

## **7.2.** Сдача и ввод объекта завершённого строительства в эксплуатацию

## Рекомендуемая литература

1. СП 68.13330.2017 Приёмка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87
2. МГСН 8.01-00. Приёмка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. «Основные положения». 2016 г.

## Сдача-приемка объекта

1. Контроль и координация оформления «исполнительной» документации, актов, свидетельств и сертификатов, необходимых для сдачи-приемки завершённого строительством Объекта в эксплуатацию.
2. Контроль и координация процесса комплектования соответствующими сторонами полного пакета документов, которые требуются для предъявления завершённого строительством Объекта Приемочной комиссии.
3. Составление и подача от имени Заказчика заявки на проведение сдачи-приемки объекта в эксплуатацию.
4. Участие в подготовке распоряжения Администрации о назначении состава Приёмочной комиссии.
5. Организация приёмки здания Приёмочной комиссией, участие в процедурах и подготовке соответствующих документов сдачи-приемки Объекта в эксплуатацию.
6. Участие в подготовке распорядительных документов Администрации, утверждающих результаты работы Приёмочной комиссии по сдаче-приемке Объекта в эксплуатацию.

# Основные задачи, решаемые на стадии ввода объекта в эксплуатацию

1. Задачи, связанные с завершением строительных работ. (Вывод здания и территории на полную строительную готовность);
2. Задачи по пуско-наладке, сдаче и организации эксплуатации инженерных систем. (Вывод систем на полную строительную готовность, индивидуальные испытания систем и выход на проектную мощность, сертификация электроустановки, сдача систем Ростехнадзору);
3. Задачи по оформлению объекта в собственность. (Подготовка пакета документов, выпуск распоряжения, регистрация прав собственности);
4. Задачи по заключению коммунальных договоров. (Подготовка пакетов документов по выполнению ТУ, передача на баланс города внешних сетей, приёмка узлов учёта и сооружений, заключение договоров).

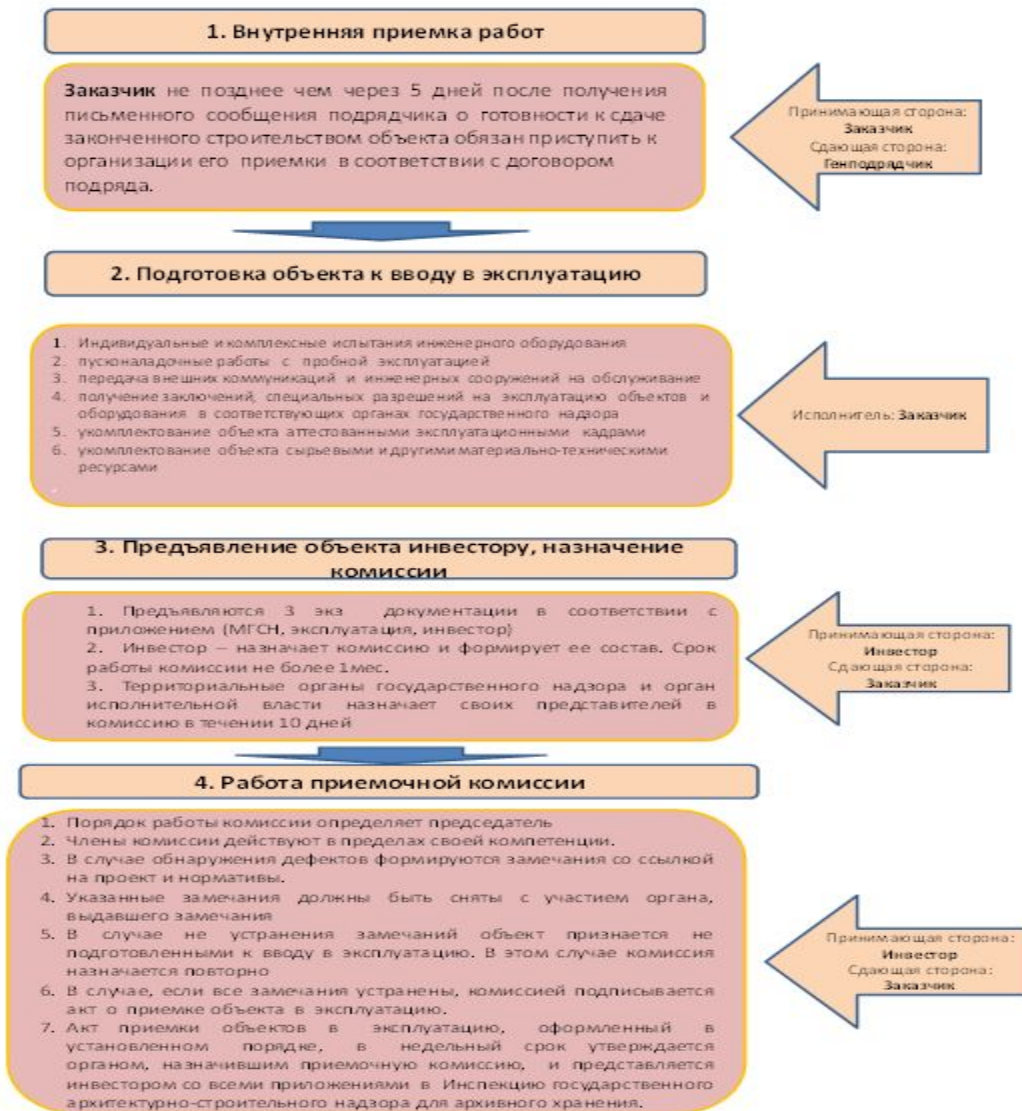
**Примерный перечень документов, подтверждающих соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанных представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения**

