

Система нормативных документов в строительстве

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ
РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов

ТСН 12-329-2004 Республики Саха (Якутия)

Издание официальное

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОМЫШЛЕННОСТИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

Якутск
2004

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 РАЗРАБОТАНЫ ГУП Якутский государственный проектный и научно-исследовательский институт строительства (ЯкутПНИИС), г. Якутск (Матвеева О.И., Буслаев Ю.Н., Федорова Г.Д.) и Ассоциацией «Стройнормирование», г. Москва и при участии ведущих специалистов УГАСН РС(Я) (Кузакова В. А., Яковлев Н. П.)

2 ВНЕСЕНЫ Министерством строительства и промышленности строительных материалов Республики Саха (Якутия), ГУП «ЯкутПНИИС»

3 ПРИНЯТЫ И ВВЕДЕНЫ В ДЕЙСТВИЕ приказом Министерства строительства и промышленности строительных материалов Республики Саха (Якутия) от 24.11.2004 г., № 154

4 ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ Госстроем Российской Федерации от 19.04.2004 г. № 9-29/352а

5 ВВЕДЕНЫ ВПЕРВЫЕ

Настоящий нормативный документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Министерства строительства и промышленности строительных материалов Республики Саха (Якутия)

© Якутский государственный университет, 2004

Содержание

Введение
1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Термины и определения 2
4 Общие положения 3
5 Требования к объекту приемки 5
6 Назначение, состав и работа приемочных комиссий 6
7 Рабочие комиссии, их права, обязанности и порядок работы 8
8 Объекты индивидуального строительства 9
9 Работа органов государственного надзора 10
10 Ответственность сторон 10
Приложение А (справочное) Перечень органов государственного надзора, контроля и управления, участвующих в оценке соответствия законченных строительством объектов требованиям нормативных документов и проекту 12
Приложение Б (рекомендуемое) Перечень работ, невыполнение которых в жилых квартирах и помещениях, подлежащих коммерческой реализации, не препятствует приемке жилых домов 14
Приложение В (обязательное) Форма акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта 15
Приложение Г (рекомендуемое) Примерный перечень документов, предъявляемых при приемке законченного объекта в эксплуатацию, в том числе прилагаемых к акту рабочей комиссии 21
Приложение Д (обязательное) Форма акта рабочей комиссии о готовности законченного строительством здания, сооружения для предъявления приемочной комиссии 23

Введение

Территориальные строительные нормы по приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости на территории Республики Саха (Якутия) разработаны по заданию Министерства строительства и промышленности строительных материалов Республики Саха (Якутия) в соответствии со статьей 22 «Градостроительного Кодекса Российской Федерации» в качестве документа, регламентирующего заключительную стадию создания объектов недвижимости.

Настоящие нормы разработаны на основании анализа правовой базы процедуры приемки и ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов и в соответствии с требованиями действующих в настоящее время документов: Постановления СМ СССР от 23 января 1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» (с изменениями от 23 января, 29 мая, 5 июля 1985 г., 29 августа, 30 декабря 1988 г., 24 апреля, 12 июля 1989 г.), СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» (с изм. № 1 от 21.04.1987 г.), СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», «Положения о государственном архитектурно-строительном надзоре РСФСР» от 13 декабря 1991 г., вновь действующего от 30 марта 1999 г., Закона РФ «О местном самоуправлении в Российской Федерации» от 6 июля 1991 г. № 1550-1 (с изменениями от 24 июня, 22 октября 1992 г., 28 апреля 1993 г., 28 августа 1995 г., 18 июня 2001 г., 21 марта 2002 г.), «Закона РФ «О техническом регулировании», вступившего в силу с 1 июля 2003 г.

ТСН объединяет в один процесс действия участников строительства, органов власти и самоуправления и органов государственного надзора, предусмотренные или подразумеваемые ст. 753 Гражданского Кодекса Российской Федерации, ст. 7 Федерального закона о техническом регулировании с учетом ст. 61 и 72 Закона о местном самоуправлении в Российской Федерации.

Требования настоящего нормативного документа преследуют цель защитить права и охраняемые законом интересы потребителей строительной продукции.

Нормами предусматривается комиссионный способ приемки с участием в комиссии представителей органов государственного надзора, которым подконтролен принимаемый объект, а также органов исполнительной власти и местного самоуправления.

Территориальные строительные нормы Республики Саха (Якутия)

Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов

Дата введения – 2004.12.01

1 Область применения

Настоящие территориальные нормы распространяются на объекты недвижимости независимо от форм собственности и устанавливают общий порядок их приемки и ввода в эксплуатацию после окончания строительства или реконструкции, в том числе осуществляемых в рамках расширения и технического перевооружения предприятий.

Настоящие нормы не распространяются:

- на объекты военной инфраструктуры или подобного специального назначения, а также на все здания и сооружения, расположенные в зонах военных объектов или иных зонах режимных территорий, которые принимаются в эксплуатацию в соответствии с ведомственными документами Министерства обороны Российской Федерации и иных соответствующих ведомств;
- на железные дороги, автомобильные дороги федерального значения, мелиоративные системы, отдельно расположенные гидротехнические сооружения и объекты сельскохозяйственного водоснабжения и другие объекты со специфическими условиями функционирования, которые принимаются в эксплуатацию в соответствии с ведомственными (отраслевыми) документами, согласованными с Госстроем России.

2 Нормативные ссылки

В настоящих ТСН использованы ссылки на следующие нормативные документы:

СНиП 3.01.04-87 Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения

СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные

СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы

3 Термины и определения

В настоящем нормативном документе применены следующие термины с соответствующими определениями.

