

ДЕФЕКТНЫЙ АКТ (АКТ ОСМОТРА)

г. Москва

«12» марта 2026 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: Фиксация недостатков и дефектов.
- 1.3. Основание осмотра: Договор между сторонами.
- 1.4. Реквизиты документа-основания: Договор подряда № 17/П от 3 июня 2026 г., заявка вх. № 412 от 18 августа 2026 г..
- 1.5. Осмотр проведён 19.08.2026, начало осмотра 10:30, окончание осмотра 12:45.
- 1.6. Акт составлен 20.08.2026 в месте: г. Москва, ул. Ленина, д. 1, стр. 2, регистрационный номер ОС-14/2026.
- 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: Нежилое помещение (склад) общей площадью 214,5 кв. м.
- 2.2. Вид объекта: Помещение, здание, строение.
- 2.3. Место нахождения объекта: г. Москва, ул. Ленина, д. 1, стр. 2, помещение 4.
- 2.4. Идентифицирующие сведения: Кадастровый номер 77:01:0004025:1187, инвентарный № 000412.
- 2.5. Собственник или иной законный владелец объекта: ООО «Ромашка», ИНН 7701234567, г. Москва, ул. Ленина, д. 1, офис 12.
- 2.6. Характеристики объекта: Склад одноэтажный, кирпичный, год постройки 2011, высота потолка 6,2 м, площадь 214,5 кв. м, отопление центральное, ворота секционные 2 шт..
- 2.7. При осмотре предъявлены документы на объект: Выписка из ЕГРН от 14 июля 2026 г., технический паспорт БТИ, паспорт завода-изготовителя, гарантийный талон со сроком до 1 марта 2027 г..
- 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 чём 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: Весенний общий осмотр.
- 3.2. Тип объекта: Административное или офисное здание.
- 3.3. Год постройки 1987, площадь 2450 кв. м, 3 этажа, кирпичные стены, железобетонные перекрытия.
- 3.4. Последний ремонт: Капитальный ремонт кровли, 2019 год, 640 кв. м.
- 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: Исправное.
- 3.10. Ориентировочный физический износ: 38 %.
- 3.11. Следующий плановый осмотр назначен на 15.04.2027.

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

№	Элемент или система el_state=Что выявлено el_category=Категория состояния el_action=Мероприятия el_deadline= Срок
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

6. Участники осмотра

- 6.1. Осмотр проведён в следующем составе: Комиссия из трёх и более человек.
- 6.2. Осмотр провёл: Главный инженер ООО «Ромашка» Иванов Иван Иванович.
- 6.3. Комиссия образована на основании документа: Приказ № 41-ОД от 12 августа 2026 г..
- 6.4. В осмотре также участвовали: Петров Пётр Петрович, начальник хозяйственного отдела; Сидорова Анна Сергеевна, бухгалтер; Кузнецов Олег Дмитриевич, инженер по эксплуатации.
- 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: Визуальный осмотр всех поверхностей, вскрытие двух участков напольного покрытия, контрольный пролив кровли, проверка работы ворот под нагрузкой.
- 7.2. Условия проведения осмотра: Естественное и переносное освещение, температура воздуха плюс 21 градус, помещение обесточено.
- 7.3. При осмотре проводились инструментальные замеры.
- 7.4. Применённые приборы и инструменты: Лазерный дальномер Leica D2, влагомер Testo 606-1, поверка действительна до 14 марта 2027 г..
- 7.5. Результаты замеров: Отклонение пола от горизонтали 24 мм на 2 м при норме 4 мм, влажность стены у окна 18 процентов при норме до 8 процентов.
- 7.6. При осмотре велась фотофиксация, снимки приобщены к акту и перечислены в Приложение № 3.
- 7.7. Сведения о фотофиксации: Смартфон, 28 снимков, файлы IMG_0412 — IMG_0439, дата съёмки в свойствах файлов сохранена.
- 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: Выявлены недостатки.

8.2. Существо выявленного: Протечка кровли над северной секцией склада, намокание и вздутие напольного покрытия на площади около 30 кв. м, коррозия двух ферм перекрытия.

8.3. Подробное описание: Кровля: два разрыва гидроизоляционного ковра длиной 40 и 65 см у примыкания к парапету, следы застоя воды.

8.4. Пол: вздутие ламината на площади 30 кв. м, зазоры между планками до 6 мм. Фермы: точечная коррозия глубиной до 1 мм на двух опорных узлах.

8.5. Перечень выявленных недостатков с указанием места, характера и объёма приведён в Приложение № 1.

8.6. Каждый недостаток описан так, чтобы его можно было найти на объекте и проверить повторно без участия составителей акта.

8.7. 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: Замена гидроизоляционного ковра на площади 45 кв. м с восстановлением примыкания к парапету, демонтаж и укладка напольного покрытия на 30 кв. м, зачистка и окраска двух опорных узлов ферм.

9.2. Недостатки подлежат устранению в срок до 20.09.2026.

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: Склад пригоден к эксплуатации после устранения протечки кровли и замены напольного покрытия, несущие конструкции угрозы обрушения не создают.

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: Представитель подрядчика не согласен с оценкой причины протечки и считает её следствием урагана 12 августа 2026 года.

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 3 экз, имеющих равную силу.

11.2. Экземпляры распределены следующим образом: Первый — ООО «Ромашка», второй — ИП Смирнову А. В., третий — в дело хозяйственного отдела.

11.3. Подлинник акта хранится: Хозяйственный отдел ООО «Ромашка», дело 05-14 «Акты осмотра», срок хранения 5 лет.

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: Договор между сторонами.

Приложение № 1 к документу

ВЕДОМОСТЬ ВЫЯВЛЕННЫХ НЕДОСТАТКОВ

Ведомость составлена по результатам осмотра объекта Нежилое помещение (склад) общей площадью 214,5 кв. м и является неотъемлемой частью акта.

№	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.

Итого по расчёту: 184500.

Источник цен: Локальный сметный расчёт от 20 августа 2026 г., два коммерческих предложения подрядных организаций, средняя цена материалов по прайсу поставщика.

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
---	-----------	------------------------	----------------	--------------------------------

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)

№	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

Иванов Иван Иванович

Дата рождения: 05.06.1985

Паспорт: 4510 123456, выдан ГУ МВД России по г. Москве 20.07.2015

Адрес места жительства: 127015, Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, кв. 15

Составитель акта _____ / Иванов И. И.

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