

**СИСТЕМА НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ПРИЕМКИ
И ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ
СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ**

ТСН 12-318-2003 АО

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

АДМИНИСТРАЦИИ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

АДМИНИСТРАЦИЯ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. БЛАГОВЕЩЕНСК

2003 г.

ПРЕДИСЛОВИЕ

1. РАЗРАБОТАНЫ инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора Администрации Амурской области, комитетом по архитектуре и строительству Администрации Амурской области.
2. ВНЕСЕНЫ комитетом по архитектуре и строительству Администрации Амурской области.
- 3 СОГЛАСОВАНЫ с УГПС МЧС, ЦГСЭН, управлением Госэнергонадзора, ГУ по делам ГО и ЧС, комитетом природных ресурсов по Амурской области.
4. УТВЕРЖДЕНЫ постановлением Главы Администрации Амурской области от 4 сентября 2002 г. № 543.
5. ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ Госстроем России, письмо от 08.04.2003 № 9-29/264.
6. ВВЕДЕНЫ постановлением Главы Администрации Амурской области от 22.04.2003 г. № 303.

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие. 1
Введение. 2
1. Область применения. 2
2. Нормативные ссылки. 3
3. Определения. 3
4. Общие положения. 5
5. Рабочие комиссии, их права, обязанности и порядок работы.. 8
6. Приемочные комиссии, их права, обязанности и порядок работы.. 9
7. Порядок ввода объектов в эксплуатацию.. 11
8. Особенности приемки и ввода в эксплуатацию объектов, имеющих помещения для коммерческой реализации. 12
9. Порядок приемки и ввода в эксплуатацию жилого дома и вспомогательных построек, возведенных индивидуальными застройщиками. 12
10. Ответственность участников приемки и ввода объектов в эксплуатацию.. 13
Приложение А. Перечень нормативных документов, на которые имеются ссылки в тексте. 13
Приложение Б. Акт рабочей комиссии о приемке оборудования после комплексного опробования. 13
Приложение В. Акт рабочей комиссии о готовности законченного строительством здания, сооружения для предъявления приемочной комиссии. 14
Приложение Г. Акт рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством здания, сооружения, помещения. 17
Приложение Д. Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией. 20
Приложение Е. Акт приемки в эксплуатацию индивидуального жилого дома (гаража, хозяйственных построек) 23
Приложение Ж. Перечень основных документов, представляемых на рабочую комиссию.. 25
Приложение И. Перечень основных документов, предъявляемых приемочной комиссии. 26
Приложение К. Перечень основных документов, оформляемых при подготовке объекта к вводу в эксплуатацию.. 27
Приложение Л. Перечень документации, прилагаемой к акту приемки в эксплуатацию индивидуального жилого

дома (гаража, хозяйственных построек) 28

Приложение М. Перечень работ по доведению владельцами до полной готовности квартир и помещений, подлежащих коммерческой реализации, после приемки объекта приемочной комиссией. 28

Приложение Н. Заявление на выдачу разрешения на эксплуатацию объекта. 28

Приложение П. Разрешение на эксплуатацию объекта. 29

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Правила приемки и ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости разработаны в целях защиты прав и охраняемых законом интересов потребителей строительной продукции, общества и государства.

Главная задача Правил - установление общих принципов объективной, независимой и всесторонней оценки готовности законченных строительством объектов к нормальной эксплуатации, а также упорядочение процедур приемки, ввода и их документирования.

Правила основаны на методе комиссионной проверки соответствия законченных строительством объектов утвержденной в установленном порядке проектной документации и требованиям нормативных документов.

При разработке настоящих Правил использованы положения федеральных СНиП 3.01.04-87, СНиП 10-01-94, СНиП 42-01-2002, ГОСТ Р 1.5-2002, ГОСТ Р 51872-2002.

Система нормативных документов в строительстве

Территориальные строительные нормы Амурской области

ПРАВИЛА ПРИЕМКИ И ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ

Дата введения 2003-07-01

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1 Настоящие Правила приемки и ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов (далее - Правила) устанавливают порядок приемки и ввода в эксплуатацию законченных новым строительством, расширением, реконструкцией, техническим перевооружением (в дальнейшем - **строительством**) объектов производственного и непроизводственного назначения независимо от источников финансирования, включая малоэтажные жилые дома и вспомогательные постройки индивидуальных застройщиков.

1.2 Объекты военной инфраструктуры или подобного специального назначения, а также все здания и сооружения, расположенные в зонах военных объектов или иных зонах режимных территорий, принимаются в эксплуатацию в соответствии с ведомственными документами Министерства обороны Российской Федерации и иных соответствующих ведомств.

1.3 Объекты газораспределительных систем принимаются в эксплуатацию по правилам СНиП 42-01-2002. При этом акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы, составленный в соответствии с приложением 1 СНиП 42-01-2002 для отдельно возводимых объектов газораспределительной системы, является окончательным, а для газораспределительной системы, входящей в состав здания или сооружения, включается в состав приемосдаточной документации по этому зданию или сооружению.

Приемка законченной строительством газонаполнительной станции (пункта) осуществляется в общем порядке в соответствии с требованиями настоящих Правил.

1.4 Железные дороги, автомобильные дороги федерального значения, мелиоративные системы, отдельно расположенные гидротехнические сооружения и объекты сельскохозяйственного водоснабжения и другие объекты со специфическими условиями функционирования, производства продукции и оказания услуг принимаются в эксплуатацию в соответствии с ведомственными (отраслевыми) документами, согласованными с Госстроем России.

1.5 Положения настоящего документа обязательны для применения всеми органами управления и надзора, юридическими лицами независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, принадлежности и государственности, гражданами (физическими лицами), занимающимися индивидуальной трудовой деятельностью или осуществляющими индивидуальное строительство, а также иностранными юридическими и физическими лицами, осуществляющими деятельность в области строительства на территории Амурской области, если иное не предусмотрено федеральным законом.

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

2.1 Правовая основа разработки настоящих Правил для Амурской области как субъекта Российской Федерации предусмотрена статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.2 Перечень нормативных документов, на которые даны ссылки в данном документе, приведен в обязательном приложении **А**.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящих ТСН применены следующие термины с соответствующими определениями.

3.1 **Инвестор** - 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.

3.2 **Застройщик** - юридическое или физическое лицо, владеющее на правах собственности или аренды участком земли и принявшее решение о реализации программы строительства на нем объекта (комплекса объектов) и определяющее методы финансового обеспечения строительства и координацию работ по его реализации.

3.3 **Заказчик** - юридическое или физическое лицо, уполномоченное застройщиком (инвестором), само являющееся застройщиком (инвестором) или уполномоченное руководством подразделения комплексной организации, осуществляющее реализацию проекта по строительству объекта.

3.4 **Индивидуальный застройщик** - физическое лицо, осуществляющее на полученном в установленном порядке земельном участке строительство малоэтажного жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющее это строительство либо своими силами, либо с привлечением других физических или юридических лиц.