3.1 **объекты недвижимости в строительстве (далее объекты недвижимости):** Объекты, в отношении которых осуществляется строительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2 **приемка законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию:** Юридическое действие официального признания уполномоченным органом (приемочной комиссией) факта создания объекта недвижимости и оценки соответствия этого объекта требованиям нормативных документов.

3.3 **приемочная комиссия:** Временный коллегиальный орган, созданный из представителей организаций, уполномоченных принимать решения о соответствии законченного строительством объекта проектной документации, обязательным требованиям нормативных документов, а также готовности его к вводу в эксплуатацию.

3.4 **рабочая комиссия:** Временный коллегиальный орган, создаваемый решением заказчика для подтверждения готовности законченного строительством здания, сооружения для предъявления приемочной комиссии.

3.5 **реконструкция:** Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема, общей площади здания, вместимости, мощности, пропускной способности или назначения объекта недвижимости).

3.6 **застройщик:** Юридическое или физическое лицо, обладающее правом собственности на земельный участок или правом его долгосрочной аренды и осуществляющее в установленном порядке на этом участке строительство определенного объекта недвижимости.

3.7 **инвестор:** Единое юридическое или физическое лицо, осуществляющее от своего имени или группы юридических (физических) лиц – вкладчиков вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций на строительство объекта в объеме полного его инвестирования, а также обеспечивающее их целевое использование.

3.8 **вкладчик:** Юридическое или физическое лицо, передающее инвестору на договорных условиях собственные, заемные или привлеченные средства в качестве доли для формирования инвестиций на строительство объекта.

3.9 **заказчик:** Юридическое или физическое лицо, уполномоченное застройщиком (инвестором) осуществлять реализацию инвестиционного процесса.

3.10 **исполнитель работ (подрядчик):** Юридическое или физическое лицо, выполняющее строительно-монтажные работы.

3.11 **эксплуатирующая организация (пользователь объекта):** Юридическое или физическое лицо, осуществляющее на правах собственности или по договору с собственником эксплуатацию построенного объекта недвижимости.

3.12 **объект строительства:** Отдельно стоящее здание или сооружение (со всем относящимся к нему оборудованием, инструментом и инвентарем, галереями, эстакадами, внутренними инженерными сетями водоснабжения, канализации, газопроводов, теплопроводов, электроснабжения, радиофикации, подсобными и вспомогательными надворными постройками, благоустройством и другими работами и затратами), на строительство, реконструкцию, расширение или техническое перевооружение которого разработаны и утверждены в установленном порядке проект и смета.

3.13 **пусковой комплекс:** Совокупность объектов (или их частей) основного, подсобного и обслуживающего назначения, которые обеспечивают выпуск продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом, и могут эксплуатироваться самостоятельно.

3.14 **объект индивидуального строительства:** Жилой дом и хозяйственные строения, в том числе гаражи, возводимые индивидуальными застройщиками для собственных нужд на приусадебных участках.

3.15 **разрешение на строительство:** Документ, удостоверяющий право застройщика осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории, выдаваемый в соответствии с Положением о порядке выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости на территории Республики Саха (Якутия), за исключением объектов федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения (Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 24.03.2003 г. № 244).

4 Общие положения

4.1 Законченный строительством объект, на строительство которого было выдано разрешение, должен быть принят приемочной комиссией и введен в эксплуатацию в установленном данными нормами порядке.

4.2 Объекты могут вводиться в эксплуатацию в целом или по мере завершения отдельных очередей и пусковых комплексов, определенных проектом.

4.3 Законченные строительством отдельно стоящие здания и сооружения, встроенные или пристроенные помещения производственного и вспомогательного назначения (кроме жилых), сооружения (помещения) гражданской обороны, входящие в состав объекта, при необходимости ввода их в действие в процессе строительства объекта принимаются во временную эксплуатацию заказчиком с участием территориальных эксплуатационных служб и соответствующих органов государственного надзора с последующей их приемкой в составе объекта в целом.

4.4 Отдельно возводимые объекты систем газораспределения принимаются в эксплуатацию по правилам СНиП 42-01-2002. При этом акт приемки для отдельно возводимых объектов газоснабжения является окончательным, а для систем газораспределения, входящих в состав здания или сооружения, включается в состав приемо-сдаточной документации по этому зданию или сооружению.

4.5 Приемка и ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию производится путем его предъявления приемочной комиссии и принятия последней решения о соответствии этого объекта проектной документации, обязательным требованиям нормативных документов и возможности его безопасной эксплуатации, составления акта приемки и утверждения его органом, назначившим комиссию.

4.6 Законченный строительством объект предъявляется приемочной комиссии заказчиком (застройщиком), получившим разрешение на строительство данного объекта.

4.7 Приемочная комиссия назначается в соответствии с разделом 6 настоящих ТСН.

4.8 В отдельных случаях до приемки объекта строительства в эксплуатацию со значительным объемом требуемых испытаний по приемочному контролю при наличии существенных замечаний заказчика или органов надзора в процессе производства работ решением заказчика назначается рабочая комиссия для определения готовности объекта строительства к предъявлению приемочной комиссии с составлением акта рабочей комиссии.

4.9 Назначение рабочих комиссий, их права и обязанности, а также порядок их работы приведены в разделе 7 настоящих ТСН.

4.10 Состав рабочей комиссии и порядок ее работы определяется заказчиком. Материалы рабочей комиссии предъявляются заказчиком приемочной комиссии.

