

**Методические рекомендации
по комиссионной приемке законченных строительством домов,
построенных в целях реализации региональных адресных программ по
переселению граждан из аварийного жилищного фонда, а также по
приемке приобретаемых в целях реализации указанных программ жилых
помещений во вновь построенных домах
(Фонд содействия реформированию ЖКХ)**

I. Основные понятия

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует правовые отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов капитального строительства, а также по эксплуатации зданий (далее - градостроительные отношения).

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства (далее - саморегулируемые организации) - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство объектов капитального строительства.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя, строительство объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства;

Технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации и строительстве объектов капитального строительства и осуществлять иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ.

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Строительная площадка - ограждаемая территория, используемая для размещения возводимого объекта строительства, временных зданий и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ.

Подрядная организация - строительно-монтажная организация, являющаяся юридическим лицом (или предпринимателем без образования юридического лица), осуществляющая строительство объектов капитального строительства в соответствии с требованиями нормативной, технической и проектной документации.

Проектная организация - юридическое лицо (или предприниматель без образования юридического лица), осуществляющее разработку проектной документации на строительство объекта по техническому заданию заказчика.

Строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Строительное изделие (изделие) - изделие, предназначенное для применения в качестве элемента строительных конструкций зданий, сооружений и строительных конструкций.

Строительный материал (материал) - материал (в том числе штучный), предназначенный для создания строительных конструкций зданий и сооружений и изготовления строительных изделий.

Спецификация оборудования, изделий и материалов – текстовый проектный документ, определяющий состав оборудования, изделий и материалов, предназначенный для комплектования, подготовки и осуществления строительства.

II. Инженерные изыскания в строительстве

Инженерные изыскания в строительстве выполняются для изучения природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования для обеспечения надежности здания при его эксплуатации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий (часть 1 статьи 47 Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее ГрК РФ)).

III. Проектная документация

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме, а также в виде карт (схем), определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства объектов капитального строительства (часть 2 статьи 48 ГрК РФ).

Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка.

Состав проектной документации объектов капитального строительства и требования к ее содержанию в соответствии с частью 13, статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утверждены Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и нормативно-правовыми актами федеральных органов исполнительной власти.

Проектная документация подготавливается организацией, имеющей соответствующее свидетельство саморегулируемой организации на выполнение проектных работ.

IV. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (часть 5 статьи 49 ГрК РФ).

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 статьи 49 ГрК РФ. При этом экспертиза проектной документации не проводится в отношении объектов малоэтажного жилищного строительства.

Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии или несоответствии представленной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (часть 9 статьи 49 ГрК РФ).

V. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории, и дающий застройщику право осуществлять строительство объектов капитального строительства.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» утверждена следующая форма разрешения на строительство:

Кому _____
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество - для граждан,

полное наименование организации - для

юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ _____

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной

власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской

Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих

выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской

строительство, реконструкцию, капитальный
Федерации, разрешает -----
(ненужное зачеркнуть)

ремонт
----- объекта капитального строительства _____
(наименование объекта)

капитального строительства в соответствии с проектной

документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа

строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап

строительства, реконструкции)

расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального

строительства с указанием субъекта Российской Федерации,

административного района и т.д. или строительный адрес)
_____.

Срок действия настоящего разрешения - до
" " 20 г.

(должность уполномоченного (подпись) (расшифровка подписи)
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу

разрешения на строительство)
 " " 20 г.
 М.П.
 Действие настоящего разрешения
 продлено до " " 20 г.

(должность уполномоченного (подпись) (расшифровка подписи)
 сотрудника органа,
 осуществляющего выдачу
 разрешения на строительство)
 " " 20 г.
 М.П.

Разрешение на строительство многоквартирного дома выдается органом исполнительной власти городов федерального значения или местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен при обращении заказчика или застройщика в орган выдавший разрешение на строительство.

VI. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

Лицом, осуществляющим строительство объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик, либо физическое или юридическое лицо, привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным в части 2 статьи 52 ГрК РФ, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц (часть 3 статьи 52 ГрК РФ).

Виды работ по строительству объектов капитального строительства, указанные в приказе Минрегиона РФ от 30 декабря 2009 года № 624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», влияющие на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к выполнению таких работ. Иные виды работ по строительству объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами (часть 2 статьи 52 ГрК РФ).

