

Алексеева Камила Сергеевна

студент, кафедра «строительные конструкции»,
Уфимский государственный нефтяной технический университет,
Alekseeva Kamila Sergeevna Student, Department of "Building Structures",
Ufa State Petroleum Technological University,

Научный руководитель:

Сахаутдинов Равиль Анварович

доц. кафедры «Строительные конструкции»,
Уфимский государственный нефтяной технический университет,
Scientific Supervisor: Sakhautdinov Ravil Anvarovich
Assoc. Prof. of the Department of "Building Structures",
Ufa State Petroleum Technological University

**ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ:
АКТЫ ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ СКРЫТЫХ РАБОТ, ПОРЯДОК
ОФОРМЛЕНИЯ И ТИПОВЫЕ ОШИБКИ
AS-BUILT CONSTRUCTION DOCUMENTATION:
ACTS OF INSPECTION OF HIDDEN WORKS,
FORMATION PROCEDURE AND TYPICAL ERRORS**

Аннотация: В статье рассматриваются теоретические и практические аспекты ведения исполнительной документации в строительстве. Проанализированы нормативные требования к её составу и структуре, определено значение исполнительных документов для обеспечения качества и прозрачности строительного процесса. Особое внимание уделено актам освидетельствования скрытых работ как одному из ключевых элементов системы строительного контроля. Приведены примеры оформления отдельных разделов актов и указаны наиболее распространённые ошибки, допускаемые при их заполнении. Сформулированы рекомендации по повышению точности и достоверности исполнительной документации, что способствует снижению рисков при приёмке объектов и увеличению уровня ответственности участников строительства.

Abstract: The article examines theoretical and practical aspects of maintaining as-built construction documentation. The regulatory requirements for its composition and structure have been analyzed, and the importance of as-built documents for ensuring the quality and transparency of the construction process has been determined. Special attention is paid to acts of inspection of hidden works as one of the key elements of the construction control system. Examples of filling individual sections of the acts are provided, and the most common errors made when completing them are identified. Recommendations have been formulated to improve the accuracy and reliability of as-built documentation, which contributes to reducing risks during object acceptance and increasing the level of responsibility of construction participants.

Ключевые слова: исполнительная документация, скрытые работы, акты освидетельствования, строительный контроль, качество строительства, нормативные требования.

Keywords: as-built documentation, hidden works, inspection acts, construction control, construction quality, regulatory requirements.

Исполнительная документация занимает ключевое место в системе управления качеством строительного производства. Именно она фиксирует фактическое выполнение работ, подтверждает соответствие возведённых конструкций проектным решениям и служит основой для допуска к последующим этапам строительства. От полноты и достоверности исполнительных документов зависит возможность приёмки объекта, а в ряде случаев - юридическая защита всех участников процесса.



На практике оформление исполнительной документации часто вызывает трудности даже у опытных специалистов. Причиной становится как разнообразие форм и требований, содержащихся в нормативных документах, так и недостаточная стандартизация внутренних процессов подрядных организаций. В результате допускаются ошибки при заполнении актов, несвоевременное внесение изменений и нарушение логической связи между отдельными документами, что снижает эффективность строительного контроля.

Исполнительная документация представляет собой совокупность официальных документов, отражающих фактическое выполнение строительных и монтажных работ в соответствии с проектной документацией. Она фиксирует качество, полноту и законность выполненных работ.

Согласно приказу Минстроя России от 16.05.2023 № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», определён единый перечень документов и требования к их оформлению как на бумажном носителе, так и в электронном виде. Приказ Минстроя России от 02.12.2022 № 1026/пр устанавливает форму и порядок ведения общего журнала работ как ключевого элемента системы.

Основная цель - это документальное подтверждение соответствия работ проекту и нормативам, обеспечение строительного контроля и основа для приёмки объекта. Грамотное ведение документации снижает риски претензий и ускоряет приёмку.

Согласно приказу Минстроя России № 344/пр от 16.05.2023, исполнительная документация включает 13 групп документов, формируемых в процессе строительства. К основным относятся:

Текстовые документы:

- Акты освидетельствования скрытых работ;
- Журналы работ (общий, сварочных, бетонных и др.);
- Протоколы испытаний.

Графические материалы:

- Исполнительные схемы (планы, разрезы, фасады);
- Откорректированные рабочие чертежи с отметками о выполненных работах.

