентаризацию и государственную регистрацию дома);
- совместно с монтажной организацией, специализированной обслуживающей организацией и владельцем лифта обеспечить к началу заселения дома готовность лифтов к эксплуатации.

Учреждение финансирующего от «__» _____ 200__ г.
банка (по объектам, № _____
финансируемым за счет средств
Республиканского и (или)
местного бюджетов или
приравненных к ним фондов)

Другие органы Государственного от «__» _____ 200__ г.
надзора, образованные № _____
в соответствии
с законодательством
Республики Беларусь

15. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи, противопожарной и противодымной автоматики обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты эксплуатационными организациями. Перечень справок эксплуатационных организаций приведен в приложении ... к акту.

16. Работы, выполнение которых в связи с приемкой объекта в неблагоприятный период времени переносятся, должны быть выполнены:

Вид работы	Единица измерения	Объем работ	Срок выполнения

17. Стоимость объекта по утвержденной проектно-сметной документации.

Всего _____ млн. руб., в том числе:
строительно-монтажных работ _____ млн. руб., оборудования, инструмента и инвентаря _____ млн. руб.

18. Стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию _____ млн. руб., в том числе:
стоимость строительно-монтажных работ _____ млн. руб., стоимость оборудования, инструмента, инвентаря _____ млн. руб.

Решение приемочной комиссии:

Предъявленный к приемке _____
наименование объекта
принять.

Государственный санитарный от надзор	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Государственный строительный от надзор	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Государственный Комитет по от инспекции труда при Министерстве труда	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Проматомнадзор от	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Государственная автомобильная от инспекция (при приемке улиц, дорог и дорожных сооружений)	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Штабы гражданской обороны от (при приемке объектов со встроенными помещениями или отдельно стоящих сооружений гражданской обороны)	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Государственный энергетический от надзор (при приемке объектов и работ, ему подконтрольных)	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Комитет по охране от историко-культурного наследия (при приемке после реставрации историко-культурных ценностей)	« __ » _____ 200 __ г. № _____
Предприятие Государственное от дорожное хозяйство, на балансе которого состоит автомобильная дорога (при приемке в эксплуатацию объектов, находящихся в контролируемой зоне автомобильных дорог общего пользования)	« __ » _____ 200 __ г. № _____

Следует отметить, что кроме всего выше перечисленного, согласно распоряжениям местных распорядительных и исполнительных органов **за неделю до заселения дома заказчик (застройщик) совместно с генподрядной и эксплуатирующей организацией обязан обойти дом и все квартиры. По результатам обхода оформляется акт, в котором указывают выявленные дефекты и строительные недостатки, а также сроки их устранения.** (Образец Акта дефектов, выявленных в процессе гарантийного срока эксплуатации жилого дома см. в **Приложении 3.**) Кроме этого, за неделю до заселения дома заказчик производит передачу организации, принимающей дом на баланс, всей проектно-строительной и исполнительной документации, а также списки всех квартир с указанием их принадлежности.

Необходимо отметить, что наряду с обязанностями застройщика (заказчика) есть обязанности и эксплуатирующей организации, которые возлагают на них определённую ответственность. В частности, до заселения дома эксплуатирующая организация производит:

- заключение договоров на поставку коммунальных услуг и договоров со специализированными обслуживающими организациями на обслуживание лифтов, коллективных телеантенн, радио, запорно-переговорных устройств, вывоз твёрдых бытовых отходов, а также при необходимости аварийного обслуживания инженерного оборудования, механизированную уборку асфальтовых покрытий, санобработку вспомогательных помещений, аренду кабельной канализации и т. д.;
- заключение временных договоров на техническое обслуживание квартир;
- заключение договоров найма жилой площади;
- ознакомление жильцов с «Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома...» и «Правилами содержания домашних кошек, собак...»;
- оформление лицевых счетов, приём документов на прописку;

Одновременно с выдачей ключей эксплуатирующая организация обязана информировать новосёлов о порядке рассмотрения претензий в период гарантийного срока эксплуатации дома. Желательно сообщить жильцам об адресах организаций-поставщиков коммунальных услуг, с которыми необходимо заключить договоры и получить инструктаж по правилам пользования оборудованием.

Особое внимание необходимо обратить на вопрос, связанный с распределением квартир, полученных Управлением учета и распределения жилой площади (далее УУиРЖП) исполнительного комитета города от заказчика (застройщика). Например, утвержденный приказом Мингорисполкома № 15 от 23.01.2001 года «Порядок подготовки и заселения домов-новостроек», в частности, отмечает, что:

- УУиРЖП Мингорисполкома распределяет полученную от заказчиков (застройщиков) жилую площадь в домах-новостройках в течение

10 дней и обеспечивает контроль за её распределением в районах и организациях до утверждения актов приёмки домов в эксплуатацию;

- администрации районов обеспечивают распределение выделенной площади, передачу списков жильцов распределённой жилой площади жилищным организациям по месту нахождения домов-новостроек и осуществляют контроль за открытием лицевого счета и пропиской жильцов на выделенную жилплощадь.

