



Служба
Технического
Надзора

Ответственное управление строительством

Приемка в эксплуатацию законченных строительством и капитально отремонтированных жилых зданий



*Докладчик: Зам.директора МУП «СТН» г.
Казани, Марченко Лариса Анатольевна*

Приемка в эксплуатацию объекта регламентируется:

ВСН 42-85 (р) «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий»*

>>> Документ определяет порядок приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий. Является обязательными для всех организаций, осуществляющих капитальный ремонт государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда жилищно-строительных кооперативов.

** Утвержден приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 7 мая 1985 г. № 135 (в ред. изм. №1, утв. приказом Госстроя РФ от 06.05.1997 №17-16).*

Ответственность заказчиков, проектных и ремонтно- строительных организаций

Заказчики:

- Несут ответственность за соответствие общей (жилой) площади, эксплуатационных характеристик и технико-экономических показателей показателям, предусмотренным проектно-сметной документацией, за своевременную подготовку и сдачу в эксплуатацию в установленные сроки законченных капитальным ремонтом жилых зданий, отдельных элементов и обеспечивают проведение специализированными организациями пусконаладочных работ до начала работы комиссий по приемке в эксплуатацию.

Проектные организации:

- Несут ответственность за решение всех связанных с проектированием вопросов, возникающих в процессе ремонта жилых зданий, ли отдельных элементов.

Подрядные организации:

- Несут ответственность за выполнение ремонтно-строительных работ в соответствии с проектом и нормативными документами, надлежащее качество этих работ, своевременное устранение недоделок, выявленных в процессе проведения испытаний и приемки ремонтно-строительных работ и инженерного оборудования, а также за своевременную сдачу в эксплуатацию ремонтируемых объектов.

Приемка в эксплуатацию объекта



1. Рабочие комиссии



2. Приемочные комиссии

- Законченные капитальным ремонтом отдельные элементы жилых зданий (крыши, фасады, инженерные коммуникации, отдельные виды инженерного оборудования или сочетание нескольких таких элементов в условиях, когда ремонт других элементов здания не предусмотрен проектно-сметной документацией) принимаются в эксплуатацию рабочими комиссиями по мере готовности с последующим предъявлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

1. Рабочие комиссии

*>>> **Назначаются** решением (приказом) организации – Заказчика (п.3.1 ВСН 42-85 (р)).*

*>>> **Создаются** в ходе капитального ремонта, как правило заблаговременно не позднее, чем в пятидневный срок после получения письменного извещения подрядчика об объекте в части одного или нескольких видов работ к сдаче.*

1. Состав рабочих комиссий

В состав рабочих комиссий входят представители:

- ⊙ Заказчика;
- ⊙ Организации осуществляющей строительный контроль;
- ⊙ Управляющих организаций;
- ⊙ Подрядных организаций;
- ⊙ Субподрядных организаций;
- ⊙ Жилищно-эксплуатационных организаций.

2. Обязанность рабочих комиссий

До предъявления объекта к приемке в эксплуатацию приемочная комиссия обязана проверить:

- ⦿ Состав и полноту исполнительной документации;
- ⦿ Соответствие выполненных ремонтно-строительных работ ПСД;
- ⦿ Соответствие стандартам, нормам и правилам производства работ;
- ⦿ **Подготовленность объекта по данному виду работ к эксплуатации**
>> Рабочие комиссии имеют право в необходимые случаях произнести вскрытие отдельных конструкций и (или) их узлов для контроля выполненных скрытых работ, а также назначить испытания отдельных конструкций и систем водо-, тепло- и др. Работы по вскрытию и последующей заделке конструкций и (или) их узлов, назначенные рабочей комиссией, должны производиться генеральным подрядчиком с привлечением в случае необходимости субподрядных организаций.

3. Порядок проведения рабочих комиссий

Подрядчик должен представить рабочим комиссиям следующую документацию:

- Перечень организаций, участвовавших в производстве ремонтно - строительных работ;
- Комплект рабочей документации на капитальный ремонт;
- Сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей;
- Акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций;
- Акты испытаний внутренних систем и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, а также вентиляции и дренажных устройств;
- Акты испытаний внутренних электроустановок и электросетей;
- Акты испытания систем автоматизации;
- Общий журнал производства работ.

3. Порядок проведения рабочих комиссий

В период проведения рабочей комиссии необходимо проверить:

- ⦿ Соответствие выполненных строительно-монтажных работ проекту, строительным нормам и правилам, стандартам и другим действующим нормативным документам;
- ⦿ Соответствие характеристик температурно-влажностного режима помещений санитарно-гигиеническим требованиям к жилым зданиям для определения готовности жилого дома к эксплуатации.

