Приложение №1 к Приказу

от № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Методические рекомендации по оформлению акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения**

Акт, утвержденный застройщиком или техническим заказчиком и содержащий перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения (далее - акт технического осмотра объекта) – это основной документ, на основании которого производится вывод о техническом состоянии строительных конструкций и инженерного оборудования данного объекта, приводятся рекомендации по устранению дефектов.

В акте технического осмотра **содержатся сведения о результате обследования объекта** капитального строительства, техническом состоянии строительных конструкций и инженерного оборудования данного объекта, количественной оценке фактических показателей качества строительных конструкций и инженерного оборудования по состоянию на дату обследования.

В акте технического осмотра, на основании проведенного обследования объекта, обязательно **должен содержаться вывод о необходимости проведения определенного вида работ**: ремонта, капитального ремонта, либо реконструкции объекта капитального строительства, согласно *ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР №312 от 23.11.1988 г.)*

Оценка технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий, сооружений главным образом проводится в соответствии с *Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».*

Акт технического осмотра **составляется проектной или специализированной организацией, утверждается заказчиком**. Подписывается исполнителем и главным инженером проекта (ГИП).

Перед началом составления акта технического осмотра необходимо скачать ШАБЛОН, утвержденный ГАУ «Управление государственной экспертизы Пензенской области» и изучить ОБРАЗЕЦ ЕГО ЗАПОЛНЕНИЯ.

Важно указывать сведения о своем объекте, а не объекте из представленного на изучение образца!

**В верхней части листа бумаги акта технического осмотра указывается:**

справа (УТВЕРЖДАЮ) - наименование заказчика, утверждающего данный акт, должность, ФИО руководителя учреждения, дата, подпись, печать.

Далее указывается **наименование объекта**, идентичное наименованию, определенному в задании на проектирование и документу, определяющему лимит денежных средств, согласованному ГРБС.

1. В разделе 1 **«Сведения об объекте капитального строительства»** необходимо указать:
	1. адрес объекта, его место расположение - почтовый (строительный) адрес объекта;
	2. год возведения объекта - год ввода объекта в эксплуатацию (данная информация содержится на сайте Госреестра, ГИС ЖКХ, техническом паспорте объекта, выписке из ЕГРН и ДР);
	3. собственника объекта - наименование физического или юридического лица, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распределителя, пользователя объекта собственности;
	4. общую площадь объекта, в том числе поэтажная площадь, площадь застройки;
	5. число этажей;
	6. дату последнего капитального ремонта (в случае отсутствие проведения капитального ремонта, указать – отсутствовал).

При отсутствии данных поставить прочерк или фразу «данные отсутствуют».

1. В разделе 2 **«Сведения о результатах обследования объекта капитального строительства»** указываются:

**в столбце 1:**

* 1. организация, обследовавшая объект;
	2. время проведения обследования – дата;
	3. перечень всех обследуемых конструкций объекта, необходимых для проведения ремонтных работ (фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, кровли, полов, наружной и внутренней отделок, проемов, отмостки и т.д.);
	4. перечень всех систем и сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для проведения ремонтных работ (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, газоснабжения, электрических сетей и средств связи, водостоков, мусороудаления, лифтового оборудования и т.д.);
	5. перечень элементов благоустройства.

**в столбце 2 -** привести описание существующего состояния обследуемых конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, элементов благоустройства в соответствии с перечнем, указанным в столбце 1.

1. В разделе 3 **«Техническое состояние строительных конструкций и инженерного оборудования объекта»** указываются:

**в столбце 1** — обследуемые конструкции, (фундаменты, стены, перегородки, полы, и т.д), инженерных систем и сетей (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, газоснабжения, электрических сетей и средств связи, водостоков, мусороудаления, лифтового оборудования и т.д), благоустройства (проезды, тротуары, наружное освещение, МАФ и др.)

* 1. перечень обследуемых конструкций объекта;
	2. перечень обследуемых инженерных систем;
	3. перечень элементов благоустройства.

**в столбце 2** — описание выявленных дефектов, повреждений указанных конструкций, инженерных систем и сетей, а также дефекты жилых, общественных, промышленных помещениях (трещины в защитном и декоративном покрытии стен, места обрушения штукатурки , наличие дефектов стяжки пола, отставшую облицовочную плитку, отслоения краски, штукатурки, побелки, вздутие напольного покрытия, отслоение обоев (отклеивание, вздутие), щели в паркете, разрыв линолеума, качество и степень износа покрытий.

**в столбце 3** — количественную оценку (% износа). В качестве нормативных документов при определении степени износа конструкций и инженерных систем зданий рекомендованы к применению:

*- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденное приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312;*

*- «Ведомственные строительные нормы ВСН 57-88(р). Положение по техническому обследованию жилых зданий. ВСН 57-88(р)», утвержденные приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6 июля 1988 г. № 191;*

*- «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)», утвержденные приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.*

1. В разделе 4 **«Выводы, содержащие рекомендации и мероприятия к устранению, указанных в разделе 3 дефектов»** необходимо указать рекомендации по устранению выявленных дефектов и необходимых к выполнению видов работ (укрупненно).

Данные виды работ регламентирован пунктом *12 Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденного приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. № 624.*

После заполнения всех вышеперечисленных разделов, указывается проектная организация, проводившая технический осмотр, должность, ФИО руководителя, проставляется подпись, подтверждая тем самым полноту и достоверность указанных сведений и заверяется печатью организации. Затем официальная бумага передаётся на утверждение заказчику, который так же проставляет свою должность, ФИО, подпись, печать. Указывается дата составления акта технического осмотра.

К акту технического осмотра **прилагаются фотоматериалы дефектов** строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения.