

Структура построечных дефектов, выявляемых в процессе приемки квартир

Н. И. Фомин, А. П. Исаев, А. С. Докучаева, В. В. Лучина

Уральский Федеральный университет им. Б. Н. Ельцина, г. Екатеринбург

Аннотация: В результате изменения нормативных документов по приемке жилых помещений возникла потребность в разработке наглядных методических материалов, позволяющих будущему собственнику самостоятельно, т. е. без привлечения внешнего квалифицированного специалиста, выполнить приемку квартиры, указав представителю застройщика, участвующего в приемке, на существенные построечные дефекты. Целью исследования является определение структуры построечных дефектов в жилых помещениях и выявление в данной структуре наиболее распространенных дефектов, которые позволят будущему собственнику самостоятельно выполнить приемку квартиры. В статье, на основе анализа значительного количества претензий от собственников квартир к застройщику и результатов исследований авторов в объеме судебных экспертиз и досудебных строительно-технических исследований, определена и представлена структура построечных дефектов, которые массово выявляются в процессе приемки квартир. Представлены группы дефектов, которые встречаются на практике наиболее часто. Для обеспечения наглядности практического использования полученных аналитических материалов определен перечень массовых построечных дефектов, выявляемых в процессе приемки жилых помещений, с указанием их категории, необходимой для принятия решения по обязательному устранению дефектов.

Ключевые слова: приемка квартир, построечные дефекты, структура, группы дефектов, строительный дефект, существенный дефект, несущественный дефект, строительно-техническая экспертиза, светопрозрачная конструкция, инженерный сети, отделка помещений

Введение

До недавнего времени при приемке жилья собственник имел возможность обратиться за помощью к специалистам для участия их в процессе приемки (Постановление Правительства от 23.03.2022 г. №442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства», дата введ. 25.03.2022 г.) [1]. Такая практика была изменена в результате введения новой методики, предусмотренной положениями Постановления Правительства РФ «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» № 2380 от 29.12.2023 г. Согласно

нормативам, передача объекта недвижимости по-прежнему осуществляется с составлением передаточного акта [2,3].

Отказ от подписи акта будущим собственником недвижимости, согласно новым нормативам, теперь возможен только в случае наличия *существенных* нарушений требований к качеству (дефектов), т. е. существенных недостатков [4,5].

Понятие *существенный* недостаток нормативами в настоящее время однозначно не определено. ГОСТ 15467-79. «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения» содержит определения двух видов дефектов: критический и значительный. Согласно этому ГОСТ, критический дефект – это *«дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо»*, а значительный дефект – *«дефект, который, существенно влияет на использование продукции по назначению и (или) на ее долговечность; но не является критическим»*.

Таким образом, при оценке построечных дефектов в процессе приемки жилья, можно применить следующий критерий: к *существенному* недостатку необходимо относить такой построечный дефект, наличие которого затрудняет нормальную эксплуатацию жилья. Приведем ряд значительных дефектов для помещений квартиры: трещины стеклопакета или рамы оконного блока, влага или наледь на поверхности оконных откосов, провисание, повреждение дверного полотна или ненадежное крепление коробки дверного блока в проеме, значительные отклонения уровня поверхности пола, трещины с шириной раскрытия более 0,3 мм по вертикальным и горизонтальным конструкциям стен и потолка, нарушения в работе инженерных сетей (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, вентиляция), а также отсутствие отделочных работ в помещениях,

предусмотренных договором долевого участия и проектной документацией [6,7].

Практика судебных строительно-технических экспертизы и досудебных исследований, выполненных сотрудниками Института Строительства и Архитектуры Уральского федерального университета, показывает, что в большинстве случаев будущий собственник квартиры не обладает достаточным уровнем профессиональных знаний для самостоятельной квалифицированной приемки квартиры, поэтому привлечение внешних специалистов является востребованной услугой. Такой специалист должен обладать квалификацией достаточной для поиска и корректной фиксации выявленных дефектов [8-10]. Формальным подтверждением квалификации специалиста является подтверждение его включения в реестр НОСТРОЙ (Национальное объединение строителей) или НОПРИЗ (Национальное объединение проектировщиков и изыскателей), т. е. наличия у специалиста высшего профильного образования в сфере строительства, а также подтвержденного опыта работы сроком не менее пяти лет в соответствующей отраслевой организации.