VII. Государственный строительный надзор

Государственный строительный надзор проводится на объектах строительства, которые имеют положительное заключение экспертизы (статья 54 ГрК РФ).

VIII. Строительный контроль заказчика и подрядчика

Строительный контроль проводится в процессе строительства объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка (части 1 и 2 статьи 53 ГрК РФ).

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком, либо физическим или юридическим лицом, привлекаемым ими на основании договора. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации (авторский надзор) для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468 в соответствии с частью 8 статьи 53 ГрК РФ утвержден порядок проведения строительного контроля при осуществлении строительства объектов капитального строительства. Постановлением определены права и обязанности подрядной организации и заказчика по обеспечению качества выполняемых работ.

По результатам проведения контроля за выполнением работ составляются акты освидетельствования работ. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков застройщик или технический заказчик может потребовать повторного проведения контроля за выполнением указанных работ после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ должны составляться только после устранения выявленных недостатков (части 4 и 5 статьи 53 ГрК РФ).

По результатам работы строительного контроля вносятся соответствующие записи о выявленных нарушениях и об их устранении в журнал общих работ, изготовленный по форме РД 11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», утвержденный приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12 января 2007 года № 7.

IX. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» утверждена следующая форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

Кому _____
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

полное наименование организации – для

юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ _____

1. _____
(наименование уполномоченного федерального органа

исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта

Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)
руководствуясь **статьей 55** Градостроительного кодекса Российской

построенного,
Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию -----
реконструированного, отремонтированного
----- объекта капитального
(ненужное зачеркнуть)
строительства _____
(наименование объекта капитального строительства

в соответствии с проектной документацией)
расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального

строительства с указанием субъекта Российской Федерации,

административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем –	куб. м		
всего			
в том числе надземной	куб. м		
части			
Общая площадь	кв. м		

Площадь встроенно- пристроенных помещений кв. м
 Количество зданий штук

II. Нежилые объекты

Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест
 Количество посещений
 Вместимость

(иные показатели)

(иные показатели)

Объекты производственного назначения

Мощность
 Производительность
 Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов
 Материалы стен
 Материалы перекрытий
 Материалы кровли

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) кв. м

Количество этажей штук
 Количество секций секций
 Количество квартир - штук/кв. м
 всего

в том числе:

1-комнатные штук/кв. м
 2-комнатные штук/кв. м
 3-комнатные штук/кв. м
 4-комнатные штук/кв. м
 более чем 4-комнатные штук/кв. м

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) кв. м

Материалы фундаментов
 Материалы стен
 Материалы перекрытий
 Материалы кровли

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего тыс. рублей

в том числе тыс. рублей
 строительно-монтажных работ

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

" " 20 г.

М. П.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и пакетом необходимой документации.

После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации объекта (часть 11.1 статьи 55 ГрК РФ).

Х. Оценка качества построенного жилья. Приемка новостройки

Существует перечень характеристик, определяющих качество построенного объекта. Одни из них указываются в договоре. В этом документе должно быть прописано, из каких конструктивных элементов построен дом, приведены его технические характеристики, описаны отделка внутренних помещений и что в нее включено, инженерные системы, качество сантехники и другого оборудования для благоприятного и комфортного проживания граждан. Чем более подробно в договоре будут определены все важные моменты, тем выше гарантия, что собственник получит жилье надлежащего качества

Другие характеристики построенного жилья, такие как технология производства строительно-монтажных работ, качество выполнения отделочных работ, способности конструкций дома сохранять тепло, предусмотрены строительными и санитарными нормами. Оценить качество отделки, убедиться в том, ровно ли выполнена поверхность стен, нет ли разводов на потолке, сможет проверяющий, никак не связанный по роду своей деятельности со сферой строительства. Однако существуют недочеты и нарушения, которые способны обнаружить только эксперты в области качества строительства.

К помощи эксперта обычно прибегают, когда материалы, использованные при строительстве и отделке, не соответствуют заявленному застройщиком классу. В такой ситуации необходимо обратиться к оценке независимой экспертизы.

Все обнаруженные в процессе осмотра построенного дома недочеты в обязательном порядке фиксируются в предварительном акте приема-передачи. Этот документ оформляется при наличии претензий к качеству работ, а окончательный акт подписывается уже после устранения дефектов.