Владельцы или наниматели жилой площади также обязаны следовать положениям, изложенным в «Порядке подготовки и заселения домов-новостроек» и заказчик (застройщик) в целях соблюдения этого нормативного акта должен ознакомить их с документом, которым, в частности, предписано:

- **владелец или наниматель жилой площади на основании копии договора о долевом строительстве обязан заключить временный договор на техническое обслуживание квартиры с эксплуатирующей организацией и открыть лицевой счёт не позднее чем за 2 недели до даты заселения дома;**
- **наниматель квартиры в течение 3 дней с момента получения правоустанавливающих документов на право найма квартиры, обязан открыть лицевой счёт и прописаться в выделенную жилую площадь;**
- **до дня заселения дома как владельцы, так и наниматели квартир обязаны заключить договор на поставку коммунальных услуг;**
- **в день заселения и впоследствии ключи выдаются только тем жильцам, которые имеют уведомление заказчика (застройщика) установленного образца об окончательном расчёте по долевому строительству, открытии лицевого счёта, заключении договора на коммунальные услуги и прошли (при необходимости) инструктаж по правилам пользования газовым оборудованием.**

Особое внимание при приёмке в эксплуатацию и обслуживание жилого дома необходимо обратить на наличие полного комплекта проектно-строительной и исполнительной документации, а также на представленные и заверенные в установленном порядке списки всех квартир с указанием их принадлежности. Наблюдаются неоднократные случаи, когда застройщик или генподрядчик способствует нарушению проектной документации, производит недокомплектацию строительного объекта, не выполняет предписанные проектом производства работы. Всё это впоследствии может лечь тяжёлым бременем на плечи собственников жилых и нежилых помещений.

Наряду со строительными конструкциями, обеспечивающими конструктивную жёсткость здания, защиту от атмосферных воздействий, в нём расположены коммуникации, транспортирующие тот или иной источник потребления к потребителю, а также коммуникации, осуществляющие безопасную эксплуатацию здания (такие как пожарная сигнализация, система

в т. ч. подземной части	м ³		
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	м ²		
Стоимость 1 м ² общей площади	руб.		
Стоимость 1 м ² жилой площади	руб.		

Показатели	По проектной документации		Фактически			
	Число квартир	Площадь квартир, м ²		Число квартир	Площадь квартир, м ²	
		общая	жилая		общая	жилая
Всего квартир						
в т. ч. однокомнатных						
двухкомнатных						
трехкомнатных						
четырёхкомнатных						
и более						

11. Технологические и архитектурно-строительные решения по объекту характеризуются следующими данными: _____

краткие технические

_____ характеристики по особенностям размещения, по планировке, этажности,

_____ основным материалам и конструкциям, инженерному и технологическому

_____ оборудования

12. На объеме установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования (перечень указанных актов приведен в приложении ... к акту).

13. Мероприятия по охране труда, обеспечению пожаро- и взрывобезопасности, охране окружающей природной среды, предусмотренные проектом _____

_____ сведения о выполнении

Характеристика мероприятий приведена в приложении ... к акту.

14. Заключение органов Государственного надзора о соответствии объекта утвержденной проектной документации. Заключение приведены в приложении ... к акту.

Результаты заключения
положит./отрицат.

Министерство природных ресурсов от «__» _____ 200__ г.
и охраны окружающей среды № _____

управления, субъекта хозяйствования, Ф. И. О., должность представителя

юридического лица, утвердившего (переутвердившего) документацию на

объект (очередь, пусковой комплекс)
от « ___ » _____ 200 ___ г. № _____

8. Строительно-монтажные работы осуществлены в срок:

начало работ _____, окончание работ _____
месяц, год _____ месяц, год _____

9. Приемочной комиссии представлена следующая документация:

_____ перечень документов в соответствии с 5.9 и 5.10 СНБ 1.03.04-2000

Указанные документы являются обязательным приложением к настоящему акту.

10. Предъявленный к приемке в эксплуатацию объект имеет следующие показатели мощности, производительности, производственной площади, протяженности, вместимости, объема, пропускной способности, провозной способности, числа мест и т. п. (заполняются по всем объектам (кроме жилых домов) в единицах измерения соответственно целевой продукции или основных видов услуг).

Мощность, производительность и др.	Единица измерения	По проектной документации		Фактически	
		Общая (с учетом ранее принятых)	В том числе пускового комплекса или очереди	Общая (с учетом ранее принятых)	В том числе пускового комплекса или очереди

Выпуск продукции (оказание услуг), предусмотренной проектом, в объеме, соответствующем заданию на проектирование _____

_____ акт начала

_____ выпуска продукции с указанием объема

Предъявленный к приемке в эксплуатацию жилой дом имеет следующие показатели:

Показатели	Единица измерения	По проектной документации	Фактически
Общая площадь	м ²		
Число этажей	этаж		
Общий строительный объем	м ³		

дымоудаления, система пожаротушения и т.д.). **Очень важно, чтобы запроектированное оборудование и коммуникации соответствовали установленным в здании, а также имелись в наличии соответствующие пусконаладочные акты.** Одним из ключевых звеньев работы всех коммуникаций является тепловой узел здания. В нём происходит распределение тепловой энергии, доведение её до необходимых стандартов по температуре и напору и передача её потребителю. Немаловажным элементом теплоузла служат приборы учёта. Существует множество их разновидностей и предприятий-производителей. Принятие на коммерческий учёт приборов производится теплоснабжающими организациями.

Для обеспечения безопасной, правильной, экономичной эксплуатации здания необходимо наличие грамотного обслуживающего персонала. После приёмки дома встаёт вопрос бесперебойного обеспечения теплом и водой квартир и других помещений, проведения профилактических осмотров и ремонтов оборудования, урегулирования спорных вопросов между обслуживающими организациями и собственниками жилых и нежилых помещений, обслуживающими организациями и застройщиком, — ведь всё, что построено, построено за личные средства дольщиков и требует к себе бережного отношения. Соблюдение порядка подготовки и заселения домов-новостроек является отправной точкой, фундаментом для дальнейшей работы товарищества. И от того, как он будет заложен, зависит последующая эффективная и безаварийная работа обслуживающей организации.

