



УТВЕРЖДЕНО:

Приказом № п ВНД/25-05

от 14.03.2025

**Методика по выбору организаций, проводящих оценку
состояния и комплектности и осуществляющих передачу
помещений клиентам**

С14.1

**Екатеринбург,
2025 г.**

Содержание

1 Общие положения	3
2 Нормативные ссылки.....	3
3 Термины и определения	3
4 Требования к передающей организации	4
5 Порядок проведения оценки и выбора передающей организации	5
Приложение 1 Пример проведения оценки по таблице оценки ПО	7

1 Общие положения

1.1 Настоящая методика разработана с целью установления:

- порядка выбора передающих организаций, проводящих оценку состояния и комплектности и осуществляющих осмотры и передачу клиентам помещений объектов капитального строительства, построенных при участии группы компаний ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – Компания);
- единых критериев к выбору передающей организации.

1.2 Ответственность за разработку, актуализацию и исполнение требований настоящей методики несет руководитель отдела управления качеством.

2 Нормативные ссылки

В настоящей методике использованы ссылки на следующие документы:

- В5.1 Регламент ведения договорно-правовой работы;
- В8.1 Регламент проведения проверок контрагентов;
- В14.5 Регламент проведения оценки состояния и комплектности жилых и нежилых помещений объекта капитального строительства перед передачей клиентам*;
- В14.7 Регламент организации и проведения передачи жилых и нежилых помещений объекта капитального строительства*.

3 Термины и определения

В настоящей методике применяются следующие термины с соответствующими определениями:

Оценка состояния и комплектности помещений – оценка технических и потребительских характеристик помещений на соответствие требованиям договора, технической документации на объект и нормативно-правовым актам в сфере строительства.

Генеральный целевой план (ГЦП) – совокупность целевых планов реализации девелоперских проектов и внешних строительных проектов, с учетом сроков основных этапов проектов и технико-экономических показателей.

Застройщик – организация, наименование которой содержит слова «специализированный застройщик», обладающая правами на земельный участок, на котором осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Клиент – лицо, заключившее договор на приобретение квартиры. Под термином «клиент» применительно к настоящей методике понимаются покупатели (лица, заключившие с застройщиком договор купли-продажи) и участники долевого строительства.

* Настоящие документы на момент утверждения С14.1 «Методика по выбору организаций, проводящих оценку состояния и комплектности и осуществляющих передачу помещений клиентам», находятся на этапе разработки или актуализации.

Объект капитального строительства (объект) – это многоквартирный жилой дом, комплекс апартаментов (многофункциональный комплекс) или отдельно стоящий паркинг.

Помещения применительно к настоящей методике – жилые помещения (квартиры) и нежилые помещения (паркинг, кладовые, апартаменты).

Передающая организация (ПО) – юридическое лицо, с которым застройщик заключил договор на оказание следующих услуг: информирование клиентов о готовности помещений к передаче; показ помещений; фиксацию строительных замечаний, выявленных при передаче помещений, подписание технических актов, получение Актов приема-передачи помещений; передачу на подписание данных Актов; фиксацию показаний приборов учета; передачу и получение иных необходимых документов.

В настоящей методике применяются следующие сокращения:

ОУК – отдел управления качеством.

4 Требования к передающей организации

4.1 Функциональные требования.

Перечень задач, поставленных перед ПО, и перечень внутренних нормативных документов, устанавливающих требования к их выполнению, представлен в таблице 1.

Таблица 1

№	Задача ПО	Порядок выполнения
1	Проведение оценки состояния и комплектности помещений при необходимости	Установлен в Регламенте В14.5
2	Подготовка системы «Приемка Online» (сбор и загрузка документов по объекту, формирование и ведение календаря записи)	Установлен в Регламенте В14.7
3	Осмотр готового помещения перед передачей клиенту	
4	Приглашение клиентов на осмотры	
5	Совместный осмотр помещений с клиентом	
6	Информационное сопровождение клиентов в процессе устранения	
7	Информирование клиентов об устранении дефектов и проведение повторного осмотра при передаче	

4.2 Требования к персоналу. Наличие в штате ПО сотрудников, обладающих следующими профессиональными компетенциями:

- знание строительных норм и правил, понимание технических аспектов строительства, умение идентифицировать строительные дефекты;
- знание законодательства в области долевого строительства, понимание порядка передачи объектов недвижимости и правил оформления документов;

Внешний вид сотрудников ПО – чистая, опрятная униформа, с отличительной символикой застройщика/объекта.

Стиль общения – грамотная устная и письменная речь, умение вести переговоры, клиентоориентированность, стрессоустойчивость.

4.3 Требования к оборудованию. Наличие у ПО следующих инструментов:

- поверенные уровни пузырьковые размерами 1 и 2 метра (для определения ровности поверхностей);

- комплект инструментов визуально-измерительного контроля (ВИК): измерительная линейка, комплект щупов, рулетка 5 метровая;
- угольник металлический (для проведения замеров при работе с лазерным нивелиром и для замеров ровности и перпендикулярности установки элементов);
- планшет для работы в системе Приемка Online.