Если при проведении визуально-инструментального обследования качества выполненных строительных работ выявлены дефекты и недостатки, если есть замечания по качеству строительства дома, необходимо совместно с представителем застройщика составить дефектную ведомость, которая является приложением к акту приема-передачи. Застройщик несет гарантийные обязательства по исправлению выявленных дефектов. Претензии, которые

предъявляются застройщику должны быть обоснованы. Различие эстетических взглядов не может стать поводом для отказа в приемке.

В том случае, если застройщик не смог вовремя устранить выявленные дефекты, заказчик может принять объект, подписав акт приема-передачи, обязательно указав в нем, что дом принят с недоделками. К акту в обязательном порядке прилагается подробный перечень выявленных дефектов, которые требуют устранения.

После этой процедуры застройщик подписывает гарантийное письмо на устранение дефектов и должен в сроки, оговорённые с заказчиком, их устранить.

Законодательством предусмотрен гарантийный срок, в течение которого застройщик обязан устранить обнаруженные дефекты, который составляет не менее пяти лет с момента сдачи дома в эксплуатацию. Для инженерного и технологического оборудования, установленного в жилом доме, этот срок гарантии составляет не менее трех лет. Однако при этом застройщик не несет ответственности и не обязан устранять в течение гарантийного срока те дефекты, которые возникли в результате неправильной эксплуатации.

Требования к качеству строительных работ должны быть прописаны в договоре, поэтому следует внимательно изучить все положения этого документа.

Сегодня существуют государственные строительные нормативы, регулирующие как качество строительных объектов, так и правила проектирования и строительства.

Помимо этого, есть ГОСТы материалов, из которых построен дом. Безусловно, используемые в строительстве стеновые, кровельные и любые иные материалы обязаны им соответствовать, также как и требованиям по пожаробезопасности и экологичности.

Обязанность подрядчика качественно и в срок исполнять взятые на себя работы прописана в Гражданском кодексе РФ. Особое внимание уделяется тому, чтобы дом был построен в соответствии с утвержденной сторонами документацией и сметой, то есть теми договоренностями, которые были достигнуты подрядчиком и заказчиком.

XI. Как проверить качество построенного дома

Изучается проект дома.

Прилегающая территория в соответствии с проектом должна быть благоустроена.

Проверяется размещение дома на участке – не нарушены ли пожарные нормы. Выясняется, какие имеются инженерные сети в районе.

Проверяются материалы, из которых дом построен. Очень часто кирпичные дома оказываются в действительности только облицованными кирпичом, под которым скрывается пенобетон.

Проверяется уклон прилегающей территории и отмостки вокруг дома, он должен быть достаточным для того, чтобы обеспечить отток воды от здания. Отмостка должна быть ровной, без трещин, пустот, отслоений.

При устройстве асфальтобетонных покрытий следует проверять ровность и толщину уложенного слоя, достаточность уплотнения, качество сопряжения кромок полос, соблюдение проектных параметров.

При устройстве цементобетонных покрытий должны проверяться: плотность и ровность основания, правильность установки опалубки и устройства швов, толщина покрытия, ровность покрытия и отсутствие на его поверхности трещин, пустот, сколов.

Фундамент

Следует обратить внимание на осадку и возможные деформации здания, возникающие в результате изменения гидрогеологических условий в процессе строительства.

Фундамент дома осматривают, особенно если есть подвал, отмечая: есть ли вода, насколько сыро. Если дом без подвала, сделать это крайне сложно. Визуально необходимо осмотреть фундамент на наличие трещин, обратить внимание на количество и размер продухов, на водоотведение – отмостку. Узнать влажность подполья, посмотреть состояние балок, перекрытия.

Фасад

В ходе проверки кирпичного многоквартирного дома необходимо обратить внимание на правильность перевязки швов кладки, их толщину и заполнение, на горизонтальность рядов и вертикальность углов кладки; на качество поверхностей фасадных нештукатуренных стен из кирпича, качество фасадных поверхностей, облицованных керамическими, бетонными и другими видами камней и плит, а также геометрические размеры и положение конструкций.

Также необходимо проверить крепления тонких стен и перегородок к капитальным стенам, каркасам и перекрытиям, качество конструкций и материалов, применявшихся при монтаже, геометрические размеры и положения смонтированных частей ограждающих конструкций, надежность закрепления панелей, отсутствие трещин, зыбкости, поврежденных мест.

