

ДЕФЕКТНЫЙ АКТ (АКТ ОСМОТРА)

г. _____

«__» _____ г.

1. Основание и цель осмотра

- 1.1. Настоящий акт составлен по результатам осмотра объекта и фиксирует его фактическое состояние на дату осмотра.
- 1.2. Цель осмотра: _____.
- 1.3. Основание осмотра: _____.
- 1.4. Реквизиты документа-основания: _____.
- 1.5. Осмотр проведён _____, начало осмотра _____, окончание осмотра _____.
- 1.6. Акт составлен _____ в месте: _____, регистрационный номер _____.
- 1.7. Акт подтверждает только те обстоятельства, которые участники осмотра наблюдали лично и зафиксировали в момент осмотра.
- 1.8. Оценки, выходящие за пределы личного наблюдения, вынесены в раздел выводов и обозначены как предположения.

2. Объект осмотра

- 2.1. Осмотру подвергнут объект: _____.
- 2.2. Вид объекта: _____.
- 2.3. Место нахождения объекта: _____.
- 2.4. Идентифицирующие сведения: _____.
- 2.5. Собственник или иной законный владелец объекта: _____.
- 2.6. Характеристики объекта: _____.
- 2.7. При осмотре предъявлены документы на объект: _____.
- 2.8. Принадлежность объекта и полномочия лиц, допустивших участников к осмотру, проверены по предъявленным документам.

2.9. Помещение, здание, строение: что фиксируется

- 2.9.1. По помещению фиксируется состояние несущих и ограждающих конструкций, отделки и инженерных систем.
- 2.9.2. Стены и перегородки: материал, вид отделки, наличие трещин, следов намокания, отслоений и грибка.
- 2.9.3. Потолок и перекрытия: материал, следы протечек, провисания, разрушения стыков.
- 2.9.4. Полы: тип покрытия, вздутия, зазоры, отклонения от горизонтали, повреждения основания.
- 2.9.5. Оконные и дверные блоки: комплектность, работа фурнитуры, целостность стеклопакетов, состояние уплотнителей.
- 2.9.6. Инженерные системы: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, вентиляция — работоспособность и видимые повреждения.
- 2.9.7. Показания приборов учёта на дату осмотра фиксируются отдельной строкой и служат точкой отсчёта для расчётов между сторонами.
- 2.9.8. Отдельно отмечается, свободно ли помещение от имущества третьих лиц и передан ли комплект ключей.

2.10. Оборудование и техника: что фиксируется

- 2.10.1. По оборудованию фиксируются идентификационные данные и фактическая работоспособность.
- 2.10.2. Заводской или серийный номер, производитель, модель, год выпуска и наработка на дату осмотра.
- 2.10.3. Комплектность: наличие узлов, съёмных частей, кабелей, инструмента и запасных частей по паспорту изготовителя.
- 2.10.4. Наличие и целостность пломб, заводских шильдиков и гарантийных наклеек.
- 2.10.5. Внешнее состояние корпуса, следы ударов, коррозии, перегрева, самостоятельного вмешательства в конструкцию.
- 2.10.6. Результат пробного запуска или проверки под нагрузкой, если запуск был технически возможен и безопасен.
- 2.10.7. Наличие технической документации: паспорт, руководство по эксплуатации, сертификат соответствия, отметки о проведённом обслуживании.
- 2.10.8. Если запуск не проводился, в акте указывается причина — иначе вывод о неисправности легко оспорить.

2.11. Транспортное средство: что фиксируется

- 2.11.1. По транспортному средству фиксируются идентификаторы, комплектность и состояние кузова и агрегатов.
- 2.11.2. Марка, модель, год выпуска, идентификационный номер, государственный регистрационный знак и показания одометра.
- 2.11.3. Состояние кузова и лакокрасочного покрытия: вмятины, сколы, коррозия, следы ремонта и перекраски.
- 2.11.4. Остекление, оптика, зеркала, состояние шин и дисков с указанием остаточной глубины протектора.
- 2.11.5. Салон: обивка, панель приборов, работа штатного оборудования и электроники.
- 2.11.6. Работа двигателя, коробки передач, рулевого управления и тормозной системы по результатам пробного запуска или короткой поездки.
- 2.11.7. Комплектность: количество ключей, запасное колесо, домкрат, набор инструмента, аптечка, огнетушитель, знак аварийной остановки.
- 2.11.8. Передаваемые документы: свидетельство о регистрации, паспорт транспортного средства или выписка из электронного паспорта, сервисная книжка.

2.12. Товар и материалы: что фиксируется

- 2.12.1. По товару фиксируются количество, качество, упаковка и соответствие сопроводительным документам.
- 2.12.2. Наименование, артикул, партия, количество в единицах измерения и результат пересчёта по факту.
- 2.12.3. Состояние упаковки и тары: целостность, следы вскрытия, намокания, деформации при перевозке.
- 2.12.4. Внешние признаки качества: комплектность, маркировка, срок годности, соответствие образцу или описанию.
- 2.12.5. Расхождения с накладной или спецификацией по количеству, ассортименту и качеству указываются построчно (ст. 513 ГК РФ).
- 2.12.6. Отдельно отмечается, в чьём присутствии проводились вскрытие тары и пересчёт.
- 2.12.7. Если товар принимается с оговорками, в акте фиксируется, какая часть партии принята без замечаний и какая отклонена.

2.13. Результат выполненных работ: что фиксируется

- 2.13.1. По результату работ фиксируются фактический объём, качество и соответствие заданию заказчика.
- 2.13.2. Виды и объёмы фактически выполненных работ в сопоставлении со сметой или заданием.
- 2.13.3. Соответствие применённых материалов согласованным маркам, характеристикам и количеству.
- 2.13.4. Качество выполнения: геометрия, прочность соединений, чистота примыканий, соблюдение технологии.
- 2.13.5. Работы, которые не выполнены или выполнены не полностью, перечисляются с указанием недостающего объёма.
- 2.13.6. Скрытые работы принимаются отдельно, со ссылкой на ранее подписанные акты освидетельствования.
- 2.13.7. Замечания по качеству фиксируются сразу: недостатки, которые заказчик мог обнаружить при обычной приёмке и не указал в акте, он потом заявить не сможет (ст. 720 ГК РФ).

2.14. Прибор учёта и коммунальная услуга: что фиксируется

- 2.14.1. По прибору учёта и качеству услуги фиксируется техническое состояние узла учёта и фактические параметры услуги.
- 2.14.2. Тип, заводской номер, место установки прибора, дата последней поверки и срок следующей.
- 2.14.3. Показания на момент осмотра, состояние пломб и наличие следов вмешательства в работу прибора.
- 2.14.4. Фактические параметры коммунальной услуги: температура, давление, напряжение и иные измеряемые характеристики.
- 2.14.5. Дата и время начала нарушения качества услуги, если оно установлено, и продолжительность нарушения.
- 2.14.6. При обследовании технической возможности установки прибора фиксируются конкретные препятствия: отсутствие места, несоответствие диаметра, невозможность соблюдения температурный режим.
- 2.14.7. Вывод об отсутствии технической возможности должен опираться на измеренные значения, а не на общую формулировку о нецелесообразности.

2.15. Земельный участок: что фиксируется

- 2.15.1. По земельному участку фиксируются границы, фактическое использование и состояние поверхности.
- 2.15.2. Кадастровый номер, площадь, категория земель и вид разрешённого использования по правоустанавливающим документам.
- 2.15.3. Фактические границы на местности: наличие ограждения, межевых знаков, расхождения с данными кадастрового учёта.
- 2.15.4. Расположенные на участке строения, сооружения, коммуникации и многолетние насаждения.
- 2.15.5. Состояние поверхности: захламливание, следы снятия плодородного слоя, подтопление, самовольные постройки и въезды.
- 2.15.6. Доступ к участку: наличие подъезда, сервитутов и препятствий со стороны смежных землепользователей.

2.15.7. Признаки использования участка третьими лицами фиксируются отдельно с указанием, в чём именно они выражены.

3. Плановый технический осмотр здания или сооружения

3.1. Вид осмотра: _____.

3.2. Тип объекта: _____.

3.3. Год постройки _____, площадь _____ кв. м, _____.

3.4. Последний ремонт: _____.

3.5. Плановые осмотры — часть эксплуатационного контроля за техническим состоянием здания.