4.11 До утверждения акта приемки законченных строительством объектов в эксплуатацию запрещается их непосредственное использование по назначению, в том числе:

- заселение жилых домов, секций и помещений;
- использование общественных зданий;
- выпуск продукции и оказание услуг на объектах производственного назначения, за исключением случаев пробной эксплуатации.

Примечания

1 Необходимость, продолжительность и режим пробной эксплуатации производственных объектов определяется проектом. При отсутствии в проекте таких указаний, период пробной эксплуатации устанавливается на срок не более одного месяца.

2 Пробный выпуск продукции и проведение пуско-наладочных работ с использованием в технологических процессах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, газов, химреагентов и т.п. без согласования с Государственной противопожарной службой не допускается.

3 Предприятие, цех, участок, производство могут быть приняты и введены в эксплуатацию только при обеспечении на них условий труда в соответствии с требованиями техники безопасности и производственной санитарии.

4.12 Датой ввода объекта в эксплуатацию считается дата утверждения акта приемочной комиссии о приемке и вводе в эксплуатацию законченного строительного объекта.

4.13 Перечень органов государственного надзора, контроля и управления, участвующих в оценке соответствия законченных строительством объектов требованиям нормативных документов и проекту, приведен в приложении А.

4.14 После подписания акта всеми членами комиссии и утверждения объект принимается эксплуатирующей организацией (пользователем объекта) в установленном порядке.

4.15 Приемка и ввод в эксплуатацию объектов индивидуального строительства предусматриваются особым порядком приемки в эксплуатацию, приведенным в разделе 8.

5 Требования к объекту приемки

5.1 Принимаемые здания и сооружения, их составные части, конструкции и системы должны соответствовать требованиям действующих нормативных документов.

5.2 Действующими считаются нормативные документы (технические регламенты, строительные, санитарные, экологические и другие нормы и правила), которые были введены в действие до даты передачи исполнителю проектной документации в целом или проектной документации этапа работ, если это предусмотрено проектом. В случае введения в действие новых нормативных документов или изменений к ним после указанной даты, несоответствие объекта новым обязательным нормативным требованиям должно быть согласовано заказчиком (застройщиком) с государственным органом, принявшим новые нормы.

5.3 Все реализованные в натуре архитектурные, конструктивные, технологические и иные решения должны соответствовать проекту. Все отступления от проектной документации должны быть согласованы в установленном порядке до момента предъявления объекта к приемке в эксплуатацию.

5.4 Жилые дома секционного типа могут приниматься в эксплуатацию посекционно, при условии окончания строительно-монтажных работ и кровли, создания теплового контура секции. Не допускается посекционный ввод в эксплуатацию общежитий и специализированных квартирных жилых домов для престарелых и инвалидов.

5.5 Жилые дома, в которых квартиры и другие помещения (все или часть из них) подлежат коммерческой реализации, могут быть приняты в эксплуатацию без проведения в таких помещениях работ, не препятствующих нормальной эксплуатации здания, не влияющих на прочность и надежность конструкций здания и инженерных коммуникаций. Перечень работ, не препятствующих доведению до полной готовности квартир и помещений, подлежащих коммерческой реализации, приведен в приложении Б. При этом все места общего пользования (лестничные клетки, лифтовые шахты, благоустройство и т.п.) должны быть выполнены в полном объеме согласно проекту.

5.6 Вводимый в эксплуатацию объект индивидуального строительства должен соответствовать требованиям законодательства, условиям, содержащимся в выданном соответствующей администрацией разрешении на строительство, а также специально предназначенным для индивидуального строительства строительным нормам и правилам и другим нормативным документам, действовавшим на дату выдачи разрешения на строительство.

5.7 На объектах, принимаемых в эксплуатацию в зимнее время, допускается по решению приемочной комиссии переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего слоя мягкой кровли, по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, устройству в проектном объеме отмосток под зданием и вокруг, а также отделке элементов фасадов зданий со сдачей их заказчику в установленном порядке. Перечень видов работ, срок их исполнения, а также справка резервирования финансовых средств, необходимых для завершения этих работ, прикладываются к акту приемки законченного

строительством объекта. Продления разрешения на выполнение строительно-монтажных работ при этом не требуется.

5.8 При выявлении после приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта дефектов, которые не могли быть обнаружены при его приемке, заказчик (застройщик) вправе предъявить подрядчику (исполнителю работ) требование об их устранении в течение гарантийного срока, установленного договором строительного подряда. Подрядчик (исполнитель работ) обязан устранить за свой счет обнаруженные дефекты, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта (его частей) или по вине заказчика (застройщика).

Если гарантийный срок в договоре строительного подряда не установлен или установлен меньше, чем пять лет, то дефекты, обнаруженные застройщиком (заказчиком) в пределах пяти лет с момента приемки объекта, должны быть устранены подрядчиком (исполнителем работ), если заказчик (застройщик) докажет, что дефекты возникли до сдачи объекта подрядчиком (исполнителем работ).

6 Назначение, состав и работа приемочных комиссий

6.1 Приемочные комиссии по приемке в эксплуатацию объектов недвижимости на территории Республика Саха (Якутия) назначаются:

- по объектам, финансируемым (полностью или частично) из федерального бюджета, Правительством Российской Федерации или соответствующими центральными органами исполнительной власти Российской Федерации по согласованию и с участием представителей органов исполнительной власти Республика Саха (Якутия) или, по поручению Правительства Российской Федерации, Правительством Республика Саха (Якутия) по согласованию и с участием представителей соответствующего министерства, ведомства России;
- по объектам, финансируемым (полностью или частично) из республиканского бюджета, Правительством Республики Саха (Якутия) или органом государственной исполнительной власти, к компетенции которого отнесены данные решения, или, по их поручению, органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования;
- по объектам, финансируемым из бюджета муниципального образования, муниципальными образованиями;
- по объектам внебюджетного финансирования инвесторами;
- по объектам индивидуального строительства органом, выдавшим разрешение на строительство.