ГЛАВА 3

Как отстоять свои права (адресуется каждому собственнику)

1. Если вы участник долевого строительства и ваш дом готов к заселению, поинтересуйтесь, создал ли застройщик товарищество собственников. Такие полномочия у застройщика есть и за 2 месяца до сдачи дома в эксплуатацию он может создать товарищество и своим приказом назначить председателя, который войдет в состав приемочной комиссии, и будет не только принимать дом, но и заключать договор с коммунальными службами, выбирать обслуживающую организацию и договариваться с ней от имени всех собственников дома. Если товарищество собственников не создано, то все выше указанные договоры, по которым будет эксплуатироваться ваш дом, а также право распорядиться служебным жильем, перейдет к застройщику, который построил дом за ваши деньги.

2. Если дом введен в эксплуатацию и застройщик вам предлагает подписать акт приёмки-передачи квартиры без оформления акта дефектов, не спешите. В соответствии с законодательством, только вы являетесь кандидатом в правообладатели и зарегистрировать право собственности вы успеете.

Произведите осмотр квартиры, обращайте внимание на всё — на наличие сантехники и её исправность, проверьте, работает ли электросчётчик (запишите показания всех счётчиков — газа, воды, электросчётчика), как открываются/закрываются окна, прибиты ли плинтуса, ровная ли штукатурка на стенах и т.д. Лучше, если вы приведёте знакомого, который во всём этом разбирается и заметит каждую недоделку. Так как вам будет принадлежать не только квартира, но и доля в общем имуществе, осмотрите подъезд — отмыты ли окна, очищена ли плитка на полу от раствора, имеются ли доводчики закрывания двери на дверях в подъезде и т.д.

ПОМНИТЕ, что все нормы и эксплуатационные характеристики (показатели) строительной продукции и параметры используемых для этого конструкций, изделий и материалов не должны оговариваться отдельно в договоре долевого строительства, а прописано в СНБ или строительных нормах, обязательных для всех застройщиков.

Запишите все обнаруженные замечания.

В актах приёмки-передачи квартиры (один экземпляр — вам, один — застройщику) сделайте запись об обнаруженных вами недоделках, дополнительно распишитесь и поставьте дату под перечнем замечаний.

Проверьте, имеет ли представитель застройщика, подписывающий вам документы (акт приёмки-передачи квартиры, авизо, справка о полном расчёте), такие полномочия. Указанные документы вместе с договором на техни-

и их ведомственная подчиненность
виды работ, выполненные каждой организацией
(при числе организаций свыше трех перечень их указывается в
приложении ... к акту)
4. Проектная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком (проектировщиком) _____
наименование субъекта хозяйствования и его ведомственная
подчиненность _____
выполнившим _____
наименование частей или разделов документации
и субподрядными организациями _____
наименование субъектов хозяйствования,
их ведомственная подчиненность _____
выполненные части и разделы документации
(при числе организаций свыше трех перечень их указывается в
приложении ... к акту)
5. Исходные данные для проектирования выданы _____
наименование _____
научно-исследовательских и изыскательских организаций, их
ведомственная подчиненность, тематика исходных данных _____
(при числе организаций свыше трех перечень их указывается в
приложении ... к акту)
6. Строительство осуществлялось по проектной документации _____
номер проектной документации для индивидуального проекта по объектам
жилищно-гражданского назначения _____
указывается наименование органа, разрешившего применение такого
проекта _____
7. Проектная документация утверждена _____
наименование органа _____

генерального проектировщика (проектировщика) _____

_____ Ф. И. О., должность
Государственного пожарного надзора _____

_____ Ф. И. О., должность

_____ других организаций и органов надзора по согласованию.

УСТАНОВИЛА:

1. Заказчиком (заказчиком с участием генерального подрядчика (подрядчика)), подрядчиком _____

_____ наименование субъекта хозяйствования и его

_____ ведомственная подчиненность

_____ предъявлен к приемке в эксплуатацию _____

_____ наименование объекта и вид

_____ строительства (новое, реконструкция, реставрация)

_____ по адресу _____

_____ область, район, населенный пункт, микрорайон, квартал,

_____ улица, номер дома (корпуса)

2. Строительство осуществлено на основании решения (приказа, постановления и др.) _____

_____ наименование органа, вынесшего решение, номер

_____ и дата решения

_____ и в соответствии с разрешением на производство строительно-монтажных работ от «__» _____ 200__ г. № _____

_____ наименование органа,

_____ выдавшего разрешение

3. Строительство осуществлено генеральным подрядчиком (подрядчиком), собственными силами заказчика _____

_____ наименование субъекта

_____ хозяйствования и его ведомственная подчиненность

_____ выполнившим _____

_____ виды работ

_____ и субподрядными организациями _____

_____ наименование субъектов хозяйствования

ческое обслуживание, заключенным с товариществом, понадобятся вам для регистрации права собственности на квартиру. В соответствии с Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», если документы подписаны не надлежащим лицом, регистратор может вам отказать в приеме документов, а застройщик в дальнейшем может инициировать иск об отмене регистрации права собственности.

ЕСЛИ вы выполнили предложенные действия, можете регистрировать право собственности в местном Агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру.

ЕСЛИ вы обнаружили существенные недостатки в квартире и местах общего пользования, не торопитесь сами делать ремонт, а отправьте претензию застройщику с требованием устранить замечания заказным письмом с уведомлением. В случае наличия товарищества собственников целесообразно копию передать ему для обобщения данных.

ЕСЛИ Вам откажут или не ответят в течении 15-и дней, отправьте жалобу в произвольной форме заказным письмом с уведомлением в местную Инспекцию Госстройнадзора и копию в Департамент Госстройнадзора для осуществления контроля. Укажите свой адрес и телефон.