3.5 **Подрядчик** - юридическое, физическое лицо или уполномоченное руководством подразделения комплексной организации,

выполняющее строительные-монтажные работы по договору подряда (или государственному контракту) с заказчиком.

3.6 Генеральный подрядчик - строительная организация, которая на основании заключенного договора с заказчиком несет ответственность за своевременное и качественное выполнение всех предусмотренных договором строительных работ по данному объекту с привлечением по необходимости других организаций в качестве субподрядчиков.

3.7 Объект строительства - каждое отдельно стоящее здание или сооружение (со всем относящимся к нему оборудованием, инструментом и инвентарем, галереями, эстакадами, внутренними инженерными сетями водоснабжения, канализации, газопроводов, теплотрасс, электроснабжения, радиофикации, подсобными и вспомогательными надворными постройками, благоустройством и другими работами и затратами), на строительство, реконструкцию, расширение или техническое перевооружение которого должен быть составлен отдельный проект и смета. Отдельными объектами строительства являются также и виды работ (вертикальная планировка, наружные инженерные сети, подъездные и междолевые пути, благоустройство территории и т.д.).

3.8 Законченный строительством объект - комплекс зданий и сооружений, отдельное здание или сооружение или его автономная часть в составе, допускающая возможность ее самостоятельной эксплуатации, на котором выполнены и приняты в соответствии с требованиями нормативных документов все предусмотренные договором подряда строительные-монтажные работы.

3.9 Приемка законченного строительством объекта или пускового комплекса - комиссия проверка и документальное подтверждение готовности объекта к приемке в эксплуатацию.

3.10 Здание - строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

3.11 Очередь строительства - определенная проектом (рабочим проектом) часть объекта строительства, обеспечивающая выпуск продукции, оказание услуг или условия проживания; она может состоять из одного или нескольких пусковых комплексов.

3.12 Пусковой комплекс - совокупность объектов (или их частей) основного, подсобного и обслуживающего назначения, энергетического, транспортного и складского хозяйства, связи, инженерных коммуникаций, охраны окружающей среды, благоустройства, обеспечивающих выпуск продукции, оказание услуг и другие условия эксплуатации, предусмотренных проектом (рабочим проектом) для данного пускового комплекса, и нормальные санитарно-бытовые условия труда для работающих согласно действующим нормам.

Состав и объем пускового комплекса определяется проектной организацией по согласованию с заказчиком и генеральным подрядчиком.

3.13 Приемочная комиссия - временный коллегиальный орган, устанавливающий и документально подтверждающий соответствие законченного строительством объекта утвержденной в установленном порядке проектной документации и требованиям нормативных документов, а также готовность его к приемке в эксплуатацию.

3.14 Ввод объекта в эксплуатацию - юридическое действие, осуществляемое застройщиком и состоящее из включения объекта в государственную статистическую отчетность о вводе, технической паспортизации, государственной регистрации, получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в органах местного самоуправления и начала эксплуатации объекта в соответствии с его назначением.

3.15 Техническая паспортизация объекта - составление технического паспорта объекта органами технической инвентаризации в установленном порядке.

3.16 Государственная регистрация объекта - юридический акт признания и подтверждения государством права собственности на здание, сооружение и другое вновь созданное недвижимое имущество.

3.17 Разрешение на эксплуатацию объекта - документ, разрешающий использование законченного строительством и подготовленного к эксплуатации объекта недвижимости.

3.18 Производственные здания и сооружения - здания и сооружения для размещения промышленных, сельскохозяйственных производств и обеспечения необходимых условий для труда людей и эксплуатации технологического оборудования, здания и сооружения автомобильного, железнодорожного, речного и воздушного транспорта, сооружения связи.

3.19 Здания жилищно-гражданского назначения - квартирные дома для постоянного проживания людей и общежития для временного проживания, а также здания и сооружения общественного назначения в соответствии с приложением 1 СНиП 2.08.02-89*.

3.20 Малоэтажный жилой дом - жилой дом этажностью до 4-х этажей включительно (включая цокольные и мансардные этажи) с обеспечением непосредственной связи квартир с земельным участком.

3.21 Вспомогательные постройки - служебно-хозяйственные строения на индивидуальном приусадебном участке, выполняющие вспомогательные функции для ведения домашнего хозяйства.

3.22 Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения учреждений и предприятий - помещения учреждений и предприятий, входящие в структуру здания производственного и непроизводственного назначения.

3.23 Опасные производственные объекты - предприятия или их цехи, участки, площадки, а также иные производственные объекты, указанные в приложении 1 к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

3.24 Эксплуатирующая организация - юридическое или физическое лицо, осуществляющее на правах собственности либо по поручению собственника (застройщика) эксплуатацию (техническое обслуживание) построенного объекта.

3.25 Верхнее покрытие - завершающий слой конструкции дорожной одежды (верхний слой асфальтобетонного покрытия при многослойном покрытии, слой асфальтобетона при однослойном покрытии или бетонное покрытие), устраиваемый на прочном основании (щебеночном, гравийном, тощем бетоне и подобных им).

3.26 Новое строительство - строительство на новых площадях вновь создаваемых предприятий, зданий, сооружений, а также филиалов и новых производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе.

3.27 Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости, пропускной способности и т.д.) или его назначения в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1 Законченный строительством объект должен быть принят приемочной комиссией и введен в эксплуатацию в установленном данными нормами порядке.

4.2 Законченный строительством объект принимается и вводится в эксплуатацию в целом или по мере завершения отдельных очередей, пусковых комплексов, зданий и сооружений в составе, предусмотренном проектом и договором подряда (контрактом).

Законченные строительством жилые дома, а также секции в многосекционных жилых домах, имеющие встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения для предприятий и учреждений торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения и нужд непромышленного характера, допускается принимать в эксплуатацию отдельно от указанных помещений.

В случае, если встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения относятся к нескольким жилым секциям, посекционную приемку следует осуществлять при условии завершения всех строительно-монтажных работ и обеспечения тепла в указанных помещениях данной секции.

Отдельно стоящие здания и сооружения, встроенные или пристроенные помещения производственного и вспомогательного назначения, сооружения (помещения) гражданской обороны, входящие в состав объекта, при необходимости их ввода в действие в процессе строительства объекта принимаются в эксплуатацию рабочими комиссиями по мере их готовности с последующим представлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Приемка в эксплуатацию предприятий и учреждений, размещенных во встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещениях, осуществляется по отдельному акту соответствующими приемочными комиссиями.

4.3 Исполнитель работ предъявляет к приемке объект после завершения его строительства в соответствии с проектом и всех предусмотренных договором подряда работ.

Порядок приемки работ, конструкций и систем, объем и методы контроля и испытаний, а также правила их документирования устанавливаются требованиями стандартов, норм и правил, а также указаниями проектной и технологической документации.

4.4 Приемка объектов осуществляется по результатам проведенных обследований и проверок, контрольных испытаний и измерений на основе документов, подтверждающих соответствие принимаемого объекта утвержденному проекту, нормам, правилам и стандартам.