6.2 Приемка в эксплуатацию производственных объектов, заказчиками которых являются хозяйствующие субъекты министерств и ведомств России, допускается комиссией, назначаемой соответствующими министерствами и ведомствами по согласованию с Правительством Республики Саха (Якутия), с обязательным участием государственных надзорных органов и при необходимости с участием представителей муниципального образования по месту нахождения данного объекта.

6.3 Состав комиссии определяется органом, назначающим комиссию, куда в обязательном порядке включаются представители инвестора, заказчика

(застройщика), подрядчика, проектной организации, эксплуатирующей организации и органов государственного надзора, которым подконтролен принимаемый объект.

Замена персонального состава комиссии после ее назначения в обоснованных случаях может производиться органами, представители которых заменяются, что подтверждается доверенностью, оформленной в установленном порядке.

6.4 Назначение приемочной комиссии производится не позднее, чем за 15 дней до начала работы комиссии, по представлению заказчика, согласованному с органами в части участия их представителей, рекомендуемых к включению в состав приемочной комиссии.

6.5 Орган, назначающий комиссию, обязан определить продолжительность ее работы. Продолжительность работы приемочной комиссии для приемки объектов жилищно-гражданского назначения устанавливается не более одного месяца, а для приемки производственных объектов – не более трех месяцев.

6.6 Полномочия комиссии прекращаются с момента утверждения акта приемочной комиссии, оформленного в соответствии с приложением В.

6.7 При приемке объекта, построенного организацией, выполняющей одновременно две и более функций (заказчик, подрядчик, проектировщик и другие), в состав комиссии назначаются ответственные представители функциональных служб этой организации. Совмещение одним должностным лицом нескольких функций запрещается.

6.8 Заказчик (застройщик) представляет комиссии необходимые документы, указанные в приложении Г.

В случае если представленная документация не дает полную информацию о созданном объекте, решение о необходимости представления отдельных дополнительных документов принимается комиссией.

6.9 Комиссия вправе приглашать исполнителей работ и поставщиков по отдельным видам работ и материалов для уточнения возникших неясностей, касающихся соответствия выполненных ими работ, систем или материалов, независимо от наличия документов об их приемке заказчиком.

6.10 Комиссия производит осмотр объекта, изучает представленные документы, оценивает их полноту, в том числе наличие всех необходимых заключений, разрешений и прочих документов, подтверждающих соответствие объекта проекту и требованиям нормативных документов, принимает решение о его соответствии и составляет акт о приемке и вводе объекта в эксплуатацию в соответствии с приложением В.

6.11 Акт приемки должен быть подписан председателем комиссии и всеми ее членами. Члены комиссии, имеющие обоснованные возражения против приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта, акт не подписывают и представляют свои возражения в трехдневный срок в письменной форме председателю комиссии. Возражения должны быть рассмотрены до утверждения акта органом, назначившим комиссию, с участием органов, представителями которых внесены возражения.

6.12 Акт приемки утверждается органом, назначившим комиссию, не позднее чем через 14 календарных дней после его подписания комиссией. Объект, по которому акт не утвержден в установленный срок, считается непринятым и по нему назначается повторная приемка.

6.13 Акт приемки законченного строительством объекта составляется в пяти экземплярах, один из которых передается органу, назначившему комиссию,

два – заказчику, по одному – подрядчику и органу архитектуры исполнительного органа местного самоуправления для ведения реестра построенных объектов.

6.14 Утвержденный акт комиссии о приемке объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством объекта, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и является разрешением на ввод в эксплуатацию, а также на регистрацию объекта в установленном порядке.

6.15 В случае отсутствия исполнительных документов о проведенных в ходе строительства контрольных действиях (освидетельствованиях скрытых работ, промежуточных приемках, обследованиях, проверках, контрольных испытаниях, измерениях и других), производственных документов исполнителей работ и поставщиков, подтверждающих соответствие материалов, работ, конструкций, технологического оборудования и инженерных систем объекта проекту и требованиям нормативных документов и невозможности их восстановления, допускается, с разрешения Госархстройнадзора Республика Саха (Якутия), принятие комиссией объекта в эксплуатацию на основе технического обследования, проведенного компетентной организацией, имеющей лицензию, на основе договора с заказчиком.

6.16 Комиссия при выявлении неготовности объекта к эксплуатации представляет мотивированное заключение об этом в орган, назначивший комиссию, и заказчику.

6.17 Расходы, связанные с приемкой и вводом объекта в эксплуатацию, несет заказчик (застройщик), если иное не установлено договорами между участниками инвестиционной деятельности.

6.18 Участие государственных и муниципальных органов в действиях по приемке объектов в эксплуатацию осуществляется на безвозмездной основе кроме услуг, входящих в перечень платных экспертиз, лабораторных и инструментальных измерений.

7 Рабочие комиссии, их права, обязанности и порядок работы

7.1 Рабочие комиссии назначаются решением (приказом, постановлением и др.) заказчика (застройщика), по заявлению генерального подрядчика. Порядок и продолжительность работы рабочих комиссий определяется заказчиком (застройщиком) по согласованию с подрядчиком.