Рабочие комиссии (права и обязанности)

3. Порядок проведения рабочих комиссий

Таблица 1

Число квартир, подлежащих приемочному контролю:

Общее число квартир в принимаемом доме (принимаемой части дома)	Число квартир для проведения инструментального контроля	В том числе					
		торцевых			рядовых		
		Этажи					
		первый	средний	последний	первый	средний	последний
До 60	3	1	-	1	-	1	-
60-80	4	1	-	1	-	1	1
81-100	5	1	1	1	1	-	1
101-120	6	1	1	1	1	1	1
121-150	7	1	1	2	1	1	1
151-200	10	2	1	2	2	1	2
201-250	12	2	2	2	2	2	2
251-300	14	2	2	3	2	2	3
301-350	16	3	2	3	3	2	3
351-400	18	3	3	3	3	3	3

3. Порядок проведения рабочих комиссий

- В ходе рабочей комиссии должны быть проверены не менее 30% квартир, а также квартиры расположенные над арками, проездами, примыкающих к встроенным или пристроенным помещениям магазинов, лифтово-лестничным узлам и т.п.;
- **Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов жилого здания оформляется по форме прил.4 ВСН 42-85р подписывается членами комиссии после устранения всех выявленных замечаний.**

СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

При приемке отмосток:

- ⦿ Плотность примыкания к цоколю или стене здания;
- ⦿ Уклон, наличие трещин, впадин, выпуклостей в монолитных покрытиях отмосток. Уклон отмосток должен быть не менее 1% и не более 10%.

При приемке подвалов:

- ⦿ Наличие продухов, влажность и температуру внутреннего воздуха, уклоны полов и водоотводящих лотков.

СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

При приемке фасадов:

- Отслоение штукатурки стен;
- Отслоение облицовки стен, наличие сколов в углах плиток и в кромках плит;
- Следы затирочного инструмента, раковины, дутики, пропуски, неправильность углов пересечения, линий и тяг оштукатуренной поверхности, неоднотонность окрашенных поверхностей, правильность устройства осадочных и температурных швов, состояние водоотводящих элементов и их крепления к стене и оконным коробкам (сливов, подоконников, карнизов, желобов и т.п.).

При приемке балконов:

- Плотность примыкания к цоколю или стене здания;
- Уклон, наличие трещин, впадин, выпуклостей в монолитных покрытиях отмосток. Уклон отмосток должен быть не менее 1% и не более 10%.

Рабочие комиссии (права и обязанности)

Последствия некачественного выполнения работ



Разрушение фасада

СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

При приемке окон и дверей:

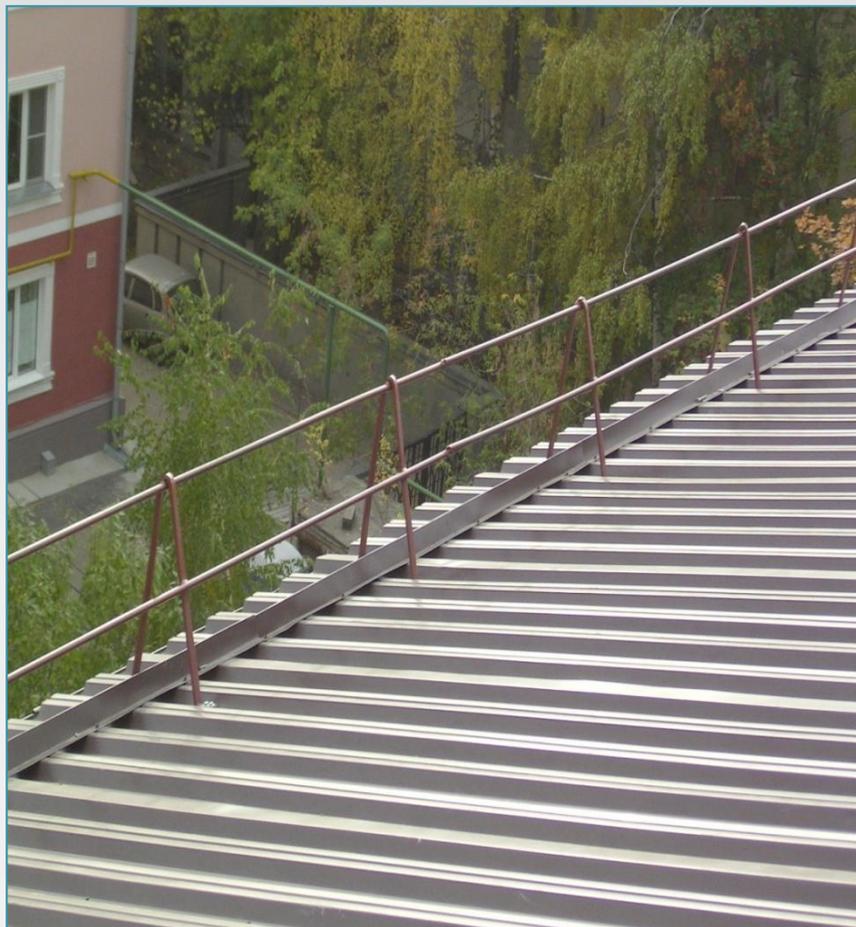
- Деформации, вызывающие нарушение нормальной работы и препятствующие полному и плотному закрыванию проемов, комплектность и исправность запорных устройств, их работоспособность, продуваемость через неплотную заделку коробок.