4.5 На объектах, принимаемых в эксплуатацию в период с октября по июнь, допускается по решению приемочной комиссии переносить сроки выполнения работ по проверке кровли и внутренних ливнеотводов, отделке элементов фасадов зданий, озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных дорог к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок на ближайший весенне-летний период, но не позднее сентября - со сдачей их приемочной комиссии в установленном данными нормами порядке. Конкретные сроки выполнения перенесенных работ устанавливаются приемочными комиссиями в акте приемки и дополнительно оформляются предписанием органов Госархстройнадзора, которое является обязательным приложением к акту приемочной комиссии.

4.6 Приемочные комиссии для объектов бюджетного финансирования назначаются: для объектов производственного назначения - министерствами и ведомствами - государственными заказчиками, для объектов непромышленного назначения - соответствующими органами местного самоуправления городов и районов.

4.7 Приемочные комиссии для объектов внебюджетного финансирования назначаются соответствующими органами местного самоуправления городов и районов.

4.8 Приемочные комиссии для объектов индивидуальных застройщиков назначаются соответствующими органами местного самоуправления городов и районов в соответствии с настоящими Правилами.

4.9 Приемка в эксплуатацию уникальных и особо важных объектов производится приемочными комиссиями, назначаемыми: объектов промышленного назначения - соответствующими министерствами и ведомствами; объектов жилищно-гражданского назначения - соответствующими органами местного самоуправления городов и районов.

4.10 Приемка в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения, расположенных в полосе отвода железных дорог вне городов, поселков и курортных зон, производится государственными приемочными комиссиями, назначаемыми соответствующими министерствами и ведомствами.

4.11 Здания и сооружения, относящиеся к III (пониженному) уровню ответственности в соответствии с изменением № 1 ГОСТ 27751-88, допускается принимать в эксплуатацию приемочными комиссиями без проведения рабочей комиссии.

4.12 Технологическое и инженерное оборудование, системы, защитные ограждения и охранные устройства, оборудование и линии телекоммуникаций и другие подобные элементы, замененные или дополнительно установленные на эксплуатируемых объектах в рамках технического перевооружения производства или дополнительного оборудования помещений, принимаются в эксплуатацию по действующим отраслевым правилам. При отсутствии таких правил замененные или дополнительные элементы, не приводящие к изменению назначения зданий и сооружений, ухудшению экологических, пожарно-технических, санитарно-гигиенических показателей объекта и не создающие сверхнормативные нагрузки на несущие конструкции, принимаются эксплуатирующей организацией с участием должностных лиц, отвечающих за эксплуатацию этого оборудования и с привлечением органов надзора, которым это оборудование подконтрольно. Акты приемки и ввода этих элементов в эксплуатацию утверждаются руководителем эксплуатирующей объект организации и могут быть основанием для представления государственной статистической отчетности о вводе в действие основных фондов и совершения соответствующих хозяйственных операций, а также в случае необходимости регистрации прав собственности.

4.13 Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до их приемки и ввода в эксплуатацию в соответствии с настоящими Правилами запрещается.

4.14 Изменения в состав пусковых комплексов может вносить орган, утвердивший проект, до назначения приемочной комиссии. При этом из состава пусковых комплексов не следует исключать здания и сооружения санитарно-бытового назначения, обеспечивающие условия труда в соответствии с требованиями техники безопасности и производственной санитарии, эффективную очистку, обезвреживание, улавливание вредных выбросов в атмосферу, воду и почву; по переработке отходов производства; подъездные пути; линии связи, а также мелиоративные системы.

Приемку в эксплуатацию последнего пускового комплекса следует осуществлять одновременно с приемкой объекта в целом.

4.15 Приемка в эксплуатацию пусковых комплексов, входящих в состав объекта, производится приемочными комиссиями, назначаемыми в порядке, установленном настоящими Правилами для приемки объекта в целом.

4.16 Очистные сооружения канализации вновь строящихся, расширяемых и реконструируемых объектов, а также как самостоятельный объект подлежат приемке в эксплуатацию после гидравлических испытаний трубопроводов и емкостных сооружений, продолжительного (не менее трех суток) комплексного опробования под нагрузкой на чистой и сточной воде, а также после проверки взаимодействия в работе всех сооружений.

4.17 Датой приемки объекта в эксплуатацию считается дата утверждения акта приемочной комиссии.

Датой ввода в эксплуатацию объекта считается дата регистрации разрешения на эксплуатацию объекта органом местного самоуправления (города, района).

4.18 В случае совмещения заказчиком функций генподрядчика (проектировщика) обязанности каждого субъекта инвестиционной деятельности должны быть официально закреплены за разными подразделениями и должностными лицами комплексной организации исключая возможность их совмещения одним лицом.

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

5.1 Рабочие комиссии назначаются решением (приказом, распоряжением и др.) организации - заказчика. Порядок и продолжительность работы рабочих комиссий определяется заказчиком по согласованию с генеральным подрядчиком.

5.2 В состав рабочих комиссий включаются представители: заказчика - председатель комиссии, архитектор города (района) - зам. председателя комиссии, генерального подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов государственного энергетического надзора, государственной инспекции труда, органов государственного архитектурно-строительного надзора, других заинтересованных органов.

Если на объекте осуществлялся авторский надзор, в состав рабочей комиссии дополнительно включается представитель генерального проектировщика.

При приемке в эксплуатацию объектов производственного назначения в состав рабочей комиссии дополнительно включается представитель Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России, при приемке в эксплуатацию встроенных и отдельно стоящих защитных сооружений гражданской обороны, а также опасных производственных объектов - представитель Главного управления по делам ГО и ЧС.

5.3 Рабочие комиссии создаются не позднее чем в пятидневный срок после получения письменного извещения генерального подрядчика о готовности объекта или оборудования к сдаче.

5.4 Рабочие комиссии до предъявления заказчиком приемочной комиссии объектов обязаны:

а) проверить соответствие выполненных строительно-монтажных работ, мероприятий по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей природной среды и антисейсмических мероприятий проектно-сметной документации, стандартам, строительным нормам и правилам производства работ с проведением в необходимых случаях контрольных испытаний конструкций;

в) произвести приемку оборудования после комплексного опробования по акту, составленному по форме, приведенной в обязательном приложении **Б**, и принять решение о возможности предъявления его государственной приемочной комиссии;

г) проверить отдельные конструкции, узлы зданий и сооружений и принять здания и сооружения для предъявления приемочной комиссии;

д) проверить готовность предъявляемых приемочной комиссии в эксплуатацию объектов производственного назначения к началу выпуска продукции или оказанию услуг, предусмотренных проектом, а также обеспеченность эксплуатационных кадров необходимыми для обслуживания санитарно-бытовыми помещениями, пунктами питания, жилыми и общественными зданиями.

По результатам проверок рабочая комиссия должна составить акт о готовности зданий, сооружений, законченных строительством, для предъявления приемочной комиссии по форме, приведенной в обязательном приложении **В**, а также подготовить сводные материалы о готовности объекта к приемке в эксплуатацию приемочной комиссией.