№ п/п	Наименование
1	Акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям в части обеспечения теплоснабжением
2	Акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям в части обеспечения водоснабжением, водоотведением
3	Акт приемки в эксплуатацию внутри квартального коллектора (при наличии его в зоне застройки) по форме ГУП «Москоллектор»
4	Акт (справка, разрешение) о соответствии техническим условиям в части обеспечения водостоком
5	Акт приема внутреннего газопровода (ф-8 или ф-15)
6	Акт приема наружного газопровода (ф-6 Мосгаз)
7	Акт (разрешение) на присоединение электрической мощности
8	Акт (справка, разрешение) о приеме работ по радиофикации
9	Акт (справка, разрешение) о приемке систем телевидения
10	Акт (справка, разрешение) по устройству городского кабельного телефонного ввода (форма МГТС)
11	Акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям слаботочным систем (по перечню в соответствии с утвержденным проектом)
12	Акт (справка, разрешение) о приемке в эксплуатацию наружного освещения
13	Акт приемки в эксплуатацию локальных и магистральных систем безопасности объекта Распоряжение от 27.03.2007 №53 РЗМ

## Документы, предъявляемые приёмочной комиссии

1. Первичная документация, состав которой определяется строительными нормами и правилами в установленном порядке и проектом (акты промежуточной приемки ответственных конструкций, акты освидетельствования скрытых работ, акты испытаний, документы лабораторного контроля, сертификаты, исполнительные геодезические съемки, журналы работ, паспорта на оборудование и гарантийные обязательства производителей).
2. Исполнительная документация по инженерным системам, наружным сетям и строительной части здания, журнал авторского надзора
3. Основные документы по приложению Д (Ж, Е) МГСН 8.01-00 это 39 документов для объекта нового строительства и 26 документов для жилья на первом этапе +18 на втором этапе готовности объекта.

# Блок-схема последовательности приёмки строительного объекта



# Схема приёмки строительного объекта (продолжение)

## 5. Предоставление акта приемочной комиссии в орган исполнительной власти

Инвестор в 5-дневный срок после получения утвержденного акта приемочной комиссии представляет его с перечнем основных документов, согласно приложению Д, в соответствующий орган исполнительной власти.

Исполнитель: Инвестор

## 6. Выпуск правового акта префектурой

Соответствующий орган исполнительной власти в недельный срок после получения заявления инвестора обязан принять правовой акт на эксплуатацию или дать письменный мотивированный отказ. Отказ в принятии правового акта на эксплуатацию возможен только в случае нарушения норм и правил приемки объекта в эксплуатацию.