При приемке скатных кровель:

- Организацию температурно-влажностного режима, наличие прикарнизных щелей и вытяжных шахт, устранены ли все возможные источники выделения тепла;
- Наличие и состояние фартуков и воротников в местах примыканий к вертикальным поверхностям. Проверить кровлю со стороны чердака «на свет», наличие промазки двойных лежащих фальцев, наличие одинарных фальцев в водоотводящих устройствах. Ограждения кровель необходимо проверить: на прочность крепления; отсутствие поврежденных участков.

Рабочие комиссии (права и обязанности)

Последствия невыполнения мероприятий по восстановлению температурно-влажностного режима



Кровля выполнена по всем требованиям

Рабочие комиссии (права и обязанности)

Последствия невыполнения мероприятий по восстановлению температурно-влажностного режима



Образование сосулек и наледи

Рабочие комиссии (права и обязанности)

Последствия невыполнения мероприятий по восстановлению температурно-влажностного режима



Образование сосулек и наледи

СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

При приемке центрального отопления:

- Соблюдение уклонов, установку и крепление трубопроводов, нагревательных приборов, исправного действия арматуры, правильность соединения стояков с магистралями (в однетрубных системах с П-образными стояками и двухтрубных с нижней разводкой);
- Обеспеченность нагревательных приборов терморегуляторами, достаточность изоляции труб в холодных помещениях; перпендикулярность фланцев к оси трубы.

Рабочие комиссии (права и обязанности)

Последствия некачественного выполнения сварочных работ



Наличие контруклона

СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

При приемке системы холодного и горячего холодного водоснабжения:

- ⊙ Надежность крепления трубопроводов, оборудования и приборов, нормативное расстояние между креплениями трубопроводов и т.д.

При приемке системы водоотведения:

- ⊙ Уклоны трубопроводов канализации, вертикальность труб, высоту вытяжной части канализационного стояка сверх кровли (вентиляция стояка).

2. Приемочные комиссии

>>> Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, независимо от их ведомственной принадлежности, производится приемочными комиссиями, назначаемыми приказом заказчика.

1. Состав приемочных комиссий

В состав приемочных комиссий входят представители:

- ⊙ Заказчика (председатель комиссии);
- ⊙ ИКМО или администраций районов;
- ⊙ Органов Государственной жилищной инспекции;
- ⊙ Организации осуществляющей строительный контроль;
- ⊙ Управляющих организаций;
- ⊙ Жилищно-эксплуатационных организаций;
- ⊙ Подрядных организаций;
- ⊙ Субподрядных организаций;
- ⊙ Уполномоченных представителей собственников.

2. Обязанность сторон

Заказчик обязан представить государственной приемочной комиссии следующую документацию:

- ⦿ Акты рабочих комиссий;
- ⦿ Справку об устранении дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией;
- ⦿ Утвержденную проектно-сметную документацию;
- ⦿ Перечень проектных организаций, участвовавших в проектировании принимаемого объекта ремонта.

>> *Вышеперечисленная документация, после приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания должна храниться у заказчика.*

2. Обязанность сторон

Приемочные комиссии обязаны:

- ⦿ Проверить устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями;
- ⦿ Проверить готовность объекта к приемке в эксплуатацию;
- ⦿ Дать оценку качества ремонтно-строительных работ.

Спасибо за внимание!



Служба
Технического
Надзора

Ответственное управление строительством