ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

АКТ

освидетельствования скрытых работ № 15/2026

10.09.2026

1. Объект

ООО «Ромашка», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Работы выполняются на основании: договор № 15/2026 от 10.09.2026.

Заказчик	ООО «Вектор»
Подрядчик	АО «Северный путь»

2. Освидетельствуемые работы

ремонт помещения по согласованной смете

Период выполнения работ: с 01.11.2026 по 31.12.2026.

Работы выполнены в соответствии с проектной (технической) документацией: проверочное значение.

3. Применённые материалы

проверочное значение

ОБРАЗЕЦ

Материалы соответствуют проектной документации и имеют документы, подтверждающие их качество.

4. Заключение

проверочное значение

Разрешается производство последующих работ: проверочное значение.

Комиссия

Освидетельствование произведено комиссией в составе:

Сторона	**Должность**	**Подпись**	**Расшифровка**
Заказчик	менеджер	_____	ООО «Меридиан»
Подрядчик	менеджер	_____	ООО «Ромашка»
Проектировщик	менеджер	_____	ООО «Вектор»
Строительный контроль	менеджер	_____	АО «Северный путь»

Акт составлен в экземплярах по числу подписавших его лиц, по одному для каждого.

При отказе одной из сторон от подписания настоящего акта в нём делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной (пункт 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Памятка: почему этот акт важнее остальных

ОБРАЗЕЦ

Раздел справочный, в подписываемом акте его можно удалить.

Скрытые работы нельзя проверить потом. Гидроизоляция под стяжкой, проводка в штробе, арматура в бетоне, утеплитель под обшивкой — после следующего этапа они недоступны без разрушения. Акт фиксирует их состояние в момент, когда это ещё возможно.

Заказчик, не проверивший работы, теряет право ссылаться на явные недостатки. В соответствии со статьёй 720 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приёмки.

Если работы закрыли без акта — требуйте вскрытия, но пропишите это в договоре. Гражданский кодекс прямого правила о вскрытии скрытых работ за счёт подрядчика **не содержит** — ни в статье 748 о контроле заказчика, ни в статьях 743–756 о строительном подряде. Работающий порядок такой. Во-первых, право требовать повторного контроля даёт градостроительное законодательство: при выявленных недостатках заказчик может потребовать провести контроль **повторно** после их устранения, и акт освидетельствования составляется только после устранения недостатков (часть 5 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации; это правило действует при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства, а не при обычном ремонте квартиры). Во-вторых, недостатки, которые нельзя было обнаружить при обычной приёмке, заказчик вправе предъявить и после приёмки, известив подрядчика в разумный срок по их обнаружении (пункт 4 статьи 720 Гражданского кодекса Российской Федерации). В-третьих, подрядчик, выполнивший работы ненадлежащим образом, **не вправе** оправдываться тем, что заказчик не осуществлял контроль и надзор (пункт 4 статьи 748 Гражданского кодекса Российской Федерации). Чтобы вскрытие было бесспорным, впишите в договор подряда условие: «Подрядчик обязан известить Заказчика о готовности скрытых работ к освидетельствованию не позднее чем за три рабочих дня. Если скрытые работы закрыты без такого извещения и без подписанного акта, Заказчик вправе потребовать вскрытия любой их части; расходы на вскрытие и восстановление несёт Подрядчик, а при отсутствии выявленных недостатков — Заказчик». Срок в три рабочих дня взят из пункта 11 Положения о проведении строительного контроля (постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468): на стройке объекта капитального строительства он обязателен, а продолжать работы до освидетельствования скрытых работ там запрещено (пункт 10 того же Положения).

Скрытые недостатки заявляются позже. Недостатки, которые не могли быть обнаружены при обычной приёмке, заказчик вправе предъявить в разумный срок после их

ОБРАЗЕЦ

обнаружения — в пределах гарантийного срока, а при его отсутствии в пределах **пяти лет** по строительному подряду (статьи 724 и 756 Гражданского кодекса Российской Федерации), а по иным договорам подряда — в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если закон или договор не устанавливают иного (пункт 2 статьи 724 Гражданского кодекса Российской Федерации). Для гражданина-заказчика сроки установлены также пунктом 3 статьи 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»: два года, а для недостатков в строении и ином недвижимом имуществе — пять лет.

На стройке объекта капитального строительства — официальный образец. Для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства Минстрой России утвердил рекомендуемый образец акта освидетельствования скрытых работ (приложение № 3 к составу исполнительной документации, приказ Минстроя России от 16.05.2023 № 344/пр, действует с 01.09.2023). В нём указываются реквизиты документов о полномочиях каждого представителя, идентификационные номера специалистов по строительному контролю, документы о соответствии работ (исполнительные схемы, результаты испытаний) и приложения. Этот бланк упрощён для ремонта и небольших подрядных работ; на стройке под строительным контролем заполняйте образец Минстроя.

Фотографии — обязательное приложение. Съёмка с привязкой к месту и дате многократно усиливает акт в споре.

Правовое основание: статьи 720, 724, 748, 753, 756 Гражданского кодекса Российской Федерации; статья 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Положение о проведении строительного контроля (постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468); приказ Минстроя России от 16.05.2023 № 344/пр; статья 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

ОБРАЗЕЦ