3.6. Общие осмотры проводятся дважды в год: весной оценивают последствия зимы и формируют план ремонтов на сезон, осенью проверяют готовность конструкций и инженерных систем к отопительному периоду.

3.7. Внеочередной осмотр проводится после пожара, аварии, урагана, обильного снегопада, подтопления или иного события, способного повлиять на несущую способность конструкций.

3.8. Комиссия обходит объект по всем конструктивным элементам и инженерным системам и по каждому фиксирует фактическое состояние, а не общее впечатление.

3.9. Категория технического состояния объекта в целом по результатам осмотра: _____.

3.10. Ориентировочный физический износ: _____ %.

3.11. Следующий плановый осмотр назначен на _____.

4. Ведомость обхода по конструктивным элементам

4.1. Заполняется непосредственно при обходе.

4.2. Строка без записи означает, что элемент не осматривался, и это тоже нужно отметить.

4.3. Способ осмотра — визуальный, при необходимости с инструментальным контролем — указывается в графе дефектов.

№	Конструктивный элемент или система	Выявленные дефекты и их размеры	Категория состояния	Требуемые мероприятия	Срок выполнения	Ответственный

№	Конструктивный элемент или система	Выявленные дефекты и их размеры	Категория состояния	Требуемые мероприятия	Срок выполнения	Ответственный

4.4. Минимальный перечень для обхода здания: фундаменты и отмостка, стены и фасад, цоколь, перекрытия и покрытия, кровля и водосток, лестницы и ограждения, полы, окна и двери, отделка, отопление, водоснабжение и канализация, вентиляция, электрооборудование, молниезащита, подвал и чердак, входные группы и пандусы, прилегающая территория.

5. Итоговая ведомость технического состояния

№	Элемент или система el_state=Что выявлено el_category=Категория состояния el_action=Мероприятия el_deadline=Срок
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

№	Элемент или система el_state=Что выявлено el_category=Категория состояния el_action=Мероприятия el_deadline= Срок
8	

6. Участники осмотра

- 6.1. Осмотр проведён в следующем составе: _____.
- 6.2. Осмотр провёл: _____.
- 6.3. Комиссия образована на основании документа: _____.
- 6.4. В осмотре также участвовали: _____.
- 6.5. Все участники осмотра лично присутствовали на объекте, ознакомлены с содержанием акта и подписали его.
- 6.6. Каждый участник вправе изложить особое мнение непосредственно в акте или отдельным листом, который прикладывается к акту.

7. Порядок проведения осмотра

- 7.1. Осмотр проведён следующим образом: _____.
- 7.2. Условия проведения осмотра: _____.
- 7.3. При осмотре проводились инструментальные замеры.
- 7.4. Применённые приборы и инструменты: _____.
- 7.5. Результаты замеров: _____.
- 7.6. При осмотре велась фотофиксация, снимки приобщены к акту и перечислены в Приложение № 3.
- 7.7. Сведения о фотофиксации: _____.
- 7.8. Доступ ко всем частям объекта был обеспечен в объёме, необходимом для осмотра.
- 7.9. Если к какой-либо части объекта доступ получить не удалось, это обстоятельство отражено в разделе выводов.

8. Результат осмотра и выявленные недостатки

- 8.1. Результат осмотра: _____.
- 8.2. Существо выявленного: _____.
- 8.3. Подробное описание: _____.
- 8.4. Перечень выявленных недостатков с указанием места, характера и объёма приведён в Приложение № 1.
- 8.5. Каждый недостаток описан так, чтобы его можно было найти на объекте и проверить повторно без участия составителей акта.
- 8.6. Оценочные суждения вроде «сделано плохо» в перечень не включаются: вместо них указываются измеримые отклонения.

9. Объём и срок устранения недостатков

- 9.1. Для устранения выявленных недостатков необходимо выполнить следующее: _____.
- 9.2. Недостатки подлежат устранению в срок до _____.
- 9.3. Устранение недостатков не освобождает от возмещения убытков, вызванных их наличием, если такие убытки возникли.

9.4. После устранения недостатков проводится повторный осмотр, результаты которого оформляются отдельным актом.