Подтверждающие документы:

- Сертификаты на материалы и изделия;
- Паспорта и документы качества оборудования, элементов конструкций;
- Заключение лабораторий.

Структура документации строится по принципу хронологической последовательности этапов строительства: от подготовительных работ до отделки. Каждый документ содержит обязательные реквизиты - номер, дату, ссылки на проект, подписи ответственных лиц. Логическая связь между документами выглядит так, что журналы ссылаются на акты, акты ссылаются на схемы и протоколы испытаний.

Форма акта освидетельствования скрытых работ (АОСР) утверждена Приложением №3 к приказу Минстроя России №344/пр от 16.05.2023. Акт освидетельствования скрытых работ (АОСР) - это официальный документ, составляемый перед началом последующих этапов строительства, которые делают невозможным визуальный контроль качества ранее выполненных конструкций. К скрытым работам могут относиться: армирование каркасов, гидроизоляция фундаментов, устройство тепло- и звукоизоляции, прокладка инженерных коммуникаций, бетонирование монолитных конструкций и т.д.

АОСР подтверждает соответствие скрытых работ проектной документации, строительным нормам и техническим регламентам. Документ содержит перечень материалов с паспортами качества, ссылки на чертежи и протоколы испытаний. Ниже представлен шаблон формы акта из Приложения

№3 приказа Минстроя 344/пр от 16.05.2023.



АКТ ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ СКРЫТЫХ РАБОТ

Приказ Минстроя от 16.05.2023 №344/пр
Приложение № 3

Объект капитального строительства

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, почтовый или строительный адрес объекта капитального строительства)

Застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или региональный оператор

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), адрес места жительства, ОГРНИП, ИНН индивидуального предпринимателя, полное и (или) сокращенное наименование, ОГРН, ИНН, адрес юридического лица в пределах его места нахождения, телефон или факс;

полное и (или) сокращенное наименование, ОГРН, ИНН саморегулируемой организации, членом которой является указанное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель (за исключением случаев, когда членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется);

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), паспортные данные, адрес места жительства, телефон или факс - для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями)

Лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), адрес места жительства, ОГРНИП, ИНН индивидуального предпринимателя, полное и (или) сокращенное наименование, ОГРН, ИНН, адрес юридического лица в пределах его места нахождения, телефон или факс,

полное и (или) сокращенное наименование, ОГРН, ИНН саморегулируемой организации, членом которой является указанное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель (за исключением случаев, когда членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется)

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), адрес места жительства, ОГРНИП, ИНН индивидуального предпринимателя, полное и (или) сокращенное наименование, ОГРН, ИНН, адрес юридического лица в пределах его места нахождения, телефон или факс,

полное и (или) сокращенное наименование, ОГРН, ИНН саморегулируемой организации, членом которой является указанное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель (за исключением случаев, когда членство в саморегулируемых организациях в области архитектурно-строительного проектирования объектов капитального строительства не требуется)

АКТ

освидетельствования скрытых работ

№ _____ г.
(дата составления акта)

Представитель застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора по вопросам строительного контроля

(должность (при наличии), фамилия, инициалы, идентификационный номер в национальном реестре специалистов в области строительства (за исключением случаев, когда членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется), реквизиты распорядительного документа, подтверждающего полномочия,

с указанием полного и (или) сокращенного наименования, ОГРН, ИНН, адреса юридического лица в пределах его места нахождения (в случае осуществления строительного контроля на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком), фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии), адреса места жительства, ОГРНИП, ИНН индивидуального предпринимателя (в случае осуществления строительного контроля на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком)

Представитель лица, осуществляющего строительство, реконструкцию, капитальный ремонт

(должность (при наличии), фамилия, инициалы, реквизиты распорядительного документа, подтверждающего полномочия)

Представитель лица, осуществляющего строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, по вопросам строительного контроля



(должность (при наличии), фамилия, инициалы, идентификационный номер в национальном реестре специалистов в области строительства (за исключением случаев, когда членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется), реквизиты распорядительного документа, подтверждающего полномочия)

Представитель лица, осуществляющего подготовку проектной документации (в случае привлечения застройщиком лица, осуществляющего подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации согласно части 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