Поверхность штукатурного покрытия не должна иметь неровностей, трещин, сколов, пузырей, механических включений, отслоений (глухого звука при простукивании). Окрашенные поверхности должны быть сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, пропусков, просвечивания нижележащих слоев краски.

Не должно быть отклонений оконных и дверных откосов, столбов, колонн, пилястр и т.п. от плоскости, а также отклонений по вертикали (тяг и откосов от прямой линии).

Также необходимо осмотреть балконы и козырьки над входами в подъезды на наличие неровностей, пятен, трещин, сколов.

Проблемы с теплопотерей наружных стен встречаются во всех видах домов – каркасных, деревянных и даже каменных. В списке «тонких мест» дома, которые могут пропускать холод, стены занимают последнее место – при условии, если работы по их монтажу вели грамотные специалисты. Особое внимание нужно обратить на стены, выполненные из каркасных конструкций – порой строители неправильно устанавливают утеплитель, паро- и ветрозащитные пленки.

Зачастую тепло могут пропускать дома из калиброванного бревна – холодный воздух проходит через стыки между брусками и бревнами. Древесина дает сильную усадку, «гуляет» в зависимости от температуры и влажности. Если бревна не слишком хорошо высушены, усадка, а вместе с ней и утепление стен, может занять несколько лет. Для того, чтобы деревянный дом соответствовал СНиП по показателям теплозащиты, почти всегда необходимо его дополнительное утепление.

Кровля

По статистике именно дефекты кровли во многих случаях являются главной причиной теплопотерь – ведь по законам физики, тепло всегда стремится вверх.

Признаками, определяющими качество готовой кровли, являются внешний вид, качество кровельных материалов и правильность их подготовки, соответствие фактического уклона проектному, водонепроницаемость.

Проверку необходимо начинать с чердака. Следует проверить, как уложена кровля и система водоотвода с кровли, есть ли в принципе водосточная система и в каком она состоянии. Также надо обратить внимание на то, как утеплены перекрытия, как осуществлена паро- и гидроизоляция кровли, не подтекает ли кровля, проветривается ли подкровельное пространство, какие установлены балки, какая конфигурация крыши, обработана ли стропильная система антисептиками. Снаружи надо проверить, нет ли подтеков на стенах, вымытых швов и канавок.

При проверке кровли из штучных материалов проверяется крепление листов к обрешетке, которое производится рядами от карниза к коньку, каждый вышележащий ряд напускается на нижележащий.

Асбестоцементные волнистые листы должны укладываться со смещением на одну волну по отношению к листам предыдущего ряда; нахлестка асбестоцементных листов вдоль ската кровли должна быть не менее 150 и не более 300 мм; поперек ската кровли волна перекрывающей кромки асбестоцементного листа должна напускаться на волну кромки смежного листа.

Карнизы, коньки, ребра скатов, разжелобки асбестоцементных кровель должны быть надежно прикреплены к основанию (обрешетке). Лоток должен выполняться расширяющимся в сторону стока воды, в местах примыкания кровель к стенам, трубам и другим выступающим частям зданий должны быть

установлены защитные фартуки из оцинкованной кровельной стали, отсутствовать зазоры в стыках.

При устройстве кровли из металлических деталей проверяется соответствие проекту вида материалов, применяемых для изготовления металлических деталей кровли, правильность соединения листов кровельной стали между собой в стыках; крепление металлических деталей кровли к основанию.

Необходимо также проверить качество изготовления и монтажа водосточных труб и надежность их крепления к стене (с помощью штырей с ухватами); правильное расположение нижних звеньев водосточных труб (на высоте 200 мм над тротуаром или отмосткой), надежность закрепления воронок в верхней части труб.

При проверке рулонной кровли надо обратить внимание на правильность расположения полотнищ рулонного материала по отношению к скату, нахлестку полотнищ в продольных и поперечных стыках, а также качество защитного слоя покрытия.

Осмотр внутренних помещений

При осмотре многоквартирных домов важно обратить внимание на его техническое состояние. От качества материалов, из которых построен дом, и правильной работы строителей будет зависеть безопасность и комфорт проживания собственников.

В доме на момент приемки не должно быть посторонних предметов, строительного мусора, грязи.

Обычно несущие конструкции скрыты под отделкой, и их качество определить непросто. Не всегда можно проверить наличие трещин, и необходимого количества утеплителя.