Вам будет назначена дата и время проведения комиссионного обследования квартиры и мест общего пользования (с участием инспектора Госстройнадзора, представителей застройщика, генподрядчиков, проектной организации). Вам необходимо будет подписать протокол. По результатам комиссионного обследования застройщику будет выдано предписание об устранении обнаруженных замечаний с указанием срока их устранения, о чём вы будете уведомлены письменно.

— Возможен вариант, что застройщик предложит вам устранить недостатки самостоятельно, за что выплатит денежную компенсацию.

Часто застройщики домов для получения дополнительной прибыли регистрируют право собственности на элементы общего имущества совместного домовладения — подвалы, техэтажи, колясочные для последующей продажи под офисы и др. Помимо неудобства проживающим, за чей счёт эти «элементы», в общем-то и построены, такая регистрация создаёт жильцам определенную угрозу — нарушаются нормы противопожарной безопасности и правила содержания жилых домов, ограничивается доступ к системам и коммуникациям. Чтобы удостовериться, что построенное за ваш счет здание соответствует проекту, позаботьтесь об этом.

1. Получите копию заключения по архитектурному проекту вашего дома в Управлении экспертизы проектов и смет вашего города. Для этого достаточно написать письмо на имя директора Управления. В заключении вы увидите, производилась экспертиза изменения проекта в отношении его изменения (перепрофилирования) или нет.

2. Если экспертиза не проводилась и городская администрация не утверждала перепрофилирование своим решением, значит, имеет место

нарушение Административного Кодекса (ст. 142 о самовольном изменении строительного проекта).

3. Если застройщик только пытается зарегистрировать право собственности на часть общего имущества совместного домовладения, вы вправе написать заявление на имя директора в местное Агентство по госрегистрации и земельному кадастру о юридических фактах, которые могут привести к возникновению права собственности у застройщика или третьего лица на изолированное помещение, относящееся к общему имуществу. А так же сообщите о своем намерении обратиться в суд для оспаривания права, о регистрации которого просит застройщик. В соответствии с п. 3.5 статьи 24 Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» должна быть сделана отметка о выявленных вами нарушениях в регистрационной книге.

4. Если право собственности застройщика (третьего лица) на спорное недвижимое имущество уже зарегистрировано, вам не остаётся ничего иного, как обратиться в суд.

5. Если вы обратитесь в хозяйственный суд от имени товарищества собственников с иском о требовании об отмене регистрации изолированного помещения (госпошлина 10 базовых величин), вам, возможно, откажут на основании того, что товарищество собственников не обладает вещным правом (не имеет собственности, а только управляет собственностью). В этом случае в суд может обратиться любой кандидат в правообладатели (собственник квартиры), т. к. регистрация права собственности на общее имущество в пользу третьего лица уменьшает его (собственника квартиры) долю в общем имуществе, т. е. его законные права и интересы.

6. При любом исходе судебного процесса для перепрофилирования помещения необходимо решение органа местного исполнительного комитета. Если вы не согласны с перепрофилированием помещений в вашем доме, вы имеете право сообщить об этом письменно в районный исполнительный комитет, который в большинстве случаев мнение жильцов учитывает.

7. Если всё-таки застройщик докажет своё право на владение изолированным помещением и приведёт его в соответствие утверждённому проекту и требованиям безопасности, перед получением договора на техническое обслуживание от ТС он обязан произвести оплату за содержание мест общего пользования и техобслуживание (с момента ввода дома в эксплуатацию), а также внести вступительный взнос на расчётный счёт товарищества, если это предусмотрено Уставом ТС. Знайте, что существуют ограничения по размещению офисных помещений, нежилых помещений, мастерских и т.д. в многоэтажных жилых домах. Эти ограничения оговорены в СНБ «Жилые здания» 03.02.04-03.

В случае если срок ввода в эксплуатацию дома значительно задерживается, или дом сдан со значительными недоделками, а может, застройщик продал принадлежащее вам имущество, не бросайтесь в крайности. Пере-

Приложение А (обязательное)

УТВЕРЖДЕН

наименование органа, дата, номер решение (приказа,
постановления и др.)

фамилия, имя, отчество и должность лица,

подписавшего решение (приказ, постановление и др.)

АКТ

приемки объекта, законченного строительством,
реконструкцией, реставрацией

от « ___ » _____ 200 ___ г.

_____ местонахождение объекта

Приемочная комиссия, назначенная _____
наименование органа

управления, субъекта хозяйствования,

Ф. И. О., должность представителя юридического лица, назначившего

приемочную комиссию

_____ от « ___ » _____ 200 ___ г.
решением (приказом, постановлением и др.)

из представителей:

заказчика _____
Ф. И. О., должность

эксплуатационной организации _____
Ф. И. О., должность

генерального подрядчика (подрядчика) _____
Ф. И. О.,

должность

- заключения органов Государственного надзора о соответствии объекта, принимаемого в эксплуатацию, утвержденной проектной документации;
- другие документы, необходимые в соответствии с действующими нормами.

При строительстве объекта хозяйственным способом застройщик представляет также всю необходимую документацию в соответствии с п. 5.9.

5.11. При приемке объектов индивидуального строительства высотой до двух этажей (высотой до 10 м) застройщик представляет комиссии следующую документацию:

- комплекс согласованной проектной документации;
- паспорт застройщика;
- справки эксплуатационных организаций о том, что внешние наружные и подземные коммуникации обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты на обслуживание;
- акты обследования внутренних и наружных электроустановок и электросетей, газовых установок и сетей газоснабжения;
- другие документы в соответствии с действующими нормами.

5.12. Вся документация по приемке объекта в эксплуатацию хранится у заказчика (застройщика), а в случае передачи объекта на баланс эксплуатирующей организации — у соответствующей эксплуатационной организации. Срок хранения — постоянно.