(должность (при наличии), фамилия, инициалы, реквизиты распорядительного документа, подтверждающего полномочия, с указанием полного и (или) сокращенного наименования, ОГРН, ИНН, адреса юридического лица в пределах его места нахождения, фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии), адреса места жительства, ОГРНИП, ИНН индивидуального предпринимателя)

Представитель лица, выполнившего работы, подлежащие освидетельствованию (в случае выполнения работ по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключённым с иными лицами)

(должность (при наличии), фамилия, инициалы, реквизиты распорядительного документа, подтверждающего полномочия, с указанием полного и (или) сокращенного наименования, ОГРН, ИНН, адреса юридического лица в пределах его места нахождения, фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии), адреса места жительства, ОГРНИП, ИНН индивидуального предпринимателя)

произвели осмотр работ, выполненных

(полное и (или) сокращённое наименование или фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, выполнившего работы, подлежащие освидетельствованию)

и составили настоящий акт о нижеследующем:

1. К освидетельствованию предъявлены следующие работы

(наименование скрытых работ)

2. Работы выполнены по проектной документации

(номер, другие реквизиты чертежа,

наименование проектной и/или рабочей документации, сведения о лицах, осуществляющих подготовку раздела проектной и/или рабочей документации)

3. При выполнении работ применены

(Наименование строительных материалов (изделий), реквизиты сертификатов и/или других документов, подтверждающих их качество и безопасность, в случае если необходимо указывать более 5 документов, указывается ссылка на их реестр, который является неотъемлемой частью акта)

4. Предъявлены документы, подтверждающие соответствие работ предъявляемым к ним требованиям:

(Исполнительные схемы и чертежи, результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля)

5. Даты: начала работ _____ г.

окончания работ _____ г.

6. Работы выполнены в соответствии с

(наименования и структурные единицы технических регламентов, иных нормативных правовых актов, разделы проектной и/или рабочей документации)

7. Разрешается производство последующих работ

(наименование работ, строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения)

Дополнительные сведения _____

Акт составлен в _____ экземплярах (в случае заполнения акта на бумажном носителе).

Приложения: _____

(чертежи, схемы, ведомости)

Представитель застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора по вопросам строительного контроля

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Представитель лица, осуществляющего строительство, реконструкцию, капитальный ремонт

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Представитель лица, осуществляющего строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, по вопросам строительного контроля

(фамилия, инициалы)

(подпись)



Представитель лица, осуществляющего подготовку проектной документации (в случае привлечения застройщиком лица, осуществляющего подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации согласно части 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Представитель лица, выполнившего работы, подлежащие освидетельствованию (в случае выполнения работ по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключённым с иными лицами)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Заполнение акта АОСР для бетонирования перекрытия (пример):

Реквизиты:

- Объект: «Жилой дом №15, Уфа, ул. Ленина, 68»
- Застройщик: ООО «СтройИнверстат»
- Лицо, осуществляющее строительство: ООО «БашОрСтрой»
- Проектная организация: ООО «АрПроект»
- Исполнитель работ: ООО «БашОрСтрой»

1. Наименование скрытых работ: «Бетонирование монолитного перекрытия 1 этажа (площадь 150 м², толщина 200 мм, класс бетона В25)».

1. К освидетельствованию предъявлены следующие работы Бетонирование монолитного железобетонного перекрытия первого этажа. Площадь перекрытия 150 м², толщина плиты 200 мм, класс бетона В25 (марка М350)

(наименование скрытых работ)

2. Проектная документация: «Рабочие чертежи: план А1.01, узел 5 (№ 01-2025 от 15.01.2026, разработчик: ООО «АрПроект»)».

2. Работы выполнены по проектной документации

Рабочий чертеж № 01-2025-АС

(номер, другие реквизиты чертежа,

«План перекрытия 1 этажа, лист А1.01, узел конструктивный № 5», шифр проекта 01-2025

наименование проектной и/или рабочей документации, сведения о лицах, осуществляющих подготовку раздела проектной и/или рабочей документации)

3. Материалы и документы качества: «Бетон В25 (М350), паспорт № БС-045/26.02.2026 (завод «БашБетон»); арматура А500С Ø12, сертификат № С- 123/2026».