Отдельно стоящие и встроенные защитные сооружения гражданской обороны принимаются в эксплуатацию рабочими комиссиями по отдельному акту, утвержденному заказчиком и составленному по форме, приведенной в обязательном приложении **Г**.

5.5 Генеральный подрядчик представляет рабочей комиссии документацию в соответствии с перечнем, приведенном в обязательном приложении **Ж**, которая после окончания работы рабочей комиссии должна быть передана заказчику (застройщику).

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

6.1 Приемочные комиссии следует назначать заблаговременно в зависимости от характера и сложности объекта, но не позднее, чем за 3 месяца до установленного срока при приемке в эксплуатацию объектов производственного назначения и за 30 дней - объектов жилищно-гражданского назначения. При этом должны быть определены даты начала и окончания работы комиссии.

Замену представителей - членов приемочной комиссии (в случае необходимости) может производить орган, назначивший комиссию.

6.2 В состав приемочных комиссий по приемке объектов в эксплуатацию включаются:

а) объектов производственного назначения - представители заказчика, эксплуатационной организации, генерального подрядчика, органа местного самоуправления города (района), органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов государственного энергетического надзора, органов государственного архитектурно-строительного надзора, Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России;

В состав указанных приемочных комиссий также включаются при приемке:

объектов, на которых осуществлялся авторский надзор, - представители генерального проектировщика;

магистральных нефтепродуктопроводов и газопроводов, а также объектов, подконтрольных органам Госгортехнадзора, - представители этих органов;

объектов, подконтрольных органам государственного газового надзора, - представители этих органов;

объектов с технологическим оборудованием - представители государственной инспекции труда;

объектов со сложным или уникальным технологическим оборудованием - представители заводов-изготовителей этого технологического оборудования и монтажных организаций;

объектов, имеющих железнодорожные подъездные пути, - представители организаций Министерства путей сообщений;

оросительных и осушительных систем, рекультивированных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных гидротехнических сооружений и других объектов, сооружаемых в целях повышения плодородия и охраны земель, - представители органов государственного контроля за использованием земель и хозяйств-землепользователей, представители Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России;

объектов, деятельность которых влияет на состояние и воспроизводство лесов, - представители Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России;

объектов, подконтрольных организациям и учреждениям государственной ветеринарии, - представители этих организаций и учреждений ;

автомобильных дорог и дорожных сооружений, а также объектов, расположенных в придорожных полосах автомобильных дорог и «красных линиях» улиц населенных пунктов, - представители ГИБДД, государственной транспортной инспекции;

объектов, деятельность которых влияет на состояние и воспроизводство рыбных запасов и живых ресурсов континентального шельфа и экономической зоны РФ, - представители органов рыбоохраны;

газоочистных и пылеулавливающих установок - представители Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России;

объектов со встроенными защитными сооружениями (помещениями) гражданской обороны или отдельно стоящими защитными сооружениями, а также опасных производственных объектов - представители Главного управления по делам ГО и ЧС;

объектов, подконтрольных органам Госатомэнергонадзора РФ, - представители этих органов;

б) объектов жилищно-гражданского назначения - представители заказчика, эксплуатационной организации, генерального подрядчика, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов государственного энергетического надзора, органов государственного архитектурно-строительного надзора.

В состав указанных приемочных комиссий также включаются при приемке:

объектов, на которых осуществлялся авторский надзор, - представитель генерального проектировщика;

объектов, связанных с забором и сбросом вод, - представители органов по регулированию использования и охране вод;

объектов, подконтрольных органам Госгортехнадзора РФ, - представители этих органов;

объектов с технологическим оборудованием - представители государственной инспекции труда;

улиц, дорог и дорожных сооружений, а также объектов, расположенных в придорожных полосах автомобильных дорог и «красных линиях» улиц населенных пунктов, - представители ГИБДД, государственной транспортной инспекции;

объектов, предназначенных для проведения общественных мероприятий (культурно-массовых, спортивных и др.), - представители государственного комитета по телевидению и радиовещанию или его органов на местах;

объектов со встроенными и защитными сооружениями (помещениями) или отдельно стоящих сооружений защитных сооружений - представители Главного управления по делам ГО и ЧС;

объектов жилищно-гражданского назначения, на строительство которых проекты разработаны генеральным проектировщиком, находящимся на большом расстоянии от места строительства, по решению органа, назначающего приемочную комиссию, - представитель проектной организации, расположенной в районе строительства и осуществляющей разработку проектов на строительство объектов жилищно-гражданского назначения вместо представителя генерального проектировщика (с его согласия).

6.3 При наличии заключения надзорного органа о соответствии объекта действующим нормам и правилам участие представителя данного надзорного органа в приемочной комиссии не обязательно. При этом заключения должны быть приложены к акту приемки, а в соответствующих местах актов должны быть указаны реквизиты заключений.

6.4 Председателями приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию объектов производственного и жилищно-гражданского назначения назначаются руководящие работники органов, назначивших эти комиссии.

6.5 Заказчик представляет приемочной комиссии документацию в соответствии с приложениями **Ж** и **И** к настоящим Правилам, которая после приемки передается на хранение эксплуатирующей организации. При этом документация на подземные инженерные сети передается в виде копий, имеющих штамп организации-держателя геодезических фондов о приемке документации в соответствии с разделом 7 ГОСТ Р 51872-2002. Один экземпляр копии документации на подземные инженерные сети со штампом о приемке хранится у организации - исполнителя работ.

6.6 Приемочная комиссия обязана:

а) проверить устранение недоделок, выявленных рабочей комиссией, и готовность объекта к приемке в эксплуатацию;

б) проверить соответствие вводимой в действие мощности объекта производственного назначения проекту.

6.7 Приемочная комиссия в необходимых случаях назначает контрольные опробования, испытания и проверки, указанные в п. 5.4.

6.8 Приемочная комиссия при выявлении непригодности объекта к эксплуатации представляет мотивированное заключение об этом в орган, назначивший комиссию, и копии направляет инвестору, заказчику, застройщику и генеральному подрядчику.

6.9 Полномочия приемочной комиссии прекращаются с момента утверждения акта о приемке объекта в эксплуатацию.

6.10 Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов приемочными комиссиями оформляется актами, составленными по форме, приведенной в обязательном приложении **Д**. Акты о приемке в эксплуатацию объектов подписываются председателем и всеми членами комиссии. При наличии у отдельных членов комиссии возражений их необходимо рассмотреть до утверждения акта о приемке с участием органов, представителями которых являются эти члены комиссии. Основанием для отрицательного решения органа надзора является установленный факт несоответствия объекта требованиям нормативного документа по профилю надзорного органа.

6.11 Акт приемочной комиссии, составленный в 5 экземплярах, должен быть представлен на утверждение председателем приемочной комиссии в орган, назначивший приемочную комиссию. Один экземпляр акта остается у органа, назначившего приемочную комиссию, два - передаются заказчику и застройщику, один - генеральному подрядчику, один - в инспекцию Госархстройнадзора.