7.2 В состав рабочих комиссий включаются представители заказчика (застройщика) – председатель комиссии, подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, проектировщика, органов государственного надзора (по их усмотрению), которым подконтролен принимаемый объект.

7.3 При приемке в эксплуатацию зданий, сооружений и помещений, указанных в пункте 4.3, к участию в работе рабочих комиссий привлекаются представители заинтересованных организаций.

7.4 Подрядчик предъявляет рабочей комиссии документацию в составе, приведенном в приложении Г к настоящим ТСН, которая после окончания работы рабочей комиссии передается заказчику (застройщику).

7.5 Рабочая комиссия проверяет и составляет акт о готовности законченного строительством здания, сооружения для предъявления приемочной комиссии в соответствии с приложением Д.

8 Объекты индивидуального строительства

8.1 Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством жилых домов и хозяйственных строений, возведенных индивидуальными застройщиками для собственных нужд, производится в соответствии пунктами 8.2–8.4.

8.2 Основанием для приемки в эксплуатацию индивидуальных жилых домов являются:

- либо заявление застройщика о приемке объекта на имя главы местного самоуправления или на имя главного архитектора;
- либо заключение органа архитектуры города (улуса, района, поселения) о готовности объекта к приемке в эксплуатацию, представленное органу муниципального образования по истечению срока права пользования земельным участком или срока на строительство.

8.3 В состав комиссии включаются представители органов архитектуры и градостроительства, органов государственного архитектурно-строительного, пожарного и санитарно-эпидемиологического надзоров.

Председателем комиссии является представитель органа, выдавшего разрешение на строительство.

8.4 Для назначения приемочной комиссии и приемки объектов строительства в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления с заявлением, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы о предоставлении земельного участка для строительства;
- акт выноса в натуру границ земельного участка и разбивочных осей здания;
- строительный паспорт, а для зданий более одного этажа – проект строительства или реконструкции;
- разрешение на строительство.

8.5 Приемка в эксплуатацию производится в присутствии застройщика и оформляется актом.

8.6 Акт о приемке в эксплуатацию индивидуального жилого дома и хозяйственных построек составляется в трех экземплярах и утверждается органом, выдавшим разрешение на строительство. Один экземпляр акта выдается застройщику, второй хранится в органе местного самоуправления, третий – в местных органах архитектуры и градостроительства.

8.7 В случае нарушения правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию застройщик может быть привлечен к административной ответственности в установленном порядке.

8.8 Участие государственных и муниципальных органов в действиях по приемке объектов индивидуального строительства осуществляется на безвозмездной основе.

9 Работа органов государственного надзора

9.1 Органы государственного надзора в соответствии с предоставленными им правами при проектировании и строительстве осуществляют контроль за соответствием процессов создания зданий и сооружений требованиям законодательства, строительных, экологических, санитарных, противопожарных и других правил и норм безопасности, а также требованиям охраны труда, а при приемке в эксплуатацию оценивают соответствие объекта указанным требованиям.

9.2 Перечень органов государственного надзора, осуществляющих указанный контроль, приведен в приложении А.

9.3 Контроль за привлечением всех необходимых органов надзора, которым подконтролен вводимый объект, осуществляет орган архитектурно-строительного надзора Республики Саха (Якутия).

9.4 В работе по приемке и вводу в эксплуатацию законченных строительством объектов принимают участие представители территориальных органов государственного надзора, осуществлявших контроль за строительством, или представители соответствующих федеральных органов по их решению.

9.5 Органы надзора на основе результатов анализа предъявленных документов и данных своих проверок принимают решение о своем согласии (или о несогласии) на ввод объекта в эксплуатацию. Решение оформляется подписью представителя органа надзора в акте приемочной комиссии.

9.6 Решение органа надзора о несогласии на ввод объекта в эксплуатацию должно быть основано исключительно на установленных фактах несоответствия объекта утвержденному проекту или обязательным требованиям нормативных документов по профилю органа надзора, или фактах невыполнения участниками строительства предусмотренных этими нормативными документами контрольных действий.

9.7 При приемке опасных производственных объектов, в случае необходимости (при значительных отступлениях от прошедшего экспертизу проекта), по требованию органа государственного надзора проводится экспертиза промышленной безопасности.

9.8 Органы архитектурно-строительного надзора контролируют соответствие объекта обязательным требованиям строительных норм и правил, а также соблюдение порядка приемки и ввода в эксплуатацию, установленного настоящими ТСН, в том числе привлечение заказчиком к приемке и вводу объектов в эксплуатацию всех органов надзора, которым эти объекты подконтрольны.

10 Ответственность сторон

10.1 Участники строительства (заказчики, застройщики, проектные, научно-исследовательские, строительно-монтажные организации) несут ответственность в объемах, установленных Гражданским кодексом Российской

Федерации в параграфах, относящихся к строительному подряду и подряду на выполнение проектных и изыскательских работ.

10.2 Физические и юридические лица несут административную ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

10.3 В случае нарушения правил приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов председатель и члены комиссии, а также лица, понуждающие к приемке в эксплуатацию объектов с нарушением настоящих правил, привлекаются к административной, дисциплинарной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

10.4 Акт приемки и ввода в эксплуатацию, не соответствующий установленной форме и утвержденный с нарушением порядка, может быть признан недействительным в соответствии с действующим законодательством.