5.13. Председатель приемочной комиссии должен представить в орган управления или юридическому лицу, назначившему приемочную комиссию, акт о приемке объекта в эксплуатацию.

Акт о приемке в эксплуатацию объекта составляется в пяти экземплярах, два из которых представляются в орган управления, юридическому лицу, назначившим приемочную комиссию, два экземпляра — заказчику и один экземпляр — подрядчику.

При приемке в эксплуатацию объектов индивидуального строительства высотой до двух этажей (высотой до 10 м) акт о приемке составляется в трех экземплярах, один из которых выдается застройщику, второй хранится в Комитете архитектуры, градостроительства и землеустройства или органах государственного управления архитектурной и градостроительной деятельностью местного территориального уровня, третий — передается в территориальное бюро технической инвентаризации.

5.14. Акты о приемке в эксплуатацию объектов утверждаются решением (приказом, постановлением и др.) местных исполнительных и распорядительных органов или иных юридических лиц, назначивших комиссии, в срок не более 15 дней после подписания актов. Объекты, по которым указанные сроки утверждения истекли, считаются не принятыми, и по ним назначаются приемочные комиссии повторно.

5.15. Приемка в эксплуатацию законченного строительством мансардного этажа над существующими жилыми домами осуществляется в порядке, предусмотренном для объектов, законченных строительством, по акту, в соответствии с приложением А.

крыв улицу или устроив голодовку протеста, вы ничего не добьетесь и только усложните ситуацию. Действуйте строго в рамках законодательства, оно предоставляет вам все возможности отстоять законные права и интересы. Обращайтесь в СМИ, органы власти. При любом варианте, если вы будете апеллировать фактами и ссылками на законодательство, у вас есть реальный шанс добиться успеха. В путь!

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕНО
постановление
Совета Министров РБ
29.11.1991 № 452
(в редакции постановления
Совета Министров РБ от
15 ноября 1993 г. № 781)

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРИЕМКИ ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ (выдержки)

1. Законченные строительством (реконструкцией, расширением, техническим перевооружением) и подготовленные к эксплуатации (выпуску продукции и оказанию услуг) объекты, очереди, пусковые комплексы (в дальнейшем — объекты), независимо от способов возведения и источников финансирования, подлежат приемке комиссиями.

Заказчик (застройщик) с участием подрядчика предъявляет приемочным комиссиям для ввода в действие объекты в соответствии с утвержденными проектами и договорами, подрядчик — объекты, сооружаемые на условиях строительства «под ключ», застройщик — объекты, построенные хозяйственным способом.

2. Приемочные комиссии по объектам, застройщиками по которым являются предприятия, организации и другие юридические лица, назначаются юридическими лицами, утвердившими проектную документацию, а по объектам, инвестируемым физическими лицами, — органами государственного управления, выдавшими им лицензию на осуществление инвестиционной деятельности. При этом в их состав включаются представители заказчика (застройщика), эксплуатационной организации, генерального подрядчика (подрядчика), проектной организации (проектировщика), государственного пожарного надзора, а при приемке в эксплуатацию объектов социальной сферы — и представитель исполнительного комитета соответствующего местного Совета народных депутатов.

В состав комиссий по согласованию с другими организациями и контролирующими органами могут быть дополнительно включены их представители.

3. Приемка в эксплуатацию объекта оформляется актом установленной формы, который подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается юридическим лицом или органом, назначившим комиссию.

4. Соответствие объекта, принимаемого в эксплуатацию, проекту, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности должно подтверждаться исполнительной технической документацией и заключениями соответствующих органов государственного надзора, указанных в приложении к настоящему Положению.

проводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и дренажных устройств;

— акты о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом (рабочим проектом);

— акты об испытаниях внутренних и наружных электроустановок и электросетей;

— акты об испытаниях устройств телефонизации, радификации, телевидения, сигнализации и автоматизации;

— акты об испытаниях устройств, обеспечивающих взрывобезопасность, пожаробезопасность и молниезащиту;

— журналы производства работ и авторского надзора генерального проектировщика (проектировщика), материалы обследований и проверок в процессе строительства органами государственного и другого надзора;

— гарантийный паспорт объекта жилищного строительства, приведенный в приложении Д;

— другую документацию, необходимую согласно требованиям нормативных документов и оформляемую при строительстве подрядчиком.

5.10. Заказчик представляет приемочным комиссиям следующую документацию:

— утвержденную проектную документацию и справку об основных технико-экономических показателях объекта, принимаемого в эксплуатацию;

— перечень проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций, участвовавших в проектировании объекта, принимаемого в эксплуатацию;

— документы на право пользования или владения землей, а также разрешение на производство строительно-монтажных работ;

— заключение органов Государственной вневедомственной экспертизы по проектной документации и экологический паспорт проекта;

— документы на геодезическую разбивочную основу для строительства, а также на геодезические работы в процессе строительства, выполненные заказчиком;

— документы по инженерно-геологическим и гидрогеологическим изысканиям строительной площадки;

— паспорта на оборудование и механизмы;

— справку об обеспечении принимаемого объекта эксплуатационными кадрами и предназначенными для их обслуживания санитарно-бытовыми помещениями, пунктами питания и т. п.;

— справки городских эксплуатационных организаций о том, что внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, энергоснабжения, связи и другие обеспечат нормальную эксплуатацию объекта и приняты ими на обслуживание;

— справку о фактической стоимости строительства, подписанную заказчиком и генеральным подрядчиком (подрядчиком);

Органы Государственного надзора обязаны до завершения работы приемочной комиссии представить заключение о готовности объекта или мотивированный отказ.

Приемка объектов без наличия в акте приемки хотя бы одной подписи члена комиссии, а также при наличии мотивированного отказа со стороны органов Государственного надзора не допускается.