Поскольку привлечение квалифицированного специалиста для приемки жилых помещений не всегда возможно, возникает потребность в разработке наглядного методического обеспечения, позволяющего будущему собственнику самостоятельно, т. е. без привлечения внешнего квалифицированного специалиста, выполнить приемку квартиры, указав представителю застройщика, участвующего в приемке, на существенные построчные дефекты. При этом представляется важным обратить внимание будущего собственника не только на распространенные дефекты, поскольку вероятность их выявления в процессе приемки достаточно высокая, но также структуру дефектов для обеспечения наглядности их поиска и анализа.

Таким образом, *целью* настоящего исследования является определение структуры построечных дефектов в жилых помещениях и выявление в данной структуре наиболее распространенных дефектов, которые позволят будущему собственнику самостоятельно, т. е. без привлечения внешнего квалифицированного специалиста, выполнить приемку своей квартиры.

Определение структуры построечных дефектов

В результате анализа содержания более 100 претензий от собственников квартир к одному из крупных застройщиков г. Екатеринбурга и результата исследования по более чем 50-ти досудебным и судебным строительно-техническим экспертизам, и исследованиям, был обнаружен ряд следующих основных закономерностей.

1. Только 31 % квартир передаются от застройщика к собственнику с первой попытки. Это означает, что не более трети квартир лишены дефектов, либо собственники пренебрегают их устранением. Большинство жилых помещений (52 %) принимаются со второй приемки. Наши исследования показали, что в таких квартирах на первой приемке были обнаружены незначительные дефекты, например: сколы, трещины и царапины на стеклопакетах или замечания по отделочным работам, которые не потребовали значительных трудозатрат в устранении.

2. Порядка 17 % квартир передаются собственникам только с третьей или последующих приемок. В помещениях таких квартир, как правило, обнаруживаются серьезные построечные дефекты, связанные с инженерными сетями или отделкой, требующие для устранения частичную замену сетей или отделочных слоев.

Анализ видов построечных дефектов позволил их разделить на три группы. Первая группа связана с *дефектами в светопрозрачных конструкциях*, (чаще всего, окна из поливинилхлорида и алюминиевые витражи) их объем составляет 42 % от всех выявленных дефектов. Вторая

группа охватывает *дефекты внутренней отделки* и составляет 38 % от общего количества. Третья группа связана с *дефектами инженерных сетей* и составляет 20 % всех дефектов. Соотношение групп дефектов построечных дефектов представлено на рис. 1.