Качество внутренней отделки

Отделочные работы

Необходимо проверить качество выполненных отделочных работ. При визуальном осмотре можно заметить изъяны. Аккуратность выполнения этих работ является показателем качества строительства вообще, и общего подхода к нему. Начинать осмотр квартир следует с проверки качества поверхности стен и уклона полов. Согласно СНиП, максимальный перепад высот, который допускается между двумя точками пола, находящимися друг от друга на расстоянии 2 м, не может быть больше 2 мм. В стяжке пола не должно содержаться трещин и пустот. Проверить пол на наличие пустот можно, постучав по нему, глухого звука быть не должно. Качество укладки ламината и настила половой доски можно оценить визуально – не должно быть щелей, волн, скрипа, зыбкости. Так же проверяется выполнение гипсокартонных работ.

На потолках проверяют, выдержан ли шаг между профилями, на которых крепятся листы. Не менее важен уровень полов в ванной, поскольку если пол в ванной выше, то в случае аварии вся вода будет вытекать в коридор.

Окна и двери

При проверке качества остекления окон и балконов необходимо обратить внимание на следующие моменты: в окне не должно быть трещин, а в окружающей его стене щелей, все зазоры между оконной рамой и стеной должны быть заполнены монтажной пеной. Тем не менее, при неправильном нанесении пена под воздействием ультрафиолета разрушается, а строители часто оставляют небольшие дыры, через которые в помещение поступает холодный воздух. Стеклопакеты должны свободно открываться и закрываться, плотно прилегать к раме. Запорные устройства — исправно работать. При движении створок не должно появляться перекосов. Неправильно установленные окна могут стать причиной дискомфорта. В металлопластиковых стеклопакетах иногда появляются деформации профиля, небольшие щели, которые будут пропускать холод. Порой даже небольшой микротрещины достаточно, чтобы стеклопакет потерял герметичность, имеет смысл ставить двухкамерные стеклопакеты, а по возможности стекла с дополнительными теплоотражающими покрытиями. Более надежными и качественными традиционно считаются деревянные рамы.

Установленные в квартире пластиковые окна должны иметь технический паспорт, в котором говорится, что они отвечают требованиям, предъявляемым к климатическим условиям региона. В проемах окна должны располагаться как можно дальше от помещения, чтобы не возникало мостиков холода.

Необходимо также проверить, как открываются межкомнатные, балконные и входные двери. Если их заклинивает, то возможно дом «ведет», зимой перекашивает, или он дал сильную усадку. Также бывают случаи, когда деревянные двери увеличивают размеры из-за высокого уровня влажности в помещении. Входные металлические двери из-за неправильной установки могут также пропускать тепло и быстро выстудить любое, даже хорошо отапливаемое помещение.

Принимая квартиру в холодное время года, есть возможность проверить, какое количество тепла уходит из помещения через окна. Для этого можно заказать тепловизионную съемку. Производится она при температуре наружного воздуха $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ специальным прибором — тепловизором, позволяющим увидеть, каким образом из помещения уходят потоки тепла. Большую часть тепла дом теряет через окна и крышу. Если прибор показывает, что тепло из дома выпускают только окна, это вполне допустимо. Но если на снимке видно, что утечки тепла из квартиры происходят вокруг оконного блока, — это повод говорить о неверно проведенном монтаже. Еще хуже, если тепло покидает дом по стыкам плит или через перекрытия.

Инженерные системы

При проверке внутренних инженерных систем необходимо изучить номенклатуру оборудования. При этом герметичность труб проверяется визуально.

Особое внимание уделяется системам водоснабжения и канализации, тщательно проверяется санузел и кухню на предмет утечек воды, протеканий, правильной работы запорных кранов.

Температура, влажность, достаточный воздухообмен — три основных показателя, от которых зависит, насколько комфортной будет жизнь собственников в построенном многоквартирном доме.

Водоснабжение, отопление, канализация, электрика, вентиляция

Находясь в помещении необходимо включить свет, воду, проверить отопление, все системы. Покрутить все краны, включить лампочки и проверить розетки, убедиться, что все работает, не искрит, не подтекает.

Для того чтобы проверить установку системы водоснабжения, достаточно простого визуального осмотра. Нужно тщательно осмотреть стыки труб, под стояками не должно быть луж, запорные краны должны надежно закрываться, а отводы полотенцесушителя располагаться в одной плоскости. Проверить правильность установки тройников на трубу холодной воды в санузле и на кухне. Завершается проверка системы водоснабжения тестированием работы смесителей и проверкой напора воды.