5.5. Приемочные комиссии обязаны проверить: соответствие объектов и смонтированного оборудования проектной документации, выполнение строительно-монтажных работ согласно требованиям строительных норм и правил; результаты испытаний и комплексного опробования оборудования, подготовленность объектов к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг), включая выполнение мероприятий по обеспечению на них условий труда в соответствии с требованиями взрыво- и пожарной безопасности и производственной санитарии, защите природной среды; наличие и содержание прилагаемой к акту документации и заключений органов Государственного надзора.

5.6. Приемочные комиссии в необходимых случаях назначают контрольные опробования, испытания и проверки.

5.7. Приемочная комиссия при выявлении неготовности объекта к эксплуатации представляет мотивировочное заключение об этом юридическому лицу, назначившему комиссию.

5.8. С момента утверждения акта приемочной комиссии полномочия приемочной комиссии прекращаются.

5.9. Генеральный подрядчик (подрядчик) представляет приемочной комиссии следующую документацию:

— перечень организаций, участвовавших в производстве строительно-монтажных, ремонтно-строительных и иных видов работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за их выполнение;

— комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приемке объекта, разработанных генеральным проектировщиком (проектировщиком), с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенным в них по согласованию с генеральным проектировщиком (проектировщиком) изменениям, сделанными лицами, ответственными за производство работ. Указанный комплект рабочих чертежей является исполнительной документацией;

— копии сертификатов соответствия на продукцию, подлежащую обязательной сертификации; копии технических свидетельств — на продукцию, подлежащую техническому освидетельствованию, и другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, применяемых при производстве строительно-монтажных работ;

— акты об освидетельствовании скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций (опор и пролетных строений мостов, арок, сводов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций);

— акты об индивидуальных испытаниях и комплексном опробовании смонтированного оборудования, акты об испытаниях технологических трубо-

Органы государственного надзора извещаются заказчиком (застройщиком) о приемке объекта не менее чем за 15 дней до начала работы комиссии. При наличии их возражений приемка объекта не допускается.

5. Приемка в эксплуатацию законченных строительством отдельно стоящих зданий и сооружений, встроенных и пристроенных помещений производственного и вспомогательного назначения, входящих в состав объекта, а также секций многосекционных жилых домов осуществляется в порядке, предусмотренном для приемки объекта в целом.

6. При вводе в действие жилых домов и других объектов социального назначения в зимний период разрешается перенос сроков выполнения отдельных видов работ, не препятствующих их нормальной эксплуатации.

Перечень этих видов работ и сроки их выполнения в ближайший период года устанавливаются заказчиком и отражаются в актах приемочной комиссии.

7. Датой ввода объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта приемочной комиссией.

Функции подрядчика прекращаются с момента выполнения им договора подряда (контракта) на капитальное строительство, за исключением обязательств по гарантийным срокам. Выполнение их по истечении этих сроков оформляется представителями заказчика (застройщика) и подрядчика двусторонним актом, представляемым в орган, утвердивший акт приемочной комиссии.

8. В случае нарушения правил приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов председатель и члены приемочной комиссии несут ответственность в соответствии с законодательством.

Приложение
к Положению о порядке приемки
объектов в эксплуатацию

ПЕРЕЧЕНЬ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО НАДЗОРА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ, ДАЮЩИХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПРИ ВВОДЕ В ДЕЙСТВИЕ ОБЪЕКТОВ

Госкомэкологии
Государственный санитарный надзор
Государственный строительный надзор
Госпроматомнадзор (при приемке объектов и работ, ему подконтрольных)
Государственный энергетический надзор (при приемке объектов и работ, ему подконтрольных)
Государственная автомобильная инспекция (при приемке улиц, дорог и дорожных сооружений)
Государственная инспекция труда Республики Беларусь
Штабы гражданской обороны (при приемке объектов со встроенными помещениями или отдельно стоящих сооружений гражданской обороны)
Другие органы, осуществляющие государственный надзор в строительстве в соответствии с законодательством Республики Беларусь

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНО
приказ
Министерства архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
26.12.2000 № 596

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ПРИЕМКА ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

СНБ 1.03.04-2000

(выдержки)

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящие строительные нормы устанавливают общий порядок приемки в эксплуатацию объектов, очередей, пусковых комплексов (далее — объектов), строительство, ремонт (кроме объектов, на которые не требуется получение разрешения на производство строительно-монтажных работ), реконструкция, реставрация (далее — строительство) которых завершены в соответствии с утвержденной проектной документацией и которые подготовлены к эксплуатации (выпуску продукции, оказанию услуг) в объемах, предусмотренных проектной документацией и договором.

Объекты собственности других государств, их юридических и физических лиц, совместных предприятий и международных организаций подлежат приемке в эксплуатацию в порядке, определенном данными нормами, если другой не установлен соответствующими международными документами.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Генеральный подрядчик — подрядчик, привлекающий для выполнения отдельных своих обязательств других лиц по договорам субподряда.

Генеральный проектировщик — лицо, имеющее лицензию на выполнение соответствующих видов проектных работ, которое заключило договор с заказчиком и привлекает для выполнения своих обязательств субпроектировщиков, путем заключения с ними договоров.

Заказчик — по СНБ 1.03.01-99 «Технический надзор в строительстве. Основные положения».

Застройщик — по СНБ 1.03.01.

Инвестор — юридическое или физическое лицо, принимающее решение

тельства высотой до 2-х этажей (высотой до 10 м) создается в составе представителей заказчика (застройщика), подрядчика (при строительстве подрядным способом), местных исполнительных и распорядительных органов, Комитета архитектуры, градостроительства и землеустройства или органов государственного управления архитектурной и градостроительной деятельностью местного территориального уровня, Государственного санитарного надзора и Государственного пожарного надзора.