6.12 Рассмотрение актов о приемке в эксплуатацию объектов, принятие решений по результатам рассмотрения возражений отдельных членов комиссии и утверждение актов органами, назначившими эти комиссии, производится: по объектам производственного назначения - в срок не более месяца, по объектам жилищно-гражданского назначения - в срок не более 7 дней после подписания актов.

Объекты, по которым указанные сроки истекли, считаются не принятыми и по ним назначаются приемочные комиссии повторно.

6.13 Акты о приемке в эксплуатацию объектов утверждаются решением органов, назначивших комиссии.

6.14 В отчетность о вводе в действие мощностей и основных фондов включаются только те объекты, акты о приемке в эксплуатацию которых утверждены органом, назначившим комиссию.

7. ПОРЯДОК ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

7.1 Подготовку объекта к эксплуатации осуществляет застройщик (совместно с заказчиком, подрядчиком) и определенная им эксплуатирующая организация в установленные ими сроки.

7.2 В период подготовки объекта к эксплуатации выполняются испытательные, пуско-наладочные и иные необходимые работы с оформлением соответствующих документов.

7.3 Передаваемый под заселение и эксплуатацию объект и все объекты его инженерного обеспечения (РП, ТП, ЦТП, ИТП) должны быть переведены на постоянное инженерное обеспечение от территориальных источников, в том числе на постоянное электроснабжение. Лифты должны быть переданы обслуживающей их организации и зарегистрированы в Госгортехнадзоре.

7.4 Застройщик передает эксплуатирующей организации соответствующие разделы проекта, необходимую приемочную документацию и заключает договоры с коммунальными службами.

7.5 По заявке застройщика служба технической инвентаризации обязана в установленные обеими сторонами сроки произвести технический учет и инвентаризацию объекта с оформлением технического паспорта и присвоением объекту реестрового номера.

7.6 Готовность объекта к эксплуатации подтверждается документами коммунальных служб и органов государственного надзора, в компетенцию которых входит оформление этих документов.

7.7 Не допускается заселение жильцов и других пользователей помещений построенного объекта до получения разрешения на эксплуатацию.

7.8 В период подготовки объекта к эксплуатации за органами государственного надзора и контроля сохраняется право и обязанность осуществления надзора и контроля за выполнением работ с применением мер ответственности, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.9 Владелец объекта после оформления всей необходимой документации согласно приложению К получает в установленном порядке разрешение на эксплуатацию объекта, которое выдает орган местного самоуправления города (района). Заявление на выдачу разрешения и разрешение на эксплуатацию объекта оформляются по формам, приведенным в рекомендуемых приложениях Н и П к настоящим Правилам.

8. ОСОБЕННОСТИ ПРИЕМКИ И ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ, ИМЕЮЩИХ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ

8.1 К помещениям, подлежащим коммерческой реализации, относятся отдельные квартиры в жилых домах, встроенные и встроенно-пристроенные помещения (офисы, магазины и торговые комплексы, помещения для оказания различных услуг населению - фотостудии, парикмахерские, помещения видеопроката, копировальных центров, медицинские пункты и аптечные киоски и т.д.), гаражные комплексы, финансируемые за счет частных инвестиций.

8.2 Допускается приемка в эксплуатацию объектов, имеющих помещения для коммерческой реализации, без чистовой отделки таких помещений и установки в них технологического оборудования, если эти работы не влияют на приемку объектов (их пусковых комплексов) в целом. В этом случае выполнение указанных работ осуществляется собственниками помещений согласно договору на долевое участие в строительстве (договору купли-продажи) и отдельному проекту.

8.3 Объекты жилищно-гражданского назначения, отдельные квартиры в жилых домах, финансируемые за счет различных бюджетов, а также лестничные клетки и другие помещения жилой части дома, предназначенные для общего пользования, предъявляются к приемке в полной готовности в соответствии с проектом.

8.5 Ввод объектов, имеющих помещения для коммерческой реализации, в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями раздела 7 настоящих Правил на основании разрешения на ввод, оформленного для каждого отдельно взятого помещения (за исключением жилых квартир).

8.6 Перечень работ по доведению собственниками до полной готовности квартир и помещений, подлежащих коммерческой реализации, приведен в приложении М к настоящим Правилам.

9. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ И ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛОГО ДОМА И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОСТРОЕК, ВОЗВЕДЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

9.1 Приемка малоэтажных жилых домов и вспомогательных построек, возведенных индивидуальными застройщиками, осуществляется комиссией, назначаемой органами местного самоуправления города или района в соответствии с данными Правилами в двухнедельный срок после подачи заявления индивидуальным застройщиком.

9.2 Приемка в эксплуатацию малоэтажных жилых домов и вспомогательных построек оформляется актом приемки законченного строительством индивидуального жилого дома, приведенном в приложении Е. К акту прилагаются документы согласно приложению Л.

9.3 В состав комиссии включаются руководящий работник органа, назначившего комиссию (председатель комиссии), индивидуальный застройщик, представители подрядчика (в случае, если строительство осуществлялось подрядным способом), представители органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, Госэнергонадзора, Госархстройнадзора, комитета по земельным ресурсам и землеустройству соответствующего города (района).

9.4 Датой приемки и ввода объекта, построенного индивидуальным застройщиком, считается дата утверждения акта приемки.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ ПРИЕМКИ И ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Участники приемки и ввода объектов в эксплуатацию несут в установленном законодательством порядке административную,

гражданскую и уголовную ответственность за нарушение настоящих Правил и за ущерб, причиненный охраняемым законом правам или интересам потребителей строительной продукции, общества и государства, в пределах своей компетенции.

ПРИЛОЖЕНИЕ А
(обязательное)

1. СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- 2 СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- 3 ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету»;
- 4 ГОСТ Р 51872-2002 «Документация исполнительная геодезическая. Правила выполнения».

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
(обязательное)

АКТ
рабочей комиссии о приемке оборудования
после комплексного опробования

г. _____ « ____ » _____ 200 _ г.

Рабочая комиссия, назначенная _____

_____ (наименование организации-заказчика, назначившей рабочую комиссию)

решением от « ____ » _____ 200 ____ г. № _____ в составе:

председателя - представителя заказчика _____

_____ (фамилия, имя, отчество, должность)

членов комиссии - представителей:

генерального подрядчика _____

_____ (фамилия, имя, отчество, должность)

субподрядных (монтажных) организаций _____

_____ (фамилия, имя, отчество, должность)

эксплуатационной организации _____

_____ (фамилия, имя, отчество, должность)

государственной инспекции труда _____

_____ (фамилия, имя, отчество, должность)

других заинтересованных органов надзора и организаций _____

_____ (фамилия, имя, отчество, должность)

УСТАНОВИЛА:

1. Оборудование: _____

(наименование оборудования, технологической линии),

смонтированное в _____

(наименование здания, сооружения, цеха),

входящем в состав _____

(наименование предприятия, его очереди, пускового комплекса)

прошло комплексное опробование, включая необходимые пусконаладочные работы, совместно с коммуникациями

с « ____ » _____ 200 ____ г. по « ____ » _____ 200 ____ г.

