

18.12.2024

# Гид по эксплуатации зданий



**Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений**

---

## Конференция «Неделя Техэксперт» расширяет круг партнеров

С 10 по 14 февраля Консорциум «Кодекс» проведет юбилейную конференцию в рамках Недели «Техэксперт».

Спикеры расскажут о новшествах в законодательстве таких областей, как аккредитация, производственная безопасность, охрана окружающей среды, пищевая промышленность и информационная безопасность.

Масштаб конференции 2025 года растет: об этом говорит увеличение числа присоединившихся к мероприятию партнеров и спикеров.

Генеральным партнером конференции традиционно выступит РИА «Стандарты и качество» — лидер рынка периодических профессиональных изданий по вопросам контроля и обеспечения качества и безопасности продукции, совершенствования управления, производственных систем и бизнес-процессов [ria-stk.ru](http://ria-stk.ru).

Кроме того, среди партнеров конференции представлены:

- Ассоциация «Компетентность и качество» [association-cq.com](http://association-cq.com). Дмитрий Фалкин, руководитель Ассоциации, выступит с докладом, а также как модератор одной из секций;
- Федеральное агентство «Росакклуб»

**Образовательные организации:**

- Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет [spbgasu.ru](http://spbgasu.ru);
- Академия Росстандарта (АСМС) [asms.ru](http://asms.ru);
- Учебный центр «Содействие» [spb.noudpосодействие.рф](http://spb.noudpосодействие.рф);
- Учебный центр «МАЭБ» [maeb.ru](http://maeb.ru);
- Учебно-консалтинговый центр «Международный менеджмент, качество, сертификация» [ru.mmks-tomsk.com](http://ru.mmks-tomsk.com);
- Учебный центр «Академика» [online-akademika.ru](http://online-akademika.ru);
- Академия стандартизации, метрологии и сертификации [asms.ru](http://asms.ru).

#### Информационную поддержку мероприятию окажут:

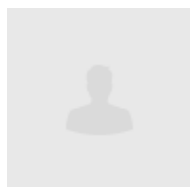
- Информационный портал «Pro.Качество» [kachestvo.pro](http://kachestvo.pro);
- Санкт-Петербургская торгово-промышленная палата [tpprf.ru/ru](http://tpprf.ru/ru);
- Комитет РСПП по промышленной политике и техническому регулированию [rgtr.ru](http://rgtr.ru);

А также такие журналы, как [«Pro.Безопасность»](#), [«Техсовет Премиум»](#), [«Пищевая промышленность»](#).

Узнайте об изменениях в законодательстве от авторитетных экспертов! Участие в конференции бесплатное, но необходима предварительная регистрация. Зарегистрироваться можно по [ссылке](#)

РЕГИСТРАЦИЯ →

## Вопрос-ответ



*Звонарева Юлия  
Борисовна*

#### Вопрос:

Должен ли собственник здания в процессе его эксплуатации проводить экспертизы? Какая периодичность проведения таких экспертиз возлагается на собственника здания?

#### Ответ:

В процессе эксплуатации здания у собственника такого здания отсутствует обязанность проводить специальные экспертизы, связанные с его эксплуатацией.

Экспертизы проводятся в исключительных случаях.

При этом в процессе эксплуатации здания в обязательном порядке проводится обследование технического состояния здания. Подробности в Обосновании.

#### Обоснование:

Под обследованием технического состояния здания понимается комплекс мероприятий по оценке параметров, отражающих работоспособность здания и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта здания (п.3.16 ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (далее — ГОСТ 31937-2024)).

Обследование необходимо проводить в следующие сроки:

- через 2 года после ввода здания в эксплуатацию (п.4.2 ГОСТ 31937-2024);
- дальнейшее обследование 1 раз в 10 лет (п.4.2 ГОСТ 31937-2024);
- для отдельных видов строительных конструкций или зданий (сооружений) в целом допускается увеличивать сроки обследования при условии реализации мероприятий в соответствии с требованиями национальных сводов правил в области эксплуатации зданий и сооружений (п.4.2 ГОСТ 31937-2024).

Помимо указанных случаев, необходимых для обследования здания, можно выделить ряд дополнительных оснований для его проведения, в числе которых (п.4.2 СП 13-102-2003):

- наличие дефектов и повреждений конструкций здания (например, вследствие силовых, коррозионных, температурных или иных воздействий, в том числе неравномерных просадок фундаментов), которые могут снизить прочностные, деформативные характеристики конструкций и ухудшить эксплуатационное состояние здания в целом;
- увеличение эксплуатационных нагрузок и воздействий на конструкции при перепланировке, модернизации (в том числе при техническом перевооружении предприятия) и увеличении этажности здания;
- реконструкция зданий даже в случаях, не сопровождающихся увеличением нагрузок;
- выявление отступлений от проекта, снижающих несущую способность и эксплуатационные качества конструкций;
- отсутствие проектно-технической и исполнительной документации;
- изменение функционального назначения зданий и сооружений;
- деформации грунтовых оснований;
- необходимость контроля и оценки состояния конструкций зданий, расположенных вблизи от вновь строящихся сооружений;
- необходимость оценки состояния строительных конструкций, подвергшихся воздействию пожара, стихийных бедствий природного характера или техногенных аварий;
- необходимость определения пригодности производственных и общественных зданий для нормальной эксплуатации, а также жилых зданий для проживания в них.

**Процедура обследования здания проходит в 3 этапа** (п.5.1.2 ГОСТ 31937-2024):

1. Подготовка к проведению обследования;

2. Предварительное (визуальное) обследование;

3. Детальное (инструментальное) обследование.

По результатам проведенного обследования эксперт составляет заключение о техническом состоянии здания или сооружения (п.6.2.8. ГОСТ 31937-2024).

В заключении эксперт указывает следующие категории технического состояния здания или сооружения (п.4.5. ГОСТ 31937-2024):

- нормативное (эксплуатация при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений);
- работоспособное — здание или сооружение может эксплуатироваться без ограничений, но нормативно может быть установлен более частый порядок проведения периодических обследований;
- ограниченно работоспособное — при эксплуатации необходим постоянный контроль технического состояния и проведение работ по восстановлению или усилению конструкций и систем зданий и сооружений;
- аварийное — эксплуатация не допускается.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме:

- «Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы».

© АО «Кодекс», 2024

*Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».*

*Политика конфиденциальности персональных данных*