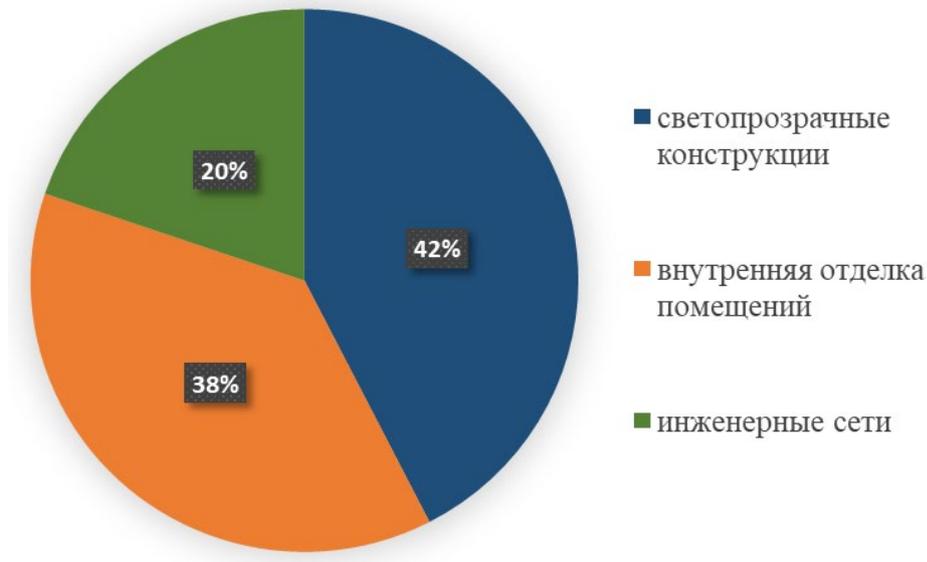


Рис. 1. – Соотношение групп построечных дефектов в жилых помещениях

Анализируя каждую группу дефектов, мы можем обнаружить в каждой из них несколько подгрупп. Так, в группе дефектов «Светопрозрачные конструкции» можно выделить четыре основные подгруппы, они включают в себя дефекты, связанные с промерзанием и образованием наледи в зимний период времени (48 % от общего объема дефектов в данной группе); механические дефекты (30 %), такие как трещины, царапины, сколы, деформации; дефекты, вызывающие продувание оконных конструкций (12 %) в штапиках, местах примыкания створок оконного блока к раме; плесень (10 %). Соотношение выявленных подгрупп в группе дефекты «Светопрозрачные конструкции», на примере окон из поливинилхлорида и алюминиевых витражей см. рис. 2.

Дефекты в группе «Внутренняя отделка» также можно разделить на несколько подвидов. Укажем их: дефекты по отделке стен (чаще всего, по обоям) (21 %) (трещины, отслоение, пятна, царапины); дефекты напольного

покрытия из ламината (19 %) (вспучивание, расстыковка замков); дефекты по дверям: межкомнатным и входным (19 %) (механические дефекты, отклонения от вертикальной или горизонтальной плоскости рамы); промерзание наружных стен и пола (17 %); плесень на стенах и потолках (14 %); сверхнормативные отклонения от вертикали стен (10 %). Соотношение выявленных подгрупп в группе дефекты «Внутренняя отделка» см. рис. 3.



Рис. 2. – Соотношение подгрупп дефектов в группе «Светопрозрачные конструкции» (окна из поливинилхлорида и алюминиевые витражи)

Группа «Инженерные сети» также содержит достаточно большое количество подгрупп. Так, дефекты системы отопления обусловлены протечками и механическими повреждениями труб и радиаторов (33 %); дефекты система водоснабжения и канализации также обусловлены протечками, механическими повреждениями труб и разгерметизацией (29 %); дефекты системы электроснабжения приводят к коротким замыканиям, перегреву кабеля и неправильным подключением к квартирному щиту (21 %).

В приточно-вытяжной вентиляционной системе обнаруживаются дефекты с отсутствием тяги в каналах, а также некорректным её направлением

(9 %), в приточных клапанах наблюдается промерзание и непропускание воздуха (8 %).



Рис. 3. – Соотношение подгрупп дефектов в группе «Внутренняя отделка»

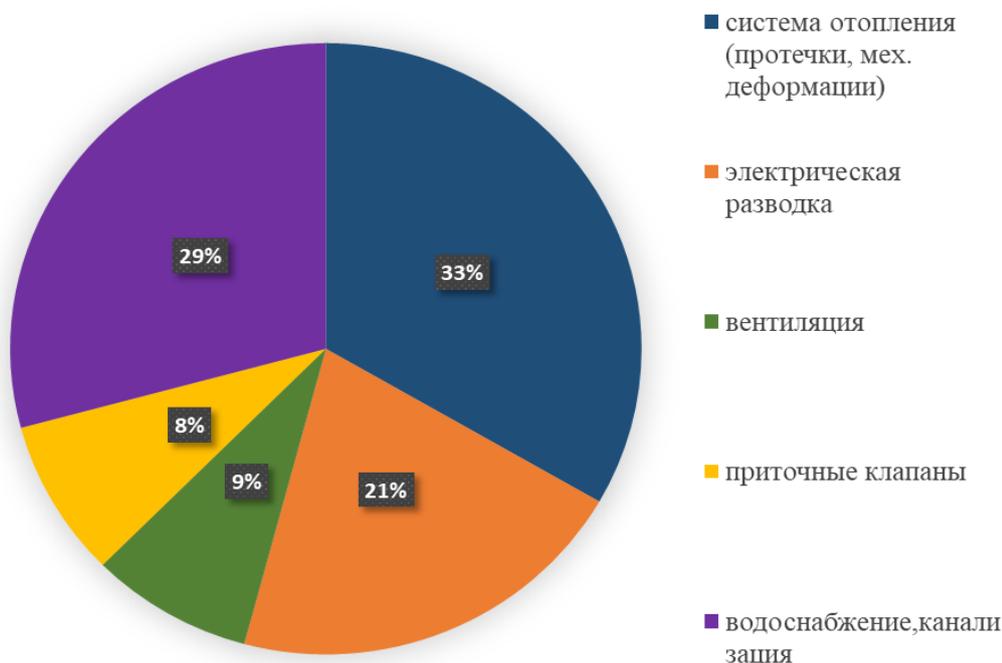


Рис. 4. – Соотношение подгрупп дефектов в группе «Инженерные сети»

Резюмируя, представленный анализ можно сделать следующий вывод: из общего массива построечных дефектов, выявляемых в процессе приема-

передачи квартир, необходимо, в первую очередь, проанализировать наличие следующих дефектов (Таблица №1, Таблица №2).