9.5. Если недостатки не устранены в согласованный срок, заинтересованная сторона вправе устранить их своими силами или силами третьих лиц с отнесением расходов на ответственное лицо (ст. 723 ГК РФ).

10. Заключение по результатам осмотра

10.1. По результатам осмотра участники пришли к следующему выводу: _____.

10.2. Акт составлен на основании непосредственного осмотра объекта, его содержание соответствует фактическому состоянию объекта на дату осмотра.

10.3. Обстоятельства, которые участники осмотра не проверяли, в выводы не включены.

10.4. Возражения и особое мнение участников осмотра: _____.

10.5. Возражения, изложенные в акте, не отменяют остальную его часть и не препятствуют её использованию.

11. Экземпляры акта, приложения и хранение

11.1. Акт составлен в _____, имеющих равную силу.

11.2. Экземпляры распределены следующим образом: _____.

11.3. Подлинник акта хранится: _____.

11.4. Неотъемлемой частью акта являются Приложение № 1, Приложение № 2, Приложение № 3 и Приложение № 4.

11.5. Акт вступает в силу с даты его подписания участниками осмотра.

11.6. Основание: _____.

Приложение № 1 к документу

ВЕДОМОСТЬ ВЫЯВЛЕННЫХ НЕДОСТАТКОВ

Ведомость составлена по результатам осмотра объекта _____ и является неотъемлемой частью акта.

№	Место (узел, помещение, деталь)	Характер недостатка	Единица измерения	Объём	Способ устранения	Примечание

№	Место (узел, помещение, деталь)	Характер недостатка	Единица измерения	Объём	Способ устранения	Примечание

Каждая строка заполняется так, чтобы недостаток можно было найти на объекте повторно.
Строки, по которым замечаний нет, прочёркиваются.

Приложение № 2 к документу

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ

Расчёт выполнен на дату осмотра и подлежит уточнению по фактическим затратам.

№	Наименование работы или материала	Единица измерения	Количество	Цена за единицу, руб.	Стоимость, руб.

№	Наименование работы или материала	Единица измерения	Количество	Цена за единицу, руб.	Стоимость, руб.

Итого по расчёту: _____.

Источник цен: _____.

Приложение № 3 к документу

РЕЕСТР ФОТОМАТЕРИАЛОВ К АКТУ

Фотоматериалы сделаны в ходе осмотра и отражают состояние объекта на дату осмотра.

№	Имя файла	Дата и время съёмки	Что изображено	Привязка к строке ведомости

№	Имя файла	Дата и время съёмки	Что изображено	Привязка к строке ведомости

Носитель с исходными файлами хранится вместе с подлинником акта.

Обработка и ретушь снимков не производились.

Приложение № 4 к документу

ЛИСТ ПОДПИСЕЙ УЧАСТНИКОВ ОСМОТРА

Участники осмотра подтверждают, что лично присутствовали при осмотре и ознакомлены с содержанием акта.

№	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Особое мнение (да, нет)

Особое мнение излагается на отдельном листе и прикладывается к настоящему листу подписей.

Отказ от подписи удостоверяется подписями не менее двух других участников осмотра.

Приложение № 5 к документу

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА

Составляется по каждому дефекту, выявленному при осмотре. Утверждается руководителем организации или собственником объекта.

№	Элемент и выявленный дефект	Мероприятие	Вид ремонта (текущий, капитальный, аварийный)	Срок	Ответственный	Отметка о выполнении

№	Элемент и выявленный дефект	Мероприятие	Вид ремонта (текущий, капитальный, аварийный)	Срок	Ответственный	Отметка о выполнении

Мероприятия по дефектам, влияющим на безопасность, выполняются вне очереди и вне зависимости от утверждённого бюджета.

Невыполненные в срок мероприятия переносятся в акт следующего планового осмотра с указанием причины переноса. Переходящий из года в год дефект — самостоятельное доказательство того, что об опасности знали.

12. Реквизиты и подпись

Составитель акта

Дата рождения: _____

Паспорт: _____, выдан _____

Адрес места жительства: _____

Составитель акта _____ / _____

Пустой бланк «Дефектный акт (акт осмотра)» с сайта primadoc.ru. Документ, заполненный под вашу ситуацию, собирается в конструкторе: <https://primadoc.ru/doc/defektnyy-akt>