Председатели приемочных комиссий по приемке объектов в эксплуатацию назначаются юридическими лицами, назначившими приемочные комиссии.

5.3. Приемка объекта в эксплуатацию оформляется актом установленной формы, который подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается юридическим лицом, назначившим комиссию (форма акта приведена в приложении А, форма акта приемки в эксплуатацию объекта, законченного ремонтом, приведена в приложении Б, форма акта приемки в эксплуатацию объектов индивидуального строительства приведена в приложении В).

5.4. Соответствие объекта утвержденной проектной документации, требованиям эксплуатационной надежности и безопасности должно быть подтверждено заключениями органов Государственного надзора (форма заключения приведена в приложении Г):

— Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды (кроме объектов жилищного фонда);

— Государственного санитарного надзора;

— Государственного строительного надзора;

— Комитета по инспекции труда при Министерстве труда (кроме объектов ремонта, реконструкции и жилищного фонда);

— Проматомнадзора (при приемке объектов, ему подконтрольных);

— Государственной автомобильной инспекции (при приемке улиц, дорог и дорожных сооружений);

— Штаба гражданской обороны (при приемке объектов со встроенными помещениями или отдельно стоящих сооружений гражданской обороны);

— Государственного энергетического надзора (при приемке объектов и работ, ему подконтрольных);

— Комитета по охране историко-культурного наследия при Министерстве культуры (при приемке после реставрации историко-культурных ценностей);

— предприятия Государственного дорожного хозяйства, на балансе которого состоит автомобильная дорога (при приемке в эксплуатацию объектов, находящихся в контролируемой зоне автомобильных дорог общего пользования — пространство по 200 м в каждую сторону от оси дороги);

— учреждения финансирующего банка (по объектам, финансируемым за счет средств республиканского и (или) местного бюджетов или приравненных к ним фондов);

— других органов, осуществляющих Государственный надзор в строительстве в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Председатель приемочной комиссии письменно извещает органы Государственного надзора о приемке объекта не менее, чем за 15 дней до начала работы комиссии.

3.20. Не допускается эксплуатация объектов, не принятых приемочными комиссиями в установленном порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Заказчики (застройщики) несут ответственность за своевременную подготовку к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг) вводимых в эксплуатацию объектов и освоение проектных мощностей в сроки, предусмотренные действующими нормами, в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Генеральный проектировщик (проектировщик) несет ответственность за соответствие мощностей и других технико-экономических показателей введенных в эксплуатацию объектов мощностям и показателям, предусмотренным проектной документацией, в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Заказчики (застройщики) и генеральные подрядчики (подрядчики) несут ответственность за выполнение строительных, монтажных и ремонтно-строительных работ в соответствии с проектной документацией и договором на строительство в установленные сроки, надлежащее качество работ, а также за ввод в действие производственных мощностей и объектов согласно договору, в соответствии с действующим законодательством.

4.4. В случае нарушения требований настоящих норм председатель и члены комиссий привлекаются к административной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. ПРИЕМОЧНЫЕ КОМИССИИ, ИХ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ПОРЯДОК РАБОТЫ

5.1. Приемочные комиссии по объектам, заказчиком (застройщиком) по которым являются предприятия, организации и другие юридические лица, назначаются юридическими лицами, утвердившими проектную документацию, а по объектам, инвестируемым физическими лицами, — местными исполнительными и распорядительными органами.

Приемочные комиссии следует назначать не менее чем за 30 дней до начала приемки объекта в эксплуатацию. Заказчиком (застройщиком) с участием подрядчика должны быть определены дата начала и окончания работы приемочной комиссии с учетом установленного срока ввода объектов в эксплуатацию.

5.2. Приемочная комиссия создается из представителей заказчика (застройщика), генерального подрядчика (подрядчика), генерального проектировщика (проектировщика), эксплуатирующей организации, государственного пожарного надзора, а при приемке объектов социальной сферы — и представителя местных исполнительных и распорядительных органов.

По инициативе заказчика (застройщика) в состав комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

Приемочная комиссия при приемке объектов индивидуального строи-

по инвестиционной деятельности и осуществляющее инвестиции.

Объект строительства — здание, сооружение или инженерная система, на строительство (реконструкцию, реставрацию, благоустройство или ремонт) которых разрабатывается проектная документация.

Подрядчик — по СНБ 1.03.01.

Проектировщик — лицо, имеющее лицензию на выполнение соответствующих видов проектных работ, которое заключило договор с заказчиком и, в силу акта законодательства или договора, выполняет взятое обязательство лично.

Субподрядчик — лицо, имеющее лицензию на выполнение отдельных видов строительных работ и заключившее с генеральным подрядчиком договор субподряда на выполнение этих видов работ.

Субпроектировщик — лицо, имеющее лицензию на выполнение отдельных видов проектных работ, которое заключило договор на их выполнение с генпроектировщиком.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Приемке в эксплуатацию подлежат все объекты, законченные строительством, независимо от форм собственности, источников финансирования (инвестирования), назначения и способов строительства с соблюдением действующего законодательства и настоящих строительных норм.

На принятые в эксплуатацию объекты устанавливается гарантийный срок два года. При заключении договоров подряда стороны вправе устанавливать более длительные гарантийные сроки.

Исчисление гарантийного срока начинается со дня подписания приемочной комиссией акта приемки объекта в эксплуатацию.

3.2. Не допускается приемка в эксплуатацию объектов, выполненных с отступлениями от утвержденной проектной документации, не отвечающих требованиям эксплуатационной надежности и безопасности, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил.