5 Порядок проведения оценки и выбора передающей организации

5.1 Не позднее чем за 1 месяц до плановой даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, указанной в ГЦП, руководитель ОУК поэтапно проводит оценку и выбор ПО на конкретный объект:

- 1 этап: формирование реестра ПО, запрос проверки ПО на благонадежность ([5.1.1](#), [5.1.2](#))
- 2 этап: проведение встреч с представителями ПО ([5.1.3](#))
- 3 этап: анализ документов ПО, оценка по результатам анализа и встречи ([5.1.4](#))
- 4 этап: выбор подходящей ПО и заключение договора ([5.1.5](#))

5.1.1 Руководитель ОУК формирует [реестр ПО](#), являющихся потенциальными контрагентами, по каждому передаваемому объекту. [Реестр ПО](#) размещен на Атом.Облаке в папке [«Выбор ПО»](#).

5.1.2 Руководитель ОУК перед проведением оценки ПО инициирует проверку благонадежности ПО соответствии с [Регламентом В8.1](#).

По результатам проведения проверки, руководитель ОУК проставляет соответствующие отметку в реестре ПО. Дальнейшая оценка ПО с недостаточным уровнем благонадежности не проводится.

5.1.3 Руководитель ОУК проводит встречи с представителями ПО для их проверки на соответствие требованиям ([раздел 4](#)), дополнительно запрашивая:

- прайс-лист на услуги ПО;
- данные об образовании персонала: дипломы о средне-профессиональном/высшем образовании, в т.ч. сертификаты и удостоверения, подтверждающие наличие профессиональных компетенций ([4.2](#)) и разрешения на работу с измерительным оборудованием ([4.3](#));
- портфолио с реализованными проектами;
- паспорта на оборудование;
- другие документы при необходимости.

Руководитель ОУК хранит копии полученных документов в электронном формате на персональном рабочем компьютере.

5.1.4 По результатам проведенных встреч и на основании полученных документов, руководитель ОУК проводит оценку ПО в соответствии с критериями, представленными в [Таблице оценки ПО](#). По каждому критерию выставляет соответствующий балл и вносит результаты оценки в [Реестр ПО](#).

[Таблица оценки ПО](#) размещена на Атом.Облаке в папке [«Выбор ПО»](#), актуализируется в электронном виде по мере необходимости. Оцениваемые критерии и пример проведения оценки приведены в [приложении 1](#).

5.1.5 По результатам проведенной оценки руководитель ОУК заключает договор на проведение оценки состояния и комплектности, осмотров и передачи помещений клиентам с ПО, набравшей необходимое количество баллов (таблица 2):

Таблица 2

Рекомендуемые значения для заключения договора	от 8 до 10
Минимальное допустимое значение для заключения договора	5
Заключение договора невозможно	<5

Заключение договора осуществляется согласно требованиям [Регламента В5.1](#).

5.2 Результаты оценки не могут быть использованы повторно для выбора ПО на другой объект. Руководитель ОУК проводит повторную оценку и выбор ПО перед каждым плановым получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, аналогичном [5.1](#).

Приложение 1

Пример проведения оценки по таблице оценки ПО

При расчете заполняется поле Р - результат оценки, количество баллов, соответствующих выполнению критерия (0, 5 или 10). Поле Р×В (результат оценки, умноженный на коэффициент весомости) заполняется автоматически

№	Показатель	Балл	Вес	Р	Р×В
1	Наличие квалифицированного персонала для передачи помещений				
1.1	Наличие персонала для передачи помещений в полном объеме и с достаточным уровнем компетенций	10	0,35	10	3,5
1.2	Частичное наличие необходимого персонала с достаточным уровнем компетенций	5			
1.3	Необходимый персонал отсутствует/не имеет достаточного уровня компетенций	0			
2	Стоимость услуг				
2.1	Стоимость услуг ниже рыночной цены	10	0,15	10	1,5
2.2	Стоимость услуг находится в пределах рыночной цены	5			
2.3	Стоимость услуг выше рыночной цены	0			
3	Сроки исполнения работ по договору				
3.1	Возможно выполнение работ в установленные сроки или быстрее	10	0,2	10	2
3.2	Невозможно выполнение работ в требуемые сроки	0			
4	Техническое оснащение				
4.1	Наличие необходимого оборудования в полном объеме	10	0,2	10	2
4.2	Частичное наличие необходимого оборудования	5			
4.3	Необходимое оборудование отсутствует	0			
5	Опыт работы				
5.1	Организация на рынке от 3 лет, наличие портфолио с реализованными проектами	10	0,05	10	0,5
5.2	Организация на рынке 1-3 года, портфолио с реализованными проектами по запросу	5			
5.3	Организация на рынке менее 1-го года, отсутствие портфолио с реализованными проектами	0			
6	Рейтинг				
6.1	Наличие положительных отзывов и рекомендаций, высокий рейтинг (от 4.5 из 5)	10	0,05	10	0,5
6.2	Наличие как положительных, так и негативных отзывов, рейтинг средний (от 3 до 4,4 из 5)	5			
6.3	Преимущественно негативные отзывы, низкий рейтинг (менее 3 из 5)	0			
ИТОГО					10