

22.01.2025

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Что ждёт специалиста в 2025 году? Обзор изменений в области эксплуатации зданий

С начала года руководители и специалисты по эксплуатации зданий и сооружений традиционно столкнулись с новыми изменениями в законодательстве.

Законодатель подготовил ряд новых нормативно-правовых актов, устанавливающих различные требования для эксплуатации зданий.

В данной статье рассмотрим ключевые изменения, касающиеся эксплуатации зданий и сооружений, проанализируем возможные риски, связанные с новыми нормами, и расскажем, как система «Техэксперт: Эксплуатация зданий» поможет вам эффективно подготовиться к этим изменениям.

1. Изменился порядок проведения государственно-исторической экспертизы

Федеральным законом от 13.12.2024 № 472-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Государственная историко-культурная экспертиза проводится на основании договора, заключенного с физическим лицом, аттестованным в соответствии с порядком аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приостановления и лишения аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, или юридическим лицом, в трудовых отношениях с которым состоят не менее трех физических лиц, аттестованных в соответствии с указанным порядком.

Риски

Нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 7.13 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 20 000 до 400 000 руб.;
- на юридических лиц — от 200 000 до 5 000 000 руб.

Как поможет «Техэксперт»

Специалист по эксплуатации зданий также принимает участие в сохранении объектов культурного наследия, если обслуживаемое здание относится к таковым. Рекомендуем ознакомиться со справочным материалом «Эксплуатация зданий — объектов культурного наследия».

В справочном материале вы найдете:

- информацию, раскрывающую специфику эксплуатации зданий, которые являются объектами культурного наследия;
- разъяснение в отношении применения требований пожарной безопасности к зданиям, которые являются объектами культурного наследия;
- алгоритм получения разрешений на проведение ремонтных работ.

2. Изменяются санитарные требования к эксплуатации зданий

Принято Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 20.03.2024 № 2 «О внесении изменений в санитарные правила СП 2.1.3678-20 „Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг“, утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 24.12.2020 № 44».

Постановлением вносятся следующие изменения:

- мусоросборники не должны заполняться сверх их краев (до этого устанавливалось требование заполнять не более чем на 2/3), убрано требование по размерам контейнерной площадки;
- закрепилось требование по дезинфекции уборочного инвентаря в медицинских учреждениях после каждой уборки;
- разрешили оборудовать без естественного освещения кабинеты предрейсовых и послерейсовых медицинских осмотров;
- уровень связанного хлора в воде бассейнов после хлорирования — 2 мг/л вместо 0,2 мг/л, в воздухе помещения бассейна — озон не более 0,1 мг/м (до этого запрещалось вообще);
- основные микробные показатели (такие как обобщенные колиформные бактерии, Escherichia Coli) в воде бассейнов проверяются один раз в месяц вместо двух, на легионеллез проверяются джакузи — два раза в год;

- требования к воде бассейнов теперь закреплены не в СП 2.1.3678-20, а в главе III СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Риски

За нарушение санитарно-эпидемиологических требований в промышленных зданиях, сооружениях предусмотрен административный штраф (ч.1 ст.6.3 КоАП РФ):

- на должностных лиц: **от 500 до 1 000 руб.**;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица: **от 500 до 1 000 руб.** или административное **приостановление деятельности на срок до 90 суток**;
- на юридических лиц: **от 10 000 до 20 000 руб.** или административное **приостановление деятельности на срок до 90 суток**.

Как поможет «Техэксперт»

При эксплуатации производственных, общественных помещений, зданий, сооружений должны осуществляться санитарно-противоэпидемические (профилактические) мероприятия и обеспечиваться безопасные для человека условия труда, быта и отдыха в соответствии с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами.

Рекомендуем ознакомиться со справочным материалом «Требования к санитарному содержанию зданий и микроклимату помещений».

Специалистам служб эксплуатации необходимо обеспечивать надлежащее санитарное состояние эксплуатируемых зданий (сооружений).

В справочном материале вы найдете информацию:

- о санитарных требованиях и нормах эксплуатации здания;
- об установленных требованиях к микроклимату помещений.

3. С 01.03.2025 вступают в силу новые Правила поставки газа в РФ

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 августа 2024 года № 1190 установлены новые Правила поставки газа в Российской Федерации.

Признаются утратившими силу Правила поставки газа в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 05.02.1998 № 162.

Вступление в силу данных правил неоднократно переносилось из-за неготовности нормативной базы.