3. При выполнении работ применены Бетонная смесь класса В25 (марка по прочности М350), морозостойкость F150, водонепроницаемость W6, паспорт качества № БС-045/26.02.2026 от

RU.АБ77.Н00987 от 20.11.2025

(Наименование строительных материалов (изделий), реквизиты сертификатов и/или других документов, подтверждающих их качество и безопасность, в случае если необходимо указывать более 5 документов, указывается ссылка на их реестр, который является неотъемлемой частью акта)

4. Подтверждающие документы (исполнительная схема, протоколы вибрации, паспорт бетона).

4. Предъявлены документы, подтверждающие соответствие работ предъявляемым к ним требованиям:

• Паспорт на бетонную смесь № БС-045 от 15.02.2026.

• Протокол испытания образцов бетона на прочность (предварительный, 7 суток) № ПБ-078 от Р

• Протокол контрольного испытания бетона на прочность (28 суток) № ПБ-095 от 15.03.2026.

(Исполнительные схемы и чертежи, результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля)



5. Даты работ: Начало: «15.02.2026»; окончание: «15.02.2026».

5. Даты: начала работ _____ февраля _____ г.
окончания работ _____ февраля _____ г.

6. Нормативные документы: СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

6. Работы выполнены в соответствии с _____
Рабочая документация «Жилой дом №15», шифр проекта 01-2025, раздел «Конструктивные решения», том КР, лист А1.01, узел 5.
СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-

_____ (наименования и структурные единицы технических регламентов, иных нормативных правовых актов, разделы проектной и/или рабочей документации)

7. Разрешённые последующие работы (кладка стен).

7. Разрешается производство последующих работ
Возведение стеновых конструкций первого этажа (кирпичная кладка наружных и внутренних стен)
_____ (наименование работ, строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения)

Подписи комиссии (с расшифровкой, должностями, без сокращений): Проходов И.И. (инженер ПТО), Иванова А.А. (технадзор), Петров В.В. (заказчик), Сидоров А.П. (проектировщик).

Частые ошибки при оформлении актов и рекомендации. Ошибки часто делают акт недействительным, блокируя приёмку. Вот типичные (с примерами для бетонирования):

1. Отсутствие ключевых реквизитов: Нет адреса объекта, ФИО с расшифровкой, даты приёмки (а не начала работ); пропуски граф - акт аннулируется.

2. Нет документов качества материалов: Отсутствует паспорт бетонной смеси, сертификат арматуры - работы признают неподтверждёнными.

3. Нет протокола испытаний бетона через 28 суток: Для монолита обязателен протокол прочности (70%) и 28 сут (100%); без него акт недействителен.

4. Несоответствие проекту: Нет ссылок на чертежи/СП, не указаны объёмы/координаты - скрытые работы не привязаны.

5. Отклонения без согласования: Изменения (например, класс бетона) без номера письма авторского надзора.

6. Неполный перечень проверок: Нет упоминания вибрации, защитного слоя, пустот.

7. Мелочи: Исправления без заверения, сокращения (например, «Б-25» вместо «Бетон класса В25»), несоответствие объёмов.

Представленный анализ структуры, пример заполнения акта освидетельствования скрытых работ по бетонированию и перечень типичных ошибок демонстрируют практическую ценность системного подхода. Соблюдение требований к реквизитам, подтверждающим документам и подписям позволяет избежать аннулирования актов и задержек.

Внедрение электронного формата с ЭЦП и контрольными списками проверок (перечнями обязательных реквизитов и документов) по Приказу Минстроя № 344/пр от 16.05.2023 рекомендовано для автоматизации процессов. Данный подход повысит ответственность участников и ускорит сдачу объектов, способствуя развитию современной строительной отрасли.



Список литературы:

1. Приказ Минстроя России от 02.12.2022 № 1026/пр «Об утверждении формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства». [электронный ресурс] — [Режим доступа]. — <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=440754> (дата обращения 18.02.2025)
2. Приказ Минстроя России от 16.05.2023 года № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» [электронный ресурс] — [Режим доступа]. <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=449846> (дата обращения 18.02.2025)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 2026 год). [электронный ресурс] — [Режим доступа]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 17.02.2025)
4. СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (актуализированная редакция СНиП 12-01-2004). [электронный ресурс] — [Режим доступа]. — URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=STR&n=25352#zh0qYoU2ct2wMkGm> (дата обращения 18.02.2025)