в течение _____ в соответствии с установленным заказчиком

(дни или часы)

порядком и по _____

(фамилия, имя, отчество)

генерального проектировщика _____

(фамилия, имя, отчество)

органов государственного санитарного надзора _____

(фамилия, имя, отчество)

органов государственного пожарного надзора _____

(фамилия, имя, отчество)

органов государственного архитектурно-строительного надзора _____

(фамилия, имя, отчество)

органов государственной инспекции труда _____

(фамилия, имя, отчество)

Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России (по объектам производственного назначения) _____

(фамилия, имя, отчество)

других заинтересованных органов надзора и организаций _____

(фамилия, имя, отчество)

руководствуясь правилами, изложенными в ТСН 12-318-2003,

УСТАНОВИЛА:

1. Генеральным подрядчиком _____

(наименование организации и ее ведомственная подчиненность)

предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное строительством _____

(наименование здания, сооружения)

2. Строительство осуществлялось генеральным подрядчиком, выполнившим _____,

(виды работ)

и его субподрядными организациями _____

(наименование организаций и их ведомственная подчиненность)

выполнившими _____

(виды работ)

3. Проектно-сметная документация на строительство разработана проектными организациями _____

(наименование организаций, их ведомственная подчиненность)

4. Строительство объекта осуществлялось по проекту _____

(номер проекта, номер серии по типовым проектам)

5. Проектно-сметная документация утверждена _____

(наименование органа, утвердившего документацию на объект в целом)

« _____ » _____ г. № _____

6. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

начало работ _____ ; окончание работ _____

(месяц и год) (месяц и год)

7. Рабочей комиссии представлена следующая документация: _____

(перечень документов в соответствии с п. 5.5 ТСН 12-318-2003 или номер приложения к акту)

Указанные документы являются обязательным приложением к настоящему акту.

8. Здание, сооружение имеет следующие показатели: _____

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

9. Технологические и архитектурно-строительные решения по зданию, сооружению характеризуются следующими данными: _____

(краткие технические характеристики по планировке, этажности, основным

материалам и конструкциям, инженерному и технологическому оборудованию)

10. Оборудование установлено согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования рабочими комиссиями (перечень актов приведен в приложении ... к настоящему акту) в количестве:

по проекту _____ единиц;

фактически _____ единиц.

11. Мероприятия по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей среды и антисейсмические мероприятия, предусмотренные проектом,

(сведения о выполнении)

Характеристика мероприятий приведена в приложении ... к акту.

12. Выявленные дефекты и недоделки должны быть устранены в сроки, указанные в приложении ... к акту.

13. Сметная стоимость по утвержденной проектно-сметной документации:

всего _____ тыс. руб., в том числе строительно-монтажных работ _____ тыс. руб., оборудования, инструмента и инвентаря _____ тыс. руб.

Решение рабочей комиссии

(наименование здания, сооружения, помещения)

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

Председатель рабочей комиссии _____

(подпись)

Зам. председателя рабочей комиссии _____

(подпись)

Члены рабочей комиссии _____

(подписи)

Сдали

Приняли

представители генерального
и субподрядных организаций

представители заказчика

(подписи)

(подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ Г
(обязательное)

УТВЕРЖДАЮ

(фамилия, имя, отчество и

должность лица, утверждающего

акт)

« _____ » _____ г.

АКТ
рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию
законченного строительством здания,
сооружения, помещения

г. _____ « _____ » _____ г.

Рабочая приемочная комиссия, назначенная _____

(наименование организации-заказчика, назначившей рабочую комиссию)

решением от « _____ » _____ г. № _____

в составе:

председателя - представителя заказчика _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

зам. председателя - архитектор города (района) _____

(фамилия, имя, отчество)

членов комиссии - представителей:

генерального подрядчика _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

субподрядных организаций _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

эксплуатационной организации _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

генерального проектировщика _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органов государственного санитарного надзора _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органов государственного пожарного надзора _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органов государственного архитектурно-строительного надзора _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органов государственной инспекции труда _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России (по объемам производственного назначения) _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органов государственного энергетического надзора _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

других заинтересованных органов надзора и организаций _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

руководствуясь правилами, изложенными в ТСН 12-318-2003,

УСТАНОВИЛА:

1. Генеральным подрядчиком _____

(наименование организации и ее

ведомственная подчиненность)

предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное строительством _____

(наименование здания, сооружения и помещения)

входящее в состав _____

(наименование объекта)

2. Строительство произведено на основании (постановления, распоряжения, приказа) от « ____ » _____ г. № _____

(наименование органа, вынесшего решение)

3. Строительство осуществлялось генеральным подрядчиком, выполнившим

(виды работ)

и субподрядными организациями _____

(наименование организаций и ведомственная подчиненность)

выполнившими _____

(виды работ)

4 Проектно-сметная документация на строительство разработана проектными организациями

(наименование проектных организаций и их ведомственная подчиненность)

5. Строительство осуществлялось по проекту _____

(номер проекта, номер серии по типовым проектам)

6. Проектно-сметная документация утверждена _____

(наименование органа, утвердившего проектно-сметную документацию на объект в целом)

« _____ » _____ г. № _____

7. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

начало работ _____; окончание работ _____

(месяц и год)

(месяц и год)

при продолжительности строительства, мес.:

по норме или по ПОС _____,

фактически _____

8. Рабочей комиссии представлена следующая документация: _____

(перечень документов в соответствии с п 5.5 ТСН 12-318-2003 или номер приложения к акту)

9. Предъявленное к приемке в эксплуатацию здание, сооружение, помещение имеет следующие основные показатели: _____

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

10. Технологические и архитектурно-строительные решения по зданию, сооружению, помещению характеризуются следующими данными:

(краткие технические характеристики по планировке, этажности, основным

материалам и конструкциям, инженерному и технологическому оборудованию)

11. Оборудование установлено согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования рабочими комиссиями (перечень актов приведен в приложении _____ к настоящему акту) 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. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию здания, сооружения, помещения и приняты эксплуатационными организациями. Перечень справок эксплуатационных организаций приведен в приложении _____ к акту.

14. Недоделки и дефекты устранены.

15. Сметная стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию, _____ тыс. руб., в том числе: строительно-монтажных работ _____ тыс. руб., оборудования, инструмента и инвентаря _____ тыс. руб.

16. Сметная стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию, _____ тыс. руб., в том числе: стоимость строительно-монтажных работ _____ тыс. руб., стоимость оборудования, инструмента и инвентаря _____ тыс. руб.

17. Экономический эффект от внедренных мероприятий подрядчика, удешевляющих строительство на сдаваемом в эксплуатацию здании, сооружении, помещении, _____ тыс. руб.

Решение рабочей комиссии:

Предъявленное к приемке _____

(наименование здания, сооружения, помещения)

ПРИНЯТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Председатель рабочей комиссии _____

(подпись)

Зам. председателя рабочей комиссии _____

(подпись)

Члены рабочей комиссии _____

(подписи)

**ПРИЛОЖЕНИЕ Д
(обязательное)**

УТВЕРЖДАЮ

должность

подпись расшифровка подписи

« _____ » _____ г.