Таблица №1

Перечень массовых дефектов отделочных работ, выявляемых в процессе приемки квартир

№ п/п	Группа дефектов	Наименование дефекта в группе	Тип дефекта
1	Дефекты покрытия пола	1.1. Отклонение покрытия от заданного уклона	Несущественный
		1.2. Отклонение поверхности покрытия из керамической плитки от плоскости	Несущественный
		1.3. Уступы между смежными плитками из керамогранита	Несущественный
		1.4. Локальное вспучивание смежных ламелей ламината	Несущественный
2	Дефекты покрытия стен	2.1. Отклонение поверхности стены от вертикали	Несущественный
		2.2. Воздушные пузыри, замятины, пятна и другие загрязнения, а также доклейки и отслоения на поверхности обоев	Несущественный
		2.3. Отслоения отделочного слоя	Несущественный
		2.4. Отличия по цвету, полосы, пятна, подтеки, брызги по окрашенной поверхности	Несущественный
		2.5. Трещины на поверхности стены	Несущественный
		2.6. Отсутствие обоев за радиатором	Несущественный
3	Дефекты покрытия потолка	3.1. Отличия по цвету, полосы, пятна, подтеки, брызги по окрашенной поверхности	Несущественный
		3.2. Трещины на поверхности конструкций потолка	Несущественный

Таблица №2

Перечень массовых дефектов конструкций и инженерных сетей, выявляемых в процессе приемки квартир

1	Дефекты дверных блоков	4.1. Отклонение дверного блока от вертикали	Несущественный
		4.2. Дефекты по наличникам (зазоры, отклонения)	Несущественный
		4.3. Зазоры в угловых и Т-образных соединениях дверного блока	Несущественный
2	Дефекты оконных блоков	5.1. Царапины, трещины на стеклопакете	Существенный
		5.2. Наличие зазоров в Т-образном соединении	Несущественный
		5.3. Отклонения от вертикали поверхности профиля оконных блоков	Несущественный
		5.4. Трещины в сварных швах профилей ПВХ	Существенный
		5.5. Наличие продуваний в местах сопряжения оконного блока с подоконником / откосами	Существенный
		5.6. Наличие плесени, наледи в местах сопряжения оконного блока с подоконником/откосами	Существенный
3	Дефекты инженерных сетей	6.1. Неверный уклон трубопроводов	Несущественный
		6.2. Отсутствие тяги в системе вентиляции	Существенный
		6.3. Установка радиатора с отклонением от горизонтали	Несущественный

Кроме этого, анализ построечных дефектов позволил выявить их следующую древовидную структуру, см. рис. 5.

Из представленной структуры видно, что значительная часть дефектов, выявляемых при приемке квартир, связана со светопрозрачными конструкциями (окна и витражи), на них приходится 42 % всех выявленных дефектов, при этом порядка 38 % все дефектов связаны со внутренней

отделкой помещений. Каждый пятый дефект связан с дефектами инженерных сетей.