Принимающая сторона:  
Инвестор  
Сдающая сторона:  
Заказчик



# Индивидуальные испытания с оформлением соответствующих актов приемки

Проводятся на следующих инженерных системах:

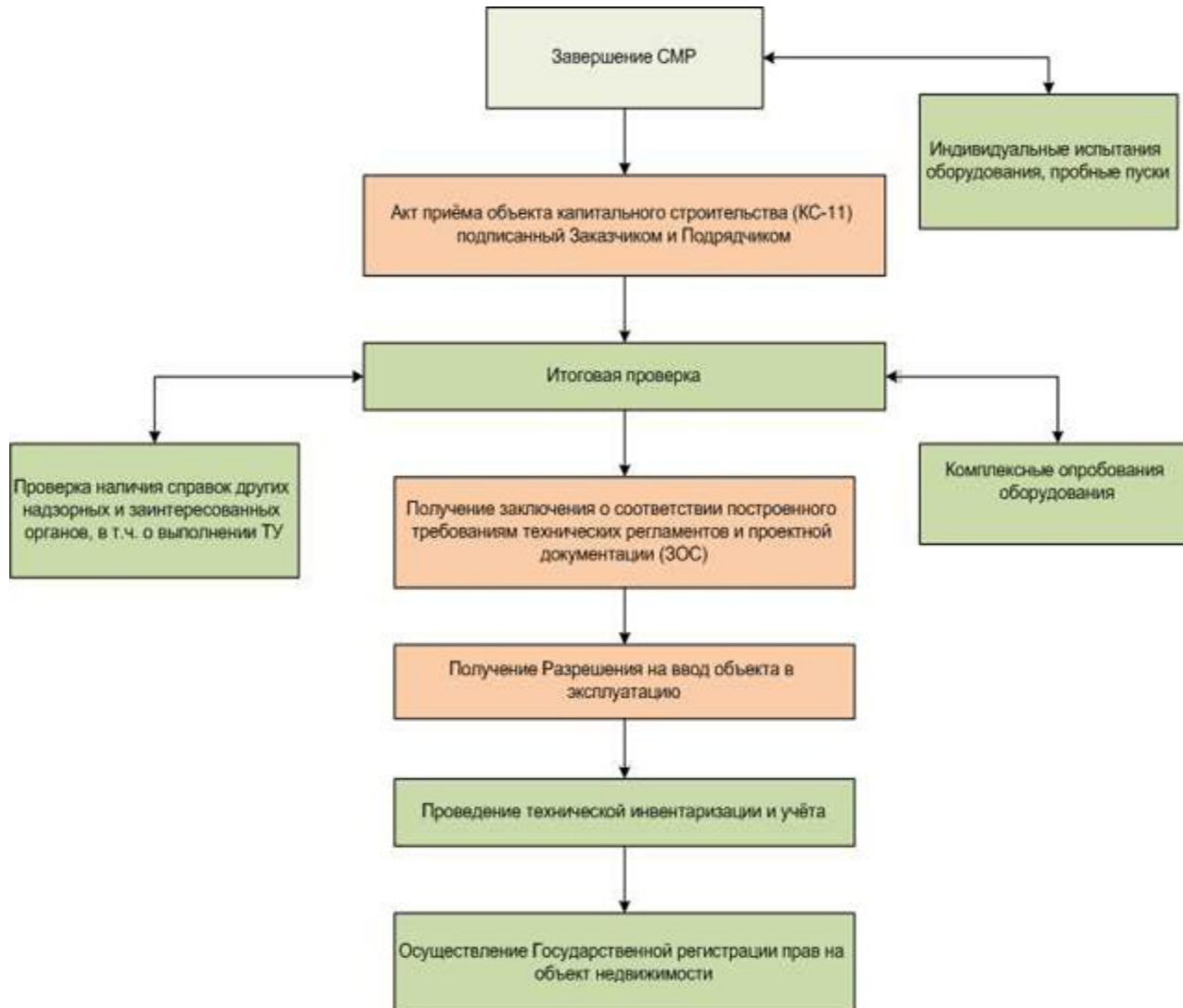
1. Индивидуальный тепловой пункт;
2. Котельная;
3. Бойлерная;
4. Система отопления;
5. Система вентиляции;
6. Насосная;
7. Система холодоснабжения;
8. Водопровод (ХВС и ГВС);
9. Канализация фекальная;
10. Водосток;
11. Молниезащита;
12. Электроустановка здания (Госгортехнадзор);
13. Лифты (Госгортехнадзор);
14. ОДС (диспетчеризация кабины лифта);
15. САПС (система автоматической пожарной сигнализации);
16. СОУЭ (система оповещения и управления эвакуацией);
17. САП (системы автоматического пожаротушения);
18. Система пожарной автоматики;
19. Системы противодымной вентиляции;
20. Система охранной сигнализации;
21. Система контроля и управления доступом;
22. Система видеонаблюдения;
23. Система диспетчеризации инженерных систем.