**АКТ № _____
приемки законченного строительством
объекта приемочной комиссией**

ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная _____

(наименование органа, назначившего комиссию)

решением (приказом, постановлением и др.) от « _____ » _____ года № _____

УСТАНОВИЛА:

1. Исполнителем работ (заказчиком совместно с подрядчиком) _____

(наименование организации и ее ведомственная подчиненность)

предъявлен к приемке в эксплуатацию законченный строительством _____

(наименование объекта и вид строительства)

расположенный по адресу _____,

2. Строительство производилось на основании разрешения на строительство, выданного _____

(наименование органа выдавшего разрешение)

в соответствии с разрешением на производство строительно-монтажных работ, выданным органом Госархстройнадзора от « _____ » _____ г. № _____

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 проектными 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

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

« _____ » _____ г. № _____

7. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

начало работ _____ окончание работ _____

(месяц год)

(месяц год)

8 **Вариант А** (для всех объектов, кроме жилых домов)

Предъявленный исполнителем работ к приемке _____

(наименование объекта)

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

Показатель (мощность производительность и т.п.)	Единица измерения	По проекту		Фактически	
		общая с учетом ранее принятых	в том числе пускового комплекса или очеред и	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 здания)	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 ³		
Всего квартир	шт.		
	общая площадь		
	жилая площадь		
в том числе:			
однокомнатных			
	общая площадь		
	жилая площадь		
двухкомнатных			
	общая площадь		
	жилая площадь		
трежкомнатных			
	общая площадь		

Четырех- и более комнатных	жилая площадь	м ²
	общая площадь	шт.
	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 _____).

10. На объекте установлены приборы по учету энергоресурсов, предусмотренные проектом в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования (перечень указанных актов приведен в приложении).

газа	приборы общего учета энергоресурсов	газа	поквартирные приборы учета энергоресурсов
	холодной воды		холодной воды
	горячей воды		горячей воды
	электроэнергии		электроэнергии

11. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты пользователями - эксплуатационными организациями (перечень справок пользователей эксплуатационных организаций приведен в приложении _____).

12. 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 1	Единицы измерения 2	Объем работ 3	Срок выполнения 4
-------------	------------------------	------------------	----------------------

13. 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.

14. Стоимость принимаемых основных фондов _____ руб. _____ коп.

стоимость строительно-монтажных работ _____ руб. _____ коп.

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

15. Неотъемлемой составной частью настоящего акта является документация, перечень которой приведен в приложении И к настоящим ТСН 12-318-2003.

16. Объект подлежит постановке на государственный технический учет с обязательным присвоением объекту учета реестрового номера.

17. Дополнительные условия _____

пункт заполняется при совмещении приемки с вводом объекта в действие, приемке «под ключ», при частичном вводе в действие или приемке, в случае совмещения функций заказчика и исполнителя работ.

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 принимается в эксплуатацию.

Председатель комиссии _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

Члены комиссии представители:

заказчика

(должность, подпись, расшифровка подписи)

генерального подрядчика _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

органов государственного санитарно-

эпидемиологического надзора _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

органов охраны природных ресурсов

и окружающей среды МПР России _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

органов государственного

пожарного надзора _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

органов государственного архитектурно-

строительного надзора _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

генерального проектировщика _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

других заинтересованных

органов и организаций _____

(должность, подпись, расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ Е
(рекомендуемое)

УТВЕРЖДЕН

Постановлением главы администрации

От «___» _____ 2000 г.

АКТ

приемки в эксплуатацию индивидуального жилого дома
(гаража, хозяйственных построек)

«___» _____ 200__ г.

Комиссия в составе:

Председатель комиссии _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

Члены комиссии - представители:

органа архитектуры и градостроительства _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органа государственного пожарного надзора _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органа государственного санитарного надзора _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

комитета по земельным ресурсам и землеустройству _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

органа Госархстройнадзора _____

(фамилия, имя, отчество, должность)

застройщика _____

(фамилия, имя, отчество)

другие заинтересованные лица _____

Произвела осмотр законченного строительством объекта, расположенного в

_____ по ул. _____ № _____

(населенный пункт)

и установила следующее:

1. Земельный участок под строительство площадью _____ отведен постановлением главы администрации _____

(населенный пункт)

от « _____ » _____ 200 ____ г. № _____.

2. Строительство объекта осуществлено на основании разрешения, выданного _____

(наименование органа, выдавшего разрешение на строительство)

от « _____ » _____ 200 ____ г. № _____.

3. По согласованному главным архитектором города (района) проекту, приказ № _____ от « _____ » _____ 200 ____ г. застройщик был обязан:

а) построить _____

(наименование объекта, этажность, площадь, материал стен,

количество комнат, общая и жилая площадь)

оборудованный _____

(водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроплиты и т.д.)

хозяйственные постройки _____

(наименование и краткая характеристика построек)

б) выполнить благоустройство участка и прилегающей территории _____

в) выполнить другие условия предоставления участка _____

4. Фактически застройщик _____

(фамилия, имя, отчество)

на земельном участке площадью _____ кв. м построил

а) _____

(наименование объекта, этажность, площадь, материал стен)

б) дом оборудован _____

(перечень инженерного оборудования)

в) хозяйственные постройки _____

(перечень построек, их соответствие генплану и краткая характеристика)

имеются хозяйственные постройки, не предусмотренные генпланом _____

(перечень построек и краткая характеристика)

г) благоустройство участка и прилегающей территории, предусмотренные проектом _____

(отметка о выполнении)

д) условия предоставления участка _____

(отметка о выполнении)

5. Объект _____

(наименование)

для эксплуатации _____

(пригоден, не пригоден)

6. Предложения комиссии _____

Председатель комиссии _____

(подпись)

Члены комиссии _____

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж
(обязательное)

ПЕРЕЧЕНЬ
основных документов, представляемых на рабочую комиссию

(наименование и местонахождение объекта)

1. Перечень организаций, участвовавших в производстве строительно-монтажных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за выполнение этих работ, а также с приложением копий лицензий на строительную деятельность.
2. Комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приемке объекта, разработанных проектными организациями, с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенным в них изменениям, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ.
3. Сертификаты, технические паспорта, протоколы лабораторных испытаний и другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и изделий, примененных при производстве строительно-монтажных работ.
4. Акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций, а также исполнительные геодезические схемы фундаментов, этажей здания, наружных сетей и благоустройства в соответствии с перечнем, разработанным генеральным проектировщиком по сдаваемому объекту.
5. Акты индивидуальных испытаний смонтированного оборудования (в том числе лифтов, ПНС, ТП и др.), технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и дренажных устройств, акты о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом (рабочим проектом).
6. Акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей.
7. Акты испытаний устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации и автоматизации, пожарных извещателей.

8. Акты испытаний прочности сцепления в кладке несущих стен каменных зданий, расположенных в сейсмических районах.
9. Журналы производства работ и авторского надзора проектных организаций, материалы обследований и проверок в процессе строительства органами государственного и другого надзора.
10. Акт обследования технического состояния конструкций (при реконструкции объектов и при перерывах в работе сроком более полугода).
11. Акт приемки фасада за подписью автора проекта.
12. Акт проверки кровли и внутренних ливнеотоков за подписью эксплуатирующей организации.
13. Акт испытания мусоропровода.
14. Акт проверки работы естественной вентиляции с подписью эксплуатирующей организации.