Проверка системы отопления заключается в осмотре отопительных приборов во всех помещениях, чтобы понять, везде ли доходит горячая вода. В зависимости от условий договора могут быть установлены радиаторы отопления или конвекторы, нужно проверить регуляторы температуры (если они предусмотрены проектом), которые должны свободно раскручиваться и закрываться, также проверить ровность установки самих отопительных приборов. На кожухах конвекторов не должно быть царапин.

Для проверки канализации можно слить большой объем воды и посмотреть, насколько быстро она уходит.

Для проверки электрики изучается система освещения в помещениях. Внутриквартирная сеть должна справляться с достаточной нагрузкой. Необходимо проверить электрический щиток со счетчиками. Это позволяет, визуально определить качество монтажа, аккуратность разведения проводки, которая должна быть подписана. Особое внимание стоит уделить системе вентиляции помещения. Для того, чтобы находиться в помещении было комфортно, должен быть обеспечен постоянный воздухообмен.

Вентиляция будет работать только в том случае, когда в помещение обеспечен приток свежего воздуха. Принцип работы системы вентиляции прост: сколько поступило воздуха в помещение, ровно столько же из него должно уйти. Чтобы проверить, как работают вентиляционные решетки,

установленные в ванной и санузле, через которые из помещения уходит отработанный воздух, нужно взять спичку или зажигалку и поднести к решетке. Если вентиляция работает, огонь должен отклониться. С той же целью к вентиляционной решетке подносится листок бумаги. Он должен прилипнуть к решетке.

Кроме того, для вентиляции помещений санузла, в соответствии с требованиями СНиП, под его дверью должна быть оставлена небольшая щель, которая будет обеспечивать приток воздуха.

Термическое сопротивление стены, (насколько хорошо стены сохраняют тепло) можно определить по температуре на ее внутренней поверхности.. Этот показатель (регламентируется ГОСТом) - на поверхности стен температура должен быть не ниже 4 °С температуры воздуха в самом помещении.

Лифты

В настоящее время трудно представить здание выше 5 этажей без установленного в нем лифта.

Монтаж лифта – это не простая услуга, от качества проведенных на этом этапе работ будет зависеть безопасность и надежность установленного оборудования.

Монтаж лифтового оборудования предполагает выполнение целого комплекса работ, который включает как установку самой лифтовой кабины, так и установку всех механизмов, которые будут осуществлять перемещение лифта. Монтаж также включает установку оборудования, которым будет управляться лифт и которое будет использоваться в процессе его обслуживания.

После выполнения работ по наладке лифта осуществляется его сдача в эксплуатацию. Однако так, как лифт это сложное техническое устройство, поэтому передача лифта заказчику не является последним этапом. Сдача лифтового оборудования осуществляется в присутствии инспектора Ростехнадзора, что обуславливается повышенным контролем за сдачей в эксплуатацию лифтов со стороны государства. Но и потом лифт может эксплуатироваться конечными пользователями только после получения дополнительных бумаг и согласований.

При осмотре лифта необходимо обратить внимание на характерный звук движения кабины, звук трения металлических поверхностей, вибрации в процессе спуска, подъема кабины лифта, неточность останова кабины лифта (расстояние по вертикали между уровнем пола кабины и уровнем этажной площадки после автоматической остановки кабины). Должна быть обеспечена доступность лифта для инвалидов, возможность перемещаться в пределах посадочных площадок перед лифтами, вызвать лифт, разместиться в нем и беспрепятственно перемещаться на нужный этаж (уровень).

Выявленные дефекты

Описанные нами дефекты – самые распространенные при строительстве домов: конструктивные особенности здания, некачественные стыки и дефекты стен, неправильный монтаж кровли, окон и дверей, плохо утепленное подкровельное пространство.

Найти скрытые дефекты без специального оборудования не получится даже у опытного профессионала.

Как показывает практика, самым верным и надежным способом найти мельчайшие строительные дефекты является использование тепловизора. Этот прибор поможет установить все места утечек тепла, покажет все щели и мостики холода. Темные пятна на мониторе тепловизора укажут фрагменты конструкций, где недостаточно утеплителя. Более того, его показания должен изучить эксперт, который и назначит правильное устранение дефектов.

Для проведения качественного исследования разница между наружной температурой и температурой воздуха в помещении во время исследования должна составлять хотя бы 15-20 °С.