## Комплексные испытания с оформлением соответствующего акта приёмки

Проводятся на системах пожарной защиты здания, в них задействованы следующие системы:

1. Лифты;
2. САПС (система автоматической пожарной сигнализации);
3. СОУЭ (система оповещения и управления эвакуацией);
4. Система пожарной автоматики;
5. Системы противодымной вентиляции;
6. Система контроля и управления доступом.

# Схема процедуры приёмки и ввода в эксплуатацию объекта завершённого строительством



# Документы необходимые для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на строительство
2. Акт приёма объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора)
3. Документы необходимые для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
4. Документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство
5. Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
6. Документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии)
7. Документы необходимые для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
8. Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство.
9. Заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора
10. Документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
11. Акт приёма выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утверждённый соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определённым Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;
12. Технический план объекта капитального строительства
13. Общий срок предоставления государственной услуги по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию включает срок межведомственного взаимодействия органов власти и организаций в процессе предоставления государственной услуги и не может превышать 10 дней.
14. Срок предоставления государственной услуги исчисляется со дня, следующего за днём регистрации запроса о предоставлении государственной услуги.

## Обязанности заказчика (в соответствии с пунктом 5.2 МГСН 8.01-00)

После приёмки объекта по акту от подрядчика заказчик обязан подготовить его к вводу в эксплуатацию, обеспечив:

- 1. Выполнение индивидуального и комплексного опробования инженерно-технического оборудования;*
- 2. Производство пусконаладочных работ с пробной эксплуатацией и выпуском продукции;*
- 3. Передачу территориальным или другим эксплуатационным организациям внешних коммуникаций и инженерных сооружений на обслуживание;*
- 4. Получение заключений, специальных разрешений на эксплуатацию объектов и оборудования в соответствующих органах государственного надзора;*
- 5. Укомплектование объекта аттестованными эксплуатационными кадрами, сырьевыми и другими материально-техническими ресурсами.*

# Порядок приёмки и ввода объекта законченного строительством в эксплуатацию

Регламентирован, на сегодняшний день, двумя документами:

- Статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ *"Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию* - это документ, который подтверждает, что строительство или реконструкция объекта капитального строительства выполнены в соответствии с полученным разрешением на строительство, что объект капитального строительства построен или реконструирован в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а в случае линейного объекта, в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории, а также проектной документацией. Соответственно, ввод объекта в эксплуатацию возможен только в случае наличия разрешения на строительство;

- Положением об осуществлении ГСН в РФ, утверждённым, постановлением Правительства РФ от 1.02.06г. №54.

К участию в оценке соответствия законченного строительством объекта могут привлекаться:

Представители проектной организации (если на объекте осуществляется авторский надзор);

Представители территориальных исполнительных органов государственной власти, на территории которых находится объект;

Представители уполномоченный орган исполнительной власти, в предмете ведения которого находятся объекты культурного наследия (по объектам культурного наследия, на которых осуществлён капитальный ремонт или работы по приспособлению объекта для современного использования);

Представители органов государственного надзора и эксплуатирующей организации.

## Сдача готового объекта

Регламентируется:

1. СП 68.13330.2011 Приёмка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения (актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87);
2. Приказом Министерства РФ по связи и информатизации от 09.09.2003 г № 113 "Об утверждении "Правил ввода в эксплуатацию сооружений связи", а также Федеральным законом РФ от 07.07.2003 г. "О связи";
3. ТСН Приёмка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения;
4. МГСН 8.01-00 Приёмка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения.

Полномочия по предоставлению государственной услуги осуществляются органом, выдавшим разрешение на строительство объекта капитального строительства

- Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы;
- Департаментом культурного наследия города Москвы