

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 июня 2017 г. № 26118-ОГ/08 О подготовке акта технического осмотра объекта капитального строительства

24 августа 2017

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение, зарегистрированное в электронной системе документооборота Минстроя России от 6 июня 2017 г. № 40552, о подготовке акта технического осмотра объекта капитального строительства и сообщает.

Согласно статье 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) эксплуатация зданий, сооружений, в том числе содержание автомобильных дорог, должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

Акт технического осмотра здания, как правило, составляется службой эксплуатации, комиссией или инженерами специализированной организации и обязательность наличия допуска саморегулируемых организаций для которых не регламентирован действующим законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 11 указанной статьи представительный орган поселения, городского округа устанавливает порядок проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации объектов в случае поступления в орган местного самоуправления по месту нахождения зданий, сооружений заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, о возникновении аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновении угрозы разрушения зданий и сооружений.

Кроме того, органами местного самоуправления на основании статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации создаются Межведомственные комиссии о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в состав которой входят специалисты других организаций: архитектуры и градостроительства, техинвентаризации, пожарного надзора, Роспотребнадзора, гигиены и эпидемиологии.

Если при обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания (сооружения) (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и др.), то в акте технического осмотра здания будет рекомендовано выполнение детального (инструментального) обследования для выявления причин появления данных дефектов и повреждений.

В этом случае данный вид работ регламентирован пунктом 12 Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденного приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. № 624.

Оценка технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий, сооружений главным образом проводится в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

На сегодняшний день нет установленной формы и порядка подписания акта технического осмотра объекта.

Дополнительно Департамент информирует, что в качестве нормативных документов при определении степени износа конструкций и инженерных систем зданий рекомендованы к применению:

- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденное приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312;

- «Ведомственные строительные нормы ВСН 57-88(р). Положение по техническому обследованию жилых зданий. ВСН 57-88(р)», утвержденные приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6 июля 1988 г. № 191;

- «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)», утвержденные приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446;

- «МДС 13-20.2004. Комплексная методика по обследованию и энергоаудиту реконструируемых зданий. Пособие по проектированию».

Заместитель директора
Департамента градостроительной О.А. Дашкова
деятельности и архитектуры

Обзор документа

Даны разъяснения по вопросу подготовки акта технического осмотра объекта капстроительства. В частности, отмечено следующее.

Акт технического осмотра здания составляется службой эксплуатации, комиссией или инженерами специализированной организации, обязательность наличия допуска СРО для которых не регламентирована действующим законодательством.

Если при обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания (сооружения) (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и др.), то в акте будет рекомендовано выполнение детального (инструментального) обследования для выявления причин появления данных дефектов и повреждений.

Оценка технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий, сооружений главным образом проводится в соответствии с техрегламентом.

На сегодняшний день нет установленной формы и порядка подписания акта.

Приведен перечень нормативных документов, применяемых при определении степени износа конструкций и инженерных систем зданий.