

**Методические рекомендации представителям
общественности по приемке жилых помещений,
приобретаемых в целях реализации региональных
адресных программ по переселению граждан из
аварийного жилищного фонда, в том числе во
вновь построенных домах
(для представителей общественности)**

I. Основные термины и понятия.

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

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

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

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

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

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

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

Подрядная организация - строительный-монтажная организация, являющаяся юридическим лицом (или предпринимателем без образования юридического лица), осуществляющая строительство объектов капитального

строительства в соответствии с требованиями нормативной, технической и проектной документации.

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

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

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

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

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

II. Порядок приемки.

Приемка жилых помещений, приобретаемых в целях реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, должна осуществляться специально создаваемыми органами местного самоуправления комиссиями.

Работа комиссии должна предшествовать подписанию органом местного самоуправления акта приема-передачи приобретаемых жилых помещений. В случае приобретения органом местного самоуправления жилых помещений во вновь построенных жилых домах, а также на стадии строительства, в том числе путем долевого участия в строительстве, оценка приобретаемых жилых помещений проводится комиссией либо при рассмотрении вопроса о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, либо после принятия такого решения.

Члены комиссии проводят осмотр помещений, а в случае приобретения органом местного самоуправления жилых помещений во вновь построенных жилых домах или на стадии строительства, и многоквартирного дома в котором они расположены, на предмет соответствия приобретаемых жилых помещений установленным требованиям, а также соответствия требованиям технических регламентов, строительным и санитарным нормам элементов

общего имущества многоквартирного дома. Объемно-планировочные решения жилых помещений (их площадь, количество комнат и т.п.) оцениваются исключительно их соответствию условиям заключенных муниципальных контрактов.

Результаты работы комиссии должны оформляться протоколом, подписываемым всеми ее членами, в котором указывается наличие/отсутствие замечаний к жилым помещениям, элементам общего имущества многоквартирного дома и решение комиссии о возможности принятия жилых помещений от их продавца (застройщика, иного лица, передающего жилые помещения в соответствии с заключенным муниципальным контрактом), либо необходимости предъявления требований об устранении недостатков, выявленных в ходе осмотра комиссией, и проведения повторной приемки жилых помещений.

III. Требования к качеству жилых помещений, в том числе в новостройках.

Существует перечень характеристик, определяющих требуемое качество жилых помещений. Часть их может быть указана в договоре. В этом документе обязательно должны быть приведены технические характеристики приобретаемых помещений, описаны отделка внутренних помещений и что в нее включено, инженерные системы, качество сантехники и другого оборудования для благоприятного и комфортного проживания граждан. Чем более подробно в договоре будут определены все важные моменты, тем выше гарантия, что собственник получит жилье надлежащего качества. Другие характеристики, которым должно соответствовать жилое помещение установлены разделом II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47. Требования к строительству домов, такие как технология производства строительно-монтажных работ, качество выполнения отделочных работ, способности конструкций дома сохранять тепло, предусмотрены строительными и санитарными нормами.

Следует учитывать, что оценить качество отделки, убедиться в том, ровно ли выполнена поверхность стен, нет ли разводов на потолке, сможет проверяющий, никак не связанный по роду своей деятельности со сферой строительства, однако существуют недочеты и нарушения, которые способны обнаружить только эксперты в области качества строительства.

Все обнаруженные в процессе осмотра построенного дома недочеты в обязательном порядке фиксируются в протоколе, а акт приема-передачи подписывается органом местного самоуправления уже после устранения дефектов (в случае выявления таковых).

Если при проведении визуально-инструментального обследования качества выполненных строительных работ выявлены дефекты и недостатки, если есть замечания по качеству строительства дома, необходимо совместно с представителем застройщика составить дефектную ведомость, которая будет являться приложением к протоколу. Даже в случае если многоквартирный дом уже введен в эксплуатацию, застройщик несет гарантийные обязательства по исправлению выявленных дефектов. Претензии, которые предъявляются застройщику должны быть обоснованы. Различие эстетических взглядов не может стать поводом для отказа в приемке.

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

Требования к качеству строительных работ установлены в государственных строительных нормативах, регулирующих как качество строительных объектов, так и правила проектирования и строительства. Помимо этого, есть ГОСТы материалов, из которых построен дом. Безусловно, используемые в строительстве стеновые, кровельные и любые иные материалы обязаны им соответствовать, также, как и требованиям по пожаробезопасности и экологичности.

Обязанность подрядчика качественно и в срок исполнять взятые на себя работы прописана в Гражданском кодексе РФ.