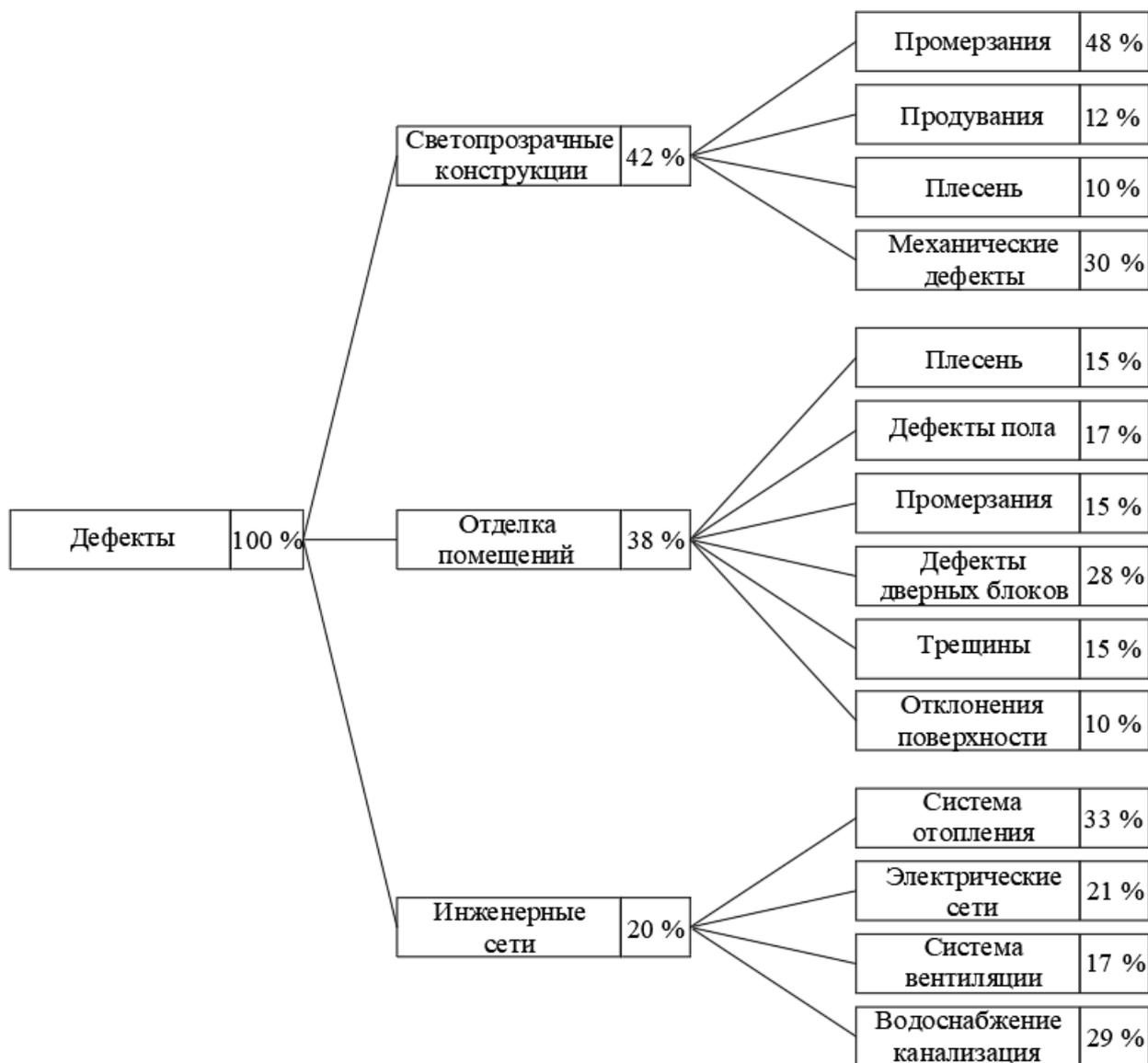


Рис. 5. – Древовидная структура построечных дефектов, выявляемых при приемке квартир

Заключение

Представленная в статье структура построечных дефектов, выявляемых в процессе приемки квартир, может стать основой для дальнейших разработок в области контроля качества строительно-монтажных работ, сопровождаемого процесс приемки жилых помещений. В дальнейшей работе авторы планируют

разработать программный комплекс, предназначенный для будущих собственников, не обладающих профессиональными знаниями в области строительного контроля, который позволит им не только акцентировать внимание на распространенных дефектах для возможности их нахождения, но также принять обоснованное решение по устранению обнаруженных выявленных значительных дефектов.