Приложение А
(справочное)

Перечень органов государственного надзора, контроля и управления, участвующих в оценке соответствия законченных строительством объектов требованиям нормативных документов и проекту

Таблица А.1

Наименование органа	Вид принимаемого объекта	Примечания
Управление Государственного архитектурно-строительного надзора Республики Саха (Якутия)	Объекты нового строительства и реконструкции зданий и сооружений, за исключением объектов, контролируемых специальными надзорными органами	
ФГУ Центр Государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Республике Саха (Якутия)	То же	
Управление государственной пожарной службы МЧС России по Республике Саха (Якутия)	То же	
ФГУ Якутский государственный энергетический надзор	То же	Выдают заключение, в работе комиссии не участвуют. Собственники объектов предъявляют электрические и тепловые установки для осмотра и допуска в эксплуатацию до назначения состава и работы приемочных комиссий
Якутское управление Госгортехнадзора России	Объекты, подконтрольные Госгортехнадзору России	
Управление природных ресурсов и охраны окружающей среды Министерства природных ресурсов Российской Федерации по Республике Саха (Якутия)	Все объекты производственного и непроизводственного назначения, оказывающие влияние на отдельные природные среды	Объекты непроизводственного назначения могут контролироваться выборочно, по усмотрению органа

Окончание таблицы А.1

Наименование органа	Вид принимаемого объекта	Примечания
Хабаровский отдел инспекции радиационной безопасности Госатомнадзора Российской Федерации	Объекты, подконтрольные Госатомнадзору	
Государственная инспекция труда в Республике Саха (Якутия)	Новые и реконструированные объекты производственного назначения	Выдают заключение, в работе комиссии не участвуют
Управление Государственной автомобильной инспекции Министерства внутренних дел Республики Саха (Якутия)	Автомобильные дороги, дорожные сооружения. Железнодорожные переезды, линии городского электрического транспорта и другие объекты, подконтрольные ГАИ	
ФГУ Якутская республиканская инспекция по охране, воспроизводству и регулированию рыболовства Государственного комитета рыболовства России	Объекты на рыбохозяйственных водоемах и в их прибрежной полосе	Необходимость участия в приемке устанавливается при выдаче разрешения на строительство объекта
Министерство по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации стихийных бедствий Республики Саха (Якутия)	Все объекты со встроенными сооружениями (помещениями) гражданской обороны или отдельно стоящие сооружения гражданской обороны	
ГУ Управление государственного надзора за связью и информатизацией в Российской Федерации по Республике Саха (Якутия)	Сети и сооружения электрической и почтовой связи	

Примечания

1 Органы государственного надзора, не указанные в настоящем приложении, также могут давать свои заключения при приемке и вводе в эксплуатацию подконтрольных им объектов, если это предусмотрено утвержденными Правительством Российской Федерации положениями об этих органах.

2 По предложению застройщика (заказчика) к приемке могут быть привлечены также представители органов ведомственного надзора и контроля.

Приложение Б
(рекомендуемое)

Перечень работ, невыполнение которых в жилых квартирах и помещениях, подлежащих коммерческой реализации, не препятствует приемке жилых домов

Квартиры

При наличии в реализуемых квартирах предусмотренных проектом внутриквартирных не несущих стен и перегородок владельцами выполняются работы:

1 Установка внутриквартирных дверей

2 Установка подоконников

3 Окончательная отделка квартир (включая устройство полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку дверных откосов, окраску стен и потолков)

4 Установка сантехприборов и сантехфаянса

5 Внутриквартирная разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть с установкой оконечных устройств

6 Установка электроплит и электрозвонков

7 Устройство встроенной мебели и антресолей

При отсутствии в реализуемых квартирах внутриквартирных перегородок владельцами выполняются работы:

1 Устройство межкомнатных перегородок

2 Установка внутриквартирных дверей

3 Установка подоконников

4 Отделка квартир, включая устройство стяжек, полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку, шпаклевку (за исключением несущих конструкций), окраску стен, потолков

5 Установка сантехприборов и сантехфаянса

6 Установка электроплит и электрозвонков

7 Внутренняя разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть с установкой оконечных устройств

8 Устройство встроенной мебели и антресолей

Встроенно-пристроенные нежилые помещения

1 Устройство перегородок в соответствии с утвержденным проектом

2 Установка дверей

3 Установка подоконников

4 Отделочные работы, включая устройство стяжек, полов с теплоизоляцией, штукатурку, шпаклевку и окраску стен и потолков, за исключением отделочных работ путей эвакуации

5 Установка сантехприборов и сантехфаянса

6 Установка приборов учета тепла, воды и электроэнергии

7 Внутренняя разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть с установкой оконечных устройств

8 Монтаж технологического оборудования

Приложение В
(обязательное)

Форма акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта

Типовая межотраслевая форма № КС-14
УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Госкомстата России
от 30.10 97 № 71

УТВЕРЖДАЮ

_____
должность заказчика, инвестора

_____ _____
подпись расшифровка подписи

« ____ » _____ 20_____ г.

АКТ №

приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта

Форма по ОКУД	Коды
По ОКПО	0322004

Организация

_____

Дата составления	Код вида операции	Код			
		строительной организации	участка	объекта	

Местонахождение объекта _____

ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная _____
наименование органа, назначившего комиссию

решением (приказом, постановлением и др.) от «____» _____ 20____ г.

