

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 2016 р. №

ПОРЯДОК
проведення обстеження прийнятих в експлуатацію
об'єктів будівництва

1. Цей Порядок визначає механізм проведення обстеження прийнятих в експлуатацію в установленому законодавством порядку об'єктів будівництва (далі – об'єкти) з метою оцінки їх відповідності основним вимогам до будівель і споруд, визначеним відповідним технічним регламентом, та вжиття обґрунтованих заходів до забезпечення надійності та безпеки під час експлуатації об'єктів протягом усього періоду їх існування.

Дія цього Порядку не поширюється на об'єкти, що обстежуються з іншою метою, в тому числі для судової будівельно-технічної експертизи, здійснення заходів державного нагляду (контролю), проведення науково-дослідними організаціями дослідницьких обстежень для отримання наукових даних та виконання проектних робіт.

2. Обстеження об'єкта проводиться відповідно до цього Порядку з урахуванням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил.

Обстеження об'єкта включає комплекс заходів, спрямованих на визначення і проведення оцінки фактичних значень параметрів технічного стану будівельних конструкцій, характеристик основи фундаментів, інженерних мереж і систем (крім технологічного устаткування), що характеризують експлуатаційну надійність об'єкта (у тому числі забезпечення доступності для маломобільних груп населення) і визначають можливість його подальшої експлуатації чи обмеження в експлуатації або необхідність відновлення, ремонту будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем об'єкта.

Експертне обстеження (технічне діагностування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки проводиться у порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 687 «Про затвердження Порядку проведення огляду, випробування та експертного обстеження (технічного діагностування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки» (Офіційний вісник України, 2004 р., № 21, ст. 1434).

3. У разі, коли клас наслідків (відповідальності) та категорія складності об'єктів, прийнятих в експлуатацію до 12 березня 2011 р., не визначені, вони визначаються власниками або управителями об'єктів із залученням сертифікованих спеціалістів (у разі необхідності).

4. Проведення обстеження об'єкта здійснюється суб'єктом господарювання, з яким власником або управителем цього об'єкта укладається договір. Суб'єкти господарювання, що проводять обстеження об'єктів (далі – суб'єкти господарювання), незалежно від форми власності повинні відповідати таким основним критеріям:

наявність статусу юридичної особи;

наявність експертів з питань міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки, пожежної безпеки та інженерного забезпечення, що пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» (далі – експерти);

наявність організаційно-методичної документації, необхідної для проведення обстеження об'єктів;

наявність устаткування, приладів, інструментів та обладнання для проведення обстеження об'єкта.

Інформація про суб'єктів господарювання, що відповідають таким критеріям, розміщується на офіційному веб-сайті Держархбудінспекції на підставі їх письмових звернень безоплатно і без додаткових умов.

5. Періодичність проведення обстеження об'єктів визначається відповідними нормативно-правовими актами або будівельними нормами.

Строк проведення першого обстеження об'єктів визначається проектною документацією, відповідними нормативно-правовими актами або будівельними нормами. Такий строк не повинен перевищувати гарантійного строку, визначеного відповідно до статті 884 Цивільного кодексу України.

Перше обстеження об'єктів, гарантійний строк щодо яких минув, проводиться з урахуванням терміну їх експлуатації та періодичності проведення обстеження.

У разі завершення встановленого терміну експлуатації об'єкта проводиться обстеження з оцінкою його технічного стану, за результатами якого встановлюється можливість та умови його подальшого використання та термін наступного обстеження.

6. Також обстеження об'єктів проводиться:

після закінчення встановленого терміну експлуатації;

у разі виявлення суттєвих дефектів, пошкоджень і деформацій у процесі поточного огляду та технічного обслуговування об'єктів, що здійснюються їх власниками або управителями;

на підставі актів, складених уповноваженими органами за наслідками пожежі, стихійного лиха, аварії, пов'язаних із частковим руйнуванням об'єкта;

за рішенням власників або управителів об'єктів щодо проведення перевірки їх технічного стану.

7. Під час обстеження об'єкта проводиться перевірка фактичних параметрів технічного стану будівельних конструкцій, характеристик основи фундаментів, інженерних мереж і систем згідно з основними вимогами, визначеними Технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20 грудня 2006 р. № 1764 (Офіційний вісник України, 2006 р., № 51, ст. 3415):

механічний опір та стійкість;

пожежна безпека;

безпека життя та здоров'я людини та захист навколишнього природного середовища;

безпека експлуатації;

захист від шуму;

економія енергії.

Кількісні та якісні параметри основних вимог, яким повинен відповідати технічний стан будівельних конструкцій, характеристик основи фундаментів, інженерних мереж і систем об'єкта, встановлюються згідно з вимогами нормативних актів та нормативних документів з проектування та експлуатації будівель і споруд.

8. Визначення поточного технічного стану об'єкта здійснюється шляхом встановлення кількісних та якісних показників фактичних параметрів технічного стану будівельних конструкцій, основ фундаментів, інженерних мереж і систем з урахуванням встановлених вимог.

Не допускається проведення обстеження виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями без візуального обстеження.

9. Обстеження об'єкта з метою оцінки технічного стану будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем проводиться за такими етапами:

підготовка до проведення обстеження;

попереднє та/або основне (детальне) обстеження;

складення звіту.