Литература

1. Виноградова Е. В., Гагиева З.И., Шанхоев М.Б., Денисенко Ю.С. Строительная техническая экспертиза и исследования, проводимые специалистами в области строительства вне судебной сферы: общие и отличные черты // Инженерный вестник Дона, 2020, №5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N5y2020/6492.
2. Виноградова Е.В., Шабанов Я.С. О недостатках действующей нормативной и методической документации, приводящих к сложностям при проведении судебной строительно-технической экспертизы // Инженерный вестник Дона, 2021, №11. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n11y2021/7303.
3. Зильберова И.Ю., Петров К.С., Рублевский В.А., Зоалкфл Д.А., Карпович А.С. Проблемы строительно-технической экспертизы при определении объемов и стоимости фактически качественно выполненных работ на примере здания здравоохранения // Инженерный вестник Дона, 2021, №10. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n10y2021/7240.
4. Присс О.Г., Овчинникова С.В. Судебная строительная экспертиза в Российской Федерации // Инженерный вестник Дона, 2014, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2505/.
5. Раткин А.А., Попова И.В. Судебная строительная техническая экспертиза. Особенности и порядок проведения // Образование и наука в современном мире. Инновации, 2019, № 5, С. 59-69.
6. Гиря Л.В., Хоренков С.В. Проблемы консервации и технического

обследования объектов капитального строительства в современных условиях сооружения // Инженерный вестник Дона, 2013, № 2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2013/1656.

7. Присс О.Г., Овчинникова С.В., Коваленко А.В. Перспективы создания эффективной автоматизированной системы непрерывной оценки технического состояния строительных конструкций для повышения надежности и безопасности эксплуатации особо опасных, технически сложных и уникальных зданий и сооружений. // Современная техника и технологии: исследования, разработки и их использование в комплексной подготовке специалистов. - Невинномысск: ГАОУ ВПО «НГГТИ», 2014. - С. 371-375.

8. Виноградова Е.В., Шабанов Я.С. Проблемы, связанные с отсутствием строительного контроля, при прохождении технического надзора. Недостатки законодательства и возможные пути решения возникшей ситуации // Инженерный вестник Дона, 2021, №5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2021/7012.

9. West K., Wiesel I., Baxter R. Handing over the keys: The role of property developers in apartment buyers' defect disputes. Urban Studies. 2020. №57(16). Pp. 3428-3444. URL: linkedin.com/pulse/handing-over-keys-before-completion-property-sale-fabien.

10. Citation: Wei, C.R., & Wang, Y. Research on the Evaluation and Influence Mechanism of Public Housing Service Quality: A Case Study of Shanghai. Sustainability. 2021. № 13(2). Pp. 672-688. URL: mdpi.com/2071-1050/13/2/672.

References

1. E. V. Vinogradova, Z.I. Gagieva, M.B. Shanhoev, Ju.S. Denisenko. Inzhenernyj vestnik Dona, 2020, №5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N5y2020/6492.

2. Vinogradova E.V., Shabanov Ja.S. Inzhenernyj vestnik Dona, 2021,



№11. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n11y2021/7303.

3. Zil'berova I.Ju., Petrov K.S., Rublevskij V.A., Zoalkfl D.A., Karpovich A.S. Inzhenernyj vestnik Dona, 2021, №10. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n10y2021/7240.

4. Priss O.G., Ovchinnikova S.V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2014, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2505/.

5. Ratkin A.A., Popova I.V. Obrazovanie i nauka v sovremennom mire. Innovacii, 2019, № 5, Pp. 59-69.

6. Girja L.V., Horenkov S.V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2013, № 2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2013/1656.

7. Priss O.G., Ovchinnikova S.V., Kovalenko A.V. Sovremennaja tehnika i tehnologii: issledovaniya, razrabotki i ih ispol'zovanie v kompleksnoj podgotovke specialistov. Nevinnomyssk: GAOU VPO «NGGTI», 2014. Pp. 371-375.

8. Vinogradova E.V., Shabanov Ja.S. Inzhenernyj vestnik Dona, 2021, №5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2021/7012.

9. West K., Wiesel I., Baxter R. Handing over the keys: The role of property developers in apartment buyers' defect disputes. Urban Studies. 2020. №57(16). Pp. 3428-3444. URL: [linkedin.com/pulse/handing-over-keys-before-completion-property-sale-fabien](https://www.linkedin.com/pulse/handing-over-keys-before-completion-property-sale-fabien).

10. Citation: Wei, C.R., & Wang, Y. Research on the Evaluation and Influence Mechanism of Public Housing Service Quality: A Case Study of Shanghai. Sustainability. 2021. № 13(2). Pp. 672-688. URL: [mdpi.com/2071-1050/13/2/672](https://www.mdpi.com/2071-1050/13/2/672).

Дата поступления: 4.03.2025

Дата публикации: 25.04.2025