Внесение в процессе строительства изменений, обусловленных совершенствованием технико-экономических показателей проектной документации, осуществляется заказчиком (застройщиком), генеральным подрядчиком (подрядчиком) и генеральным проектировщиком (проектировщиком) в установленном порядке.

3.3. В соответствии с настоящими строительными нормами и с учетом специфики производства и реализации продукции (работ, услуг) в соответствующих отраслях министерства и другие республиканские органы государственного управления, при необходимости, разрабатывают и утверждают отраслевые правила приемки объектов в эксплуатацию. При этом особенности приемки объектов в эксплуатацию, не нашедшие отражения в настоящих строительных нормах, а также связанные с межгосударственными соглашениями и договорами, должны быть согласованы с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, Государственной инспекции труда Республики Беларусь и заинтересованными органами Государственного надзора.

3.4. Организация приемки законченного строительством объекта возлагается на заказчика и производится за его счет, если иное не предусмотрено договором (контрактом) строительного подряда.

Законченные строительством объекты заказчик (застройщик) с участием генерального подрядчика (подрядчика) предъявляет к приемке приемочной комиссии: подрядчик — законченные строительством объекты, сооружаемые на условиях строительства «под ключ», застройщик — объекты, построенные хозяйственным способом.

3.5. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов индивидуального строительства высотой до 2-х этажей (высотой до 10 м), возводимых подрядным способом, хозяйственным способом или собственными силами застройщиков, осуществляется приемочной комиссией, назначенной местными исполнительными и распорядительными органами.

3.6. Индивидуальное испытание и комплексное опробование оборудования и инженерных систем должно производиться и оформляться актами в соответствии с действующими нормативно-техническими документами.

3.7. Приемка в эксплуатацию многосекционных жилых домов осуществляется отдельными секциями, если это предусмотрено проектной документацией, при условии полного окончания монтажа конструкций, обеспечения теплотехнического режима в помещениях примыкающих секций, безопасных условий для эксплуатации сдаваемой части дома и подключения к наружным сетям и коммуникациям по постоянной схеме, а также завершения благоустройства территории, примыкающей к сдаваемой секции.

3.8. Жилые дома, имеющие встроенные и пристроенные помещения для предприятий и учреждений торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения и нужд непромышленного характера, должны предъявляться к приемке в эксплуатацию после выполнения всех строительного-монтажных работ, включая работы по указанным помещениям.

Допускается приемка в эксплуатацию жилых домов без завершения строительных работ во встроенных и пристроенных помещениях, если это предусмотрено проектной документацией, при условии возведения несущих ограждающих конструкций по указанным помещениям, обеспечения достаточного сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций жилого дома в местах примыкания встроенных и пристроенных помещений и безопасных условий для эксплуатации сданного жилого дома.

3.9. Приемка в эксплуатацию предприятий и учреждений, указанных в п. 3.8 настоящих норм, размещенных во встроенных и пристроенных помещениях, должна производиться соответствующими приемочными комиссиями по отдельному акту.

3.10. Приемка в эксплуатацию законченных строительством отдельно стоящих зданий и сооружений, предприятий производственного и вспомогательного назначения, расположенных во встроенных или пристроенных помещениях, входящих в состав объекта, а также секций жилых домов осуществляется в порядке, предусмотренном для приемки объекта в целом.

3.11. Допускается приемка в эксплуатацию жилых домов, строящихся за счет внебюджетных средств и кредитов банков, без выполнения в полном объеме

работ по внутренней отделке (наклейка обоев, покраска, облицовка), без покрытия полов (кроме дощатых), за исключением кухонь, ванных комнат, санитарных узлов, и без встроенной мебели при согласии заказчика (застройщика), жильцов и внесении соответствующих изменений в проектную документацию и договор строительного подряда.

При этом в предъявляемых к приемке жилых домах должны быть в полном объеме выполнены подготовительные работы под окраску, побелку, наклейку обоев, все работы в помещениях общего пользования и по инженерному обеспечению зданий.

3.12. При приемке объектов строительства в период года, неблагоприятный для выполнения отдельных видов работ, с согласия заказчика (застройщика) допускается перенос сроков выполнения этих работ на ближайший благоприятный период года, если это не препятствует нормальной эксплуатации объекта.

Перечень этих видов работ, их объемы, стоимость и сроки выполнения устанавливаются заказчиком (застройщиком) по согласованию с соответствующими органами государственного надзора и отражаются в акте приемочной комиссии.

Приемка в эксплуатацию этих видов работ производится приемочной комиссией в порядке, установленном данными нормами.

3.13. Законченные строительством объекты производственного назначения подлежат приемке в эксплуатацию только в том случае, когда на установленном оборудовании обеспечена полная готовность к выпуску продукции (оказанию услуг), предусмотренной проектной документацией, в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период.

3.14. Опытные (экспериментальные) заводы, цехи подлежат приемке в эксплуатацию в том случае, когда они подготовлены к проведению опытов или выпуску продукции, предусмотренных проектной документацией.

3.15. Не допускается приемка в эксплуатацию объектов производственного назначения, по которым с нарушением установленного порядка внесены изменения в состав пусковых комплексов, предусмотренных проектной документацией.

3.16. Приемка в эксплуатацию пусковых комплексов, входящих в состав объекта, производится в порядке, установленном для приемки объекта в целом.

3.17. Очистные сооружения принимаемых объектов должны быть комплексно опробованы (не менее трех суток) под нагрузкой на чистой или сточной воде при взаимодействии в работе всех блоков, систем и установок сооружений. Наладка технологического процесса биологической очистки должна быть завершена согласно требованиям проектной и нормативно-технической документации.

3.18. Датой приемки объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта приемочной комиссии.

3.19. Принятые в эксплуатацию объекты подлежат включению в государственную статистическую отчетность после утверждения акта приемочной комиссии.