10. Підготовка до проведення обстеження об'єкта здійснюється шляхом:

ознайомлення з об'єктом, його об'ємно-планувальним і конструктивним рішеннями, виконавчою геодезичною документацією, матеріалами інженерно-геологічних вишукувань;

проведення аналізу наявної проектної та технічної документації;

складення програми робіт з обстеження на підставі погодженого власником або управителем об'єкта технічного завдання.

11. Попереднє обстеження об'єкта проводиться за зовнішніми ознаками з метою визначення необхідності проведення основного (детального) обстеження і уточнення програми робіт шляхом:

суцільного візуального обстеження;

виявлення дефектів і пошкоджень за зовнішніми ознаками з проведенням необхідних вимірювань, фотофіксацією, складенням схем їх розташування, а також їх прив'язкою в натурі;

попереднього оцінювання технічного стану об'єкта;

складення попереднього висновку про технічний стан будівельних конструкцій, мереж і систем об'єкта та рекомендацій щодо надійної та безпечної подальшої експлуатації об'єкта.

12. У разі виявлення дефектів і пошкоджень, що можуть знижувати міцність, стійкість і жорсткість будівельних конструкцій та експлуатаційні показники елементів інженерних мереж і систем об'єкта, проводиться основне (детальне) обстеження шляхом:

суцільного візуального обстеження;

проведення аналізу та виявлення дефектів і пошкоджень, які змінили основні проектні та розрахункові характеристики будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем за період експлуатації об'єкта;

визначення фактичних експлуатаційних навантажень і впливів на будівельні конструкції, основи фундаменту, інженерні мережі і системи об'єкта;

детального вимірювання необхідних геометричних параметрів об'єкта, будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем, їх елементів і вузлів;

виявлення змін характеристик основи фундаментів та розвитку небезпечних процесів і явищ шляхом виконання контрольних інженерних вишукувань, як на земельній ділянці, так і на прилеглих ділянках, при наявності розвитку небезпечних процесів і явищ;

виявлення дефектів і пошкоджень, інструментального визначення їх параметрів, фотофіксації, складення схем їх розташування, а також їх прив'язки в натурі;

визначення фактичних фізико-механічних характеристик матеріалів основних несучих конструкцій та їх елементів (інструментальні дослідження та випробування);

вимірювання параметрів експлуатаційного середовища, зокрема властивих технологічному процесу, в об'єкті;

проведення перевірочних розрахунків основних несучих будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем;

проведення аналізу причин появи дефектів і пошкоджень;

проведення оцінки технічного стану елементів, будівельних конструкцій, основ та об'єкта в цілому відповідно до встановлених вимог;

узагальнення інформації про технічний стан будівельних конструкцій, мереж і систем об'єкта;

розроблення рекомендацій щодо подальшої експлуатації об'єкта, проведення наступних обстежень, конструктивних рішень щодо відновлення та підсилення окремих будівельних конструкцій, загальних висновків і звітних документів.

13. За результатами попереднього та/або основного (детального) обстеження об'єкта складається звіт, який повинен містити:

фактичні характеристики і конструктивні параметри будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем на момент обстеження;

перелік та результати аналізу виявлених відхилень від проектної документації та будівельних норм і стандартів;

дані щодо відповідності будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем основним вимогам, встановленим Технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд;

обґрунтування причин виникнення дефектів і пошкоджень, прогнозування їх подальшого розвитку і впливу на технічний стан будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем;

обґрунтовані рекомендації щодо вжиття заходів до забезпечення надійності та безпеки під час подальшої експлуатації об'єкта;

дані щодо строку проведення наступного обстеження;

висновки щодо технічного стану будівельних конструкцій, характеристик основ фундаментів, інженерних мереж і систем та об'єкта в цілому.

На підставі звіту оформляється паспорт об'єкта.

14. Засоби випробувань, вимірів і контролю, що застосовуються під час обстеження об'єкта, повинні проходити своєчасну перевірку в установленому законодавством порядку, відповідати нормативним документам і технічній документації з метрологічного забезпечення.

15. Паспорт об'єкта складається на об'єкт в цілому та ведеться і оновлюється протягом усього періоду існування об'єкта.

Складення паспорта об'єкта за результатами обстеження частин об'єкта, його окремих конструктивних елементів (будівельних конструкцій), інженерних мереж і систем не допускається.

Форма та вимоги до паспорта об'єкта затверджуються Мінрегіоном.

Паспорт об'єкта складається у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу та зберігаються в:

- організації, яка склала паспорт;
- управителя або власника об'єкта;
- уповноваженому органі містобудування та архітектури.

Управитель або власник об'єкта подає паспорт у паперовій та електронній формі, у місячний строк після його оформлення, до уповноваженого органу містобудування та архітектури для його реєстрації та обліку в системі містобудівного кадастру.

16. У разі виявлення дефектів і пошкоджень під час проведення обстеження будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем, що можуть призвести до різкого зниження несучої здатності або обвалення окремих конструкцій, втрати стійкості об'єкта, а також вплинути на роботу устаткування, суб'єкт господарювання повинен негайно письмово поінформувати про це власника або управителя об'єкта, місцевий орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, територіальні органи Держпраці та ДСНС за місцезнаходженням об'єкта.