IV. Рекомендации по проведению осмотра жилых помещений.

При осмотре многоквартирных домов важно обратить внимание на его техническое состояние. От качества материалов, из которых построен дом,

правильной работы строителей, текущего состояния дома будет зависеть безопасность и комфорт проживания граждан.

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

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

Качество внутренней отделки

Отделочные работы

Необходимо проверить качество выполненных отделочных работ. При визуальном осмотре можно заметить изъяны. Аккуратность выполнения этих работ является показателем качества строительства вообще, и общего подхода к нему. Начинать осмотр квартир следует с проверки качества поверхности стен и уклона полов. В стяжке пола не должно содержаться трещин и пустот. Проверить пол на наличие пустот можно, постучав по нему, глухого звука быть не должно. Качество укладки ламината и настила половой доски можно оценить визуально – не должно быть щелей, волн, скрипа, зыбкости. Не менее важен уровень полов в ванной, поскольку если пол в ванной выше, то в случае аварии вся вода будет вытекать в коридор.

Окна и двери

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

возможности стекла с дополнительными теплоотражающими покрытиями. Более надежными и качественными традиционно считаются деревянные рамы.

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

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

Водоснабжение, отопление, канализация, электрика, вентиляция

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

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

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

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

Для проверки электрики изучается система освещения в помещениях. Внутриквартирная сеть должна справляться с достаточной нагрузкой.

Необходимо проверить электрический щиток со счетчиками. Это позволяет, визуально определить качество монтажа, аккуратность разведения проводки, которая должна быть подписана. Особое внимание стоит уделить системе вентиляции помещения. Для того, чтобы находиться в помещении было комфортно, должен быть обеспечен постоянный воздухообмен.

Вентиляция будет работать только в том случае, когда в помещение обеспечен приток свежего воздуха. Принцип работы системы вентиляции прост: сколько поступило воздуха в помещение, ровно столько же из него должно уйти. Чтобы проверить, как работают вентиляционные решетки, установленные в ванной и санузле, через которые из помещения уходит отработанный воздух, нужно взять спичку или зажигалку и поднести к решетке. Если вентиляция работает, огонь должен отклониться. С той же целью к вентиляционной решетке подносится листок бумаги. Он должен прилипнуть к решетке.

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

V. Рекомендации по проведению осмотра отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома.

Представителю общественности – члену комиссии по приемки жилых помещений в своей работе продеться руководствоваться только имеющимися знаниями и опытом, которых может оказаться недостаточно для объективной и достаточной оценки качества строительства многоквартирного дома. При этом следует учитывать, что в отношении значительного числа многоквартирных домов (за исключением домов, имеющих менее четырех этажей) осуществляется государственный строительный надзор, и осуществляющие его инспектора владеют необходимыми знаниями и навыками, а также несут серьезную ответственность за надлежащее выполнение ими функции проверки качества построенных домов, поэтому в технологических вопросах возможно довериться их заключению. Ниже описаны те элементы и требования к ним, проверка качества строительства которых не требует специальных знаний и инструментов.

Прилегающая территория

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

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

При устройстве асфальтобетонных покрытий следует проверять ровность и толщину уложенного слоя, достаточность уплотнения, качество сопряжения (примыкания друг к другу) кромок полос, соблюдение проектных параметров.

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

Фундамент

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

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

Фасад

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

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

Поверхность штукатурного покрытия не должна иметь неровностей, трещин, сколов, пузырей, механических включений, отслоений (глухого

звука при простукивании). Окрашенные поверхности должны быть сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, пропусков, просвечивания нижележащих слоев краски.

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

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

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

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

Кровля

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

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

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

крыши, обработана ли стропильная система антисептиками. Снаружи надо проверить, нет ли подтеков на стенах, вымытых швов и канавок.

При проверке кровли из штучных материалов (асбестоцементные листы – «шифер», различные черепицы, стальные профилированные листы и т.п.) проверяется крепление листов к обрешетке, которое производится рядами от карниза к коньку, каждый вышележащий ряд напускается на нижележащий.

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

Карнизы, коньки, ребра скатов, разжелобки асбестоцементных кровель должны быть надежно прикреплены к основанию (обрешетке). Лоток должен выполняться расширяющимся в сторону стока воды, в местах примыкания кровель к стенам, трубам и другим выступающим частям зданий должны быть установлены защитные фартуки из оцинкованной кровельной стали, отсутствовать зазоры в стыках.

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

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

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

Лифты

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

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

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

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