УСТАНОВИЛА:

1 Заказчиком (застройщиком) работ предъявлен комиссии к приемке _____
наименование объекта и вид строительства

расположенный по адресу _____

_____

2 Строительство производилось в соответствии с разрешением на строительство, выданным _____
наименование органа, выдавшего разрешение

3 В строительстве принимали участие _____

_____
наименование субподрядных организаций, их реквизиты, виды работ, выполнявшихся каждой из них

4 Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком _____
наименование организации и ее реквизиты

выполнившим _____
наименование частей или разделов документации

и субподрядными организациями _____
наименование организаций, их реквизиты и выполненные части

_____
и разделы документации. Перечень организаций может указываться в приложении

5 Исходные данные для проектирования выданы _____
наименование научно-исследовательских,

_____
изыскательских и других организаций, их реквизиты. Перечень организаций может указываться в приложении

6 Проектно-сметная документация утверждена _____
наименование органа, утвердившего

_____
(переутвердившего) проектно-сметную документацию на объект (очередь, пусковой комплекс)

«____»_____20___г. №_____

7 Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

Начало работ _____
месяц, год

Окончание работ _____
месяц, год

8 Предъявленный исполнителем работ к приемке _____
наименование объекта

_____

имеет следующие основные показатели мощности, производительности, производственной площади, протяженности, вместимости, объему, пропускной способности, провозной способности, число рабочих мест и т.п.

Вариант А (для всех объектов, кроме жилых домов)

Показатель (мощность, производительность и т.п.)	Единица измерения	По проекту		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
1	2	3	4	5	6

Вариант Б (для жилых домов)

Предъявленный к приемке жилой дом имеет следующие показатели:

Показатель	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Общая (площадь застройки)	$м^2$		
Количество этажей	этаж		
Общий строительный объем	$м^3$		
В том числе подземной части	$м^3$		
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	$м^2$		
Всего квартир	шт.		
Общая площадь	$м^2$		
Жилая площадь	$м^2$		
В том числе:			
Однокомнатных	шт.		
Общая площадь	$м^2$		
Жилая площадь	$м^2$		
Двухкомнатных	шт.		
Общая площадь	$м^2$		
Жилая площадь	$м^2$		
Трехкомнатных	шт.		
Общая площадь	$м^2$		
Жилая площадь	$м^2$		
Четырех- и более комнатных	шт.		
Общая площадь	$м^2$		
Жилая площадь	$м^2$		

9 На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования (перечень указанных актов приведен в приложении Г).

10 Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты пользователями –

городскими эксплуатационными организациями (перечень справок пользователей городских эксплуатационных организаций приведен в приложении).

11 Работы по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных дорог к зданию, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий должны быть выполнены (при переносе сроков выполнения работ):

Работы	Единица измерения	Объем работ	Срок выполнения
1	2	3	4

12 Стоимость объекта по утвержденной проектно-сметной документации

Всего _____ руб. _____ коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ _____ руб. _____ коп.

стоимость оборудования, инструмента и инвентаря _____ руб. ____ коп.

13 Стоимость принимаемых основных фондов (в текущих ценах)

_____ руб. _____ коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ _____ руб. ___ коп.

стоимость оборудования, инструмента и инвентаря _____ руб. ___ коп

14 Неотъемлемой составной частью настоящего акта является документация, перечень которой приведен в приложении

_____

Примечание – пункт заполняется при частичном вводе в эксплуатацию, в случае совмещения функций заказчика и исполнителя работ и иных нетипичных обстоятельствах.

РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ:

Предъявленный к приемке _____
наименование объекта

выполнен в соответствии с проектом, отвечает санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам и государственным стандартам и вводится в действие.

Председатель комиссии

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Члены комиссии – представители:

Заказчика (застройщика):

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Генерального подрядчика

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Органов экологического надзора

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Органов государственного пожарного надзора

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Органов государственного архитектурно-строительного надзора

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Генерального проектировщика (если на объекте осуществлялся авторский надзор)

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Эксплуатирующей организации (пользователя объекта)

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Других заинтересованных органов и организаций

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Приложение Г
(рекомендуемое)

Примерный перечень документов, предъявляемых при приемке законченного объекта в эксплуатацию, в том числе прилагаемых к акту рабочей комиссии

(уточняется совместно заказчиком и ГАСН)

Документация, предъявляемая заказчику (застройщику) генеральным подрядчиком

1 Перечень организаций, участвовавших в производстве строительно-монтажных работ с указанием видов выполняемых ими работ, фамилий инженерно-технических работников, ответственных за их выполнение, и данных о наличии соответствующих лицензий.

2 Комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приемке объекта с надписями, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ, о соответствии выполненных работ этим чертежам, а также внесенным в них в установленном порядке изменениям.

3 Исполнительная геодезическая документация в составе, установленном на основании требований нормативных документов, а также условиями договора подряда.

4 Сертификаты (в том числе пожарные и гигиенические), технические паспорта, протоколы испытаний, в том числе о радиационной безопасности, или другие документы, удостоверяющие соответствие качества, безопасности, свойств материалов, конструкций и изделий, примененных при производстве работ, требованиям, установленным в нормах и проектной документации.

5 Акты приемки нулевого цикла. Акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций и узлов (опор и пролетных строений мостов, арок, сводов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций и т.п.) в соответствии с перечнем, установленным проектной документацией, в том числе техническими условиями на здание (сооружение), а также договором (договорами) подряда.

6 Акты индивидуальных испытаний смонтированного оборудования.

7 Акты испытаний технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, дренажных устройств, а также испытаний сварных соединений.

8 Акты испытаний устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации и автоматизации.

9 Акт о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах их прохода через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом.

10 Акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей.

11 Акты приемки устройств, обеспечивающих взрывную, пожарную безопасность, молниезащиту, и систем противопожарной защиты.

12 Акты приемки других специальных систем и оборудования, в том числе температурных трубок, и схема нивелирных знаков.