**ПРИЛОЖЕНИЕ И
(обязательное)**

**ПЕРЕЧЕНЬ
основных документов, предъявляемых
приемочной комиссии**

(наименование и местонахождение объекта)

1. Разрешение на строительство.
2. Акт пользования земельным участком.
3. Разрешение на производство строительно-монтажных работ.
4. Комплект документации, предъявляемой рабочей комиссии в соответствии с приложением.
5. Акт рабочей комиссии.
6. Справка об устранении недоделок и замечаний, выявленных рабочей комиссией.
7. Перечень проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций, участвовавших в проектировании объекта, принимаемого в эксплуатацию.
8. Документ на специальное водопользование.
9. Документы на геодезическую разбивочную основу для строительства, а также на геодезические работы в процессе строительства, выполненные заказчиком.
10. Документы о геологии и гидрогеологии строительной площадки, о результатах испытания грунта и анализа фунтовых вод.
11. Паспорта на оборудование и механизмы.
12. Акты о приемке в эксплуатацию зданий, сооружений и помещений, указанных в п. 4.2 данных правил.
13. Справка об обеспечении принимаемого объекта эксплуатационными кадрами и предназначенными для их обслуживания санитарно-бытовыми помещениями, пунктами питания, жилыми и общественными зданиями.
14. Справка об обеспеченности принимаемого объекта материально-техническими ресурсами, в том числе сырьем, электроэнергией, водой, паром, газом, сжатым воздухом и др.
15. Справки эксплуатационных организаций о том, что внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечат нормаль.
16. Справка о фактической стоимости строительства, подписанная заказчиком и подрядчиком.
17. Справка бюро технической инвентаризации с указанием реестрового номера объекта.
18. Справка на озеленение и устройство.
19. Предписание органов Госархстройнадзора в случае переноса работ по благоустройству, озеленению и отделке фасадов.
20. Акты приемки наружных сетей освещения, телефонизации, радиофикации, телевидения, насосной, трансформаторной подстанции, пожарного гидранта.
21. Акты испытания воды на бак-хим. анализ, гамма-фона здания, замеры шумов по лифтам и другого технологического оборудования.
22. Акты испытания и наладки лифтов.
23. Акты испытания на комплексное опробование оборудования.
24. Декларация промышленной безопасности в составе проектной документации на строительство, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение опасных производственных объектов, подлежащих декларированию согласно Федеральному закону № 116-ФЗ.
25. Заключение экспертиз промышленной безопасности проектной документации на строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение опасного производственного объекта, технических устройств, зданий и сооружений на опасном производственном объекте, а также декларации промбезопасности.

ПРИЛОЖЕНИЕ К

(обязательное)

ПЕРЕЧЕНЬ

**основных документов, оформляемых при подготовке
объекта к вводу в эксплуатацию**

1. Акты об обеспечении объекта постоянным теплоснабжением, электроснабжением.
2. Акт приемки лифтов Госгортехнадзором.
3. Акт приемки дополнительных специальных устройств по слабым токам (сигнализации и др.).
4. Акт приемки мусоропроводов и помещений мусоросборников.
5. Акт на приемку пожарно-охранной сигнализации.
6. Договор эксплуатирующей организации на техническую эксплуатацию объекта.
7. Технический паспорт объекта.
8. Свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
9. Копии договоров эксплуатирующей организации с городскими коммунальными службами и службой по обслуживанию лифтов.
10. Заключение центра санитарно-эпидемиологического надзора о готовности объекта к эксплуатации.
11. Энергетический паспорт здания.
12. Акт-допуск энергоустановки в эксплуатацию, составленный представителем Госэнергонадзора.
13. Заключение Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России о соответствии объекта требованиям охраны окружающей среды.

ПРИЛОЖЕНИЕ Л

(рекомендуемое)

ПЕРЕЧЕНЬ

**документации, прилагаемой к акту приемки
в эксплуатацию индивидуального жилого дома
(гаража, хозяйственных построек)**

1. Проектная документация.
2. Документы об отводе земельного участка.
3. Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ.
4. Документы на геодезическую разбивочную основу для строительства.
5. Акты испытаний внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и электроустановок при выполнении указанных работ подрядным способом.

ПРИЛОЖЕНИЕ М

(рекомендуемое)

Перечень работ

**по доведению владельцами до полной готовности
квартир и помещений, подлежащих коммерческой реализации,
после приемки объекта приемочной комиссией**

1. Установка внутриквартирных дверей.
2. Установка подоконников.
3. Окончательная отделка квартир и помещений, включая устройство чистых полов, штукатурку дверных откосов, окраску стен и потолков.
4. Установка электроплит.
5. Установка приборов учета воды.
6. Устройство встроенной мебели и антресолей.
7. Монтаж технологического оборудования.

ПРИЛОЖЕНИЕ Н

(рекомендуемое)

Главе администрации

(наименование органа местного самоуправления)

от застройщика _____

(наименование организации, ее принадлежность,

ИНН, расчетный счет, банковские реквизиты, почтовый индекс, адрес, телефон)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу выдать разрешение на эксплуатацию объекта _____

(наименование и основные показатели объекта)

расположенного по адресу _____.

При этом сообщаю:

1. Объект закончен строительством, подготовлен к эксплуатации и принят приемочной комиссией в соответствии с требованиями территориальных строительных норм Амурской области «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов» (ТСН 12-XXX-2003) по акту от «_____» _____ г.

2. Техническая эксплуатация объекта в соответствии с договором от

«___» _____ г. № _____ возложена

на _____

(наименование и адрес организации)

3. Претензий к заказчику, подрядчику и другим участникам строительства, наладки, пуска и приемки объекта у инвестора нет.

Приложения:

1. Акт приемочной комиссии от «_____» _____ г. с приложением на _____ листах.

2. Пакет документов о готовности объекта к вводу в эксплуатацию (в соответствии с приложением К к ТСН 12-318-2003) на _____ листах.

(должность руководителя инвестора)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ П (рекомендуемое)

Угловой штамп

**РАЗРЕШЕНИЕ № _____
на эксплуатацию объекта**

Эксплуатация _____

(наименование объекта, основные его показатели)

расположенного по адресу _____

разрешается с «_____» _____ 200__ г.

Основание:

1. Заявление застройщика от «_____» _____ г.

2. Акт приемочной комиссии от _____ с приложениями на _____ листах.

3. Копия договора на техническую эксплуатацию объекта.

Глава администрации

города (района) _____

(подпись, печать)

(Ф.И.О.)

«_____» _____ г.

Ключевые слова: территориальные строительные нормы, приемка в эксплуатацию, ввод в эксплуатацию, законченные строительством объекты, рабочая комиссия, приемочная комиссия, акт приемки, разрешение на эксплуатацию объекта.