13 Журналы производства работ и авторского надзора с заключением автора проекта о готовности объекта к вводу в эксплуатацию.

14 Материалы проверок, проведенных в процессе строительства органами государственного и ведомственного надзора.

Документация, предъявляемая заказчиком (застройщиком)

15 Документы об отводе земельного участка.

16 Разрешение на строительство.

17 Утвержденная проектная документация.

18 Заключение государственной вневедомственной экспертизы Республики Саха (Якутия) по рассмотренной проектно-сметной документации на строительство объекта.

19 Документы о мерзлотно-грунтовых условиях строительной площадки, о результатах испытаний грунта и замеров температур грунтов на момент сдачи в эксплуатацию.

20 Акт выноса в натуру границ земельного участка и схема выноса в натуру основных осей здания (сооружения).

21 Справки территориальных или других эксплуатационных организаций о том, что внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта, и объект принят ими на обслуживание.

22 Паспорта на установленное оборудование.

23 Акты о комплексном опробовании оборудования.

24 Специальные разрешения на эксплуатацию объектов и оборудования, подконтрольных соответствующим органам надзора в случаях, когда выдача таких разрешений предусмотрена положениями об этих органах (заключения органов Госсанэпиднадзора о радиационной безопасности объекта и о соответствии качества питьевой воды на объекте гигиеническим требованиям, об эффективности вентиляции и соответствии освещенности и расчетов инсоляции на объекте, разрешения органов Госгортехнадзора на эксплуатацию лифтов и другого оборудования и т.п.).

Приложение Д
(обязательное)

Форма акта рабочей комиссии о готовности законченного строительством здания, сооружения для предъявления приемочной комиссии

АКТ №

рабочей комиссии о готовности законченного строительством здания, сооружения для предъявления приемочной комиссии

Организация _____

Дата составления	Код вида операции	Код			
		строительной организации	участка	объекта	

Местонахождение объекта _____

РАБОЧАЯ КОМИССИЯ, назначенная _____
наименование органа, назначившего комиссию

решением (приказом, постановлением и др.) от «_____» _____ 20____ г.

УСТАНОВИЛА:

1 Исполнителем работ предъявлен к приемке комиссии

_____
наименование объекта и вид строительства

расположенный по адресу _____

_____

2 Строительство производилось в соответствии с разрешением на строительство, выданным

_____
наименование органа, выдавшего разрешение

3 В строительстве принимали участие

_____

наименование субподрядных организаций, их реквизиты, виды работ, выполнявшихся каждой из них

_____

4 Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком

_____

наименование организации и ее реквизиты

выполнившим _____

наименование частей или разделов документации

и субподрядными организациями _____

наименование организаций, их реквизиты и выполненные части

_____

и разделы документации. Перечень организаций может указываться в приложении

5 Исходные данные для проектирования выданы _____

наименование научно-

_____

исследовательских, изыскательских и других организаций, их реквизиты.

_____

Перечень организаций может указываться в приложении

6 Проектно-сметная документация утверждена _____

наименование органа, утвердившего

_____

(переутвердившего) проектно-сметную документацию на объект (очередь, пусковой комплекс)

«____»_____20___ г. № _____

7 Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

Начало работ _____

месяц, год

Окончание работ _____

месяц, год

8 Рабочей комиссии представлена следующая документация:

_____

_____

перечень документов в соответствии с приложением Г ТСН 12-329-2004 или номер приложения к акту

Указанные документы являются обязательным приложением к настоящему акту.

9 Здание, сооружение имеет следующие показатели:

_____

мощность, производительность, производственная площадь, протяженность, вместимость и т.п.

10 Технические и архитектурно-строительные решения по зданию, сооружению характеризуются следующими данными:

_____

краткие технические характеристики по планировке, этажности, основным материалам и конструкциям,

_____

инженерному и технологическому оборудованию

11 Оборудование установлено в соответствии проектом и принято актами о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования в количестве:

по проекту _____ единиц;

фактически _____ единиц.

12 Мероприятия по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей природной среды и антисейсмические мероприятия, предусмотренные проектом

_____

сведения о выполнении

_____

Характеристика мероприятий приведена в приложении № ____ к акту.

13 Выявленные дефекты и недоделки должны быть устранены в сроки

_____

14 Сметная стоимость по утвержденной проектно-сметной документации:

Всего _____ руб. _____ коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ _____ руб. _____ коп.

стоимость оборудования, инструмента и инвентаря _____ руб. ___ коп.

РЕШЕНИЕ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ:

_____

наименование объекта

СЧИТАТЬ ПРИНЯТЫМ от генерального подрядчика и готовым для предъявления приемочной комиссии.

Председатель комиссии

_____	_____	_____
Должность	Подпись	Расшифровка подписи

Члены рабочей комиссии: _____

_____

_____

Сдали
Представители генерального подрядчика и субподрядных организаций:

_____

Подписи

Приняли
представители заказчика (застройщика):

_____

Подписи

УДК 69.059

Ключевые слова: приемка, ввод, эксплуатация, завершенное строительство, объект недвижимости, комиссия, застройщик, инвестор, вкладчик, заказчик

Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов

ТСН-12-329-2004

Печатается в авторской редакции

Подписано в печать 08.01.2005.
Гарнитура «Arial». Печать офсетная.
Тираж 200 экз. Заказ

Издательство ЯГУ. 677891, г. Якутск, ул. Белинского, 58

Отпечатано в типографии инженерно-технического факультета
Якутского госуниверситета

gost.e-ecolog.ru