Риски

За нарушение потребителем установленного порядка предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате газа, сопряженное с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязательств по их оплате, предусмотрено наложение административного штрафа ([ст.14.61 КоАП РФ](#)):

- на должностных лиц: **от 26 000 до 100 000 руб.** или дисквалификацию на срок от 2 до 3 лет;
- на юридических лиц: **от 100 000 руб. до 300 000 руб.**

Как поможет «Техэксперт»

Следите за изменениями с помощью новостной ленты системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом «[Договорные отношения в сфере газоснабжения в процессе эксплуатации зданий](#)».

В справочном материале вы найдете:

- информацию о документах, которые необходимо предоставить газораспределительной организации для заключения договора газоснабжения;
- информацию о том, как правильно составить договор газоснабжения.

Справочная информация поможет вам:

- сэкономить время на согласовании пакета документов, необходимого для заключения договора газоснабжения;
- избежать административных штрафов до 300 000 руб. ([ст. 14.61 КоАП РФ](#)).

4. Ответственный за пожарную безопасность здания должен соответствовать необходимым квалификационным требованиям

Принят [Федеральный закон от 24.09.2022 № 370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#).

Лицо, ответственное за эксплуатацию здания или сооружения, обязано назначить ответственное за обеспечение пожарной безопасности здания или сооружения лицо, соответствующее квалификационным требованиям, указанным в квалификационных справочниках, утверждаемых в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, и (или) профессиональным стандартам.

Риски

За допуск работника к исполнению им трудовых обязанностей без прохождения в установленном порядке обучения и проверки знаний требований охраны труда предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере ([ч.3 ст.5.27.1 КоАП РФ](#)):

- на должностных лиц: **от 15 000 руб. до 25 000 руб.;**

- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, **от 15 000 руб. до 25 000 руб.**;
- на юридических лиц: **от 110 000 руб. до 130 000 руб.**

Как поможет «Техэксперт»

Рекомендуем ознакомиться со справочным материалом «[Обучение, аттестация, квалификация, должностные инструкции персонала службы эксплуатации зданий](#)».

В справочном материале вы найдете информацию:

- о категориях работников, которые задействованы в процессе эксплуатации зданий и для которых обязательно проведение профессиональной подготовки, повышения квалификации, проверки знаний (аттестации);
- о форме обучения и о проверке знаний обслуживающего персонала;
- о периодичности проведения подготовки и проверки знаний (аттестации) персонала службы эксплуатации зданий.

Ссылки ведут на документы в системе «Техэксперт».

Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка, — вероятно, вы не являетесь пользователем «Техэксперта» или у вас не настроена утилита «kАссист».

Обратитесь к представителю [«Техэксперта»](#) в вашем регионе.

А знаете ли вы?

Кто выступает на Неделе «Техэксперт»?

Спикеры [конференции «Неделя „Техэксперт“»](#) — практикующие профессионалы: представители государственных органов, крупных частных предприятий и специализированных экспертных организаций. Они [поделятся эксклюзивной информацией и мнением по горячим темам мероприятия](#).

На «Неделе „Техэксперт“ — 2025» вы познакомитесь с новыми докладчиками, а также повстречаетесь с уже любимыми экспертами наших мероприятий.

По направлению «Производственная безопасность: что ждет специалистов в 2025 году?» 11 февраля выступят:

- **Любимов Андрей Андреевич**, кандидат технических наук, эксперт по технологиям оценки профессиональных рисков, систем мотивации и обучения персонала, аудитор систем менеджмента качества, генеральный директор Центра инжиниринга безопасных условий труда.
- **Маер Олег Михайлович**, доцент кафедры надзорной деятельности СПб УГПС МЧС России, кандидат экономических наук, полковник.

- **Солодовников Александр Владимирович**, директор ООО «НТЦ „АКТАУ“», доцент кафедры «Промышленная безопасность и охрана труда» ФГБОУ ВО «Уфимский государственный нефтяной технический университет», кандидат технических наук, автор и руководитель проекта «Безопасность опасных производственных объектов».
- **Данилов Илья Ильич**, аттестованный эксперт в области ГО и ЧС, директор МКУ «Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Суздальского района».
- **Логинова Евгения Александровна**, руководитель проекта «Техэксперт» по направлению эксплуатации зданий и сооружений.

Напомним: с 10 по 14 февраля Консорциум «Кодекс» проведет юбилейную конференцию в рамках Недели «Техэксперт»; тема — «Современная промышленность: актуальные изменения законодательства — 2025 и будущие тренды».



Помимо секции «Производственная безопасность: что ждет специалистов в 2025 году?», пройдут секции:

- 10 февраля — секция «Аккредитация в НСА: от новичка до профессионала».
- 12 февраля — секция «Бизнес-риски и возможности природопользователей в 2025 году и в перспективе».
- 13 февраля — секция «Важные изменения в пищевой отрасли в 2024–2025 годах».
- 14 февраля — секция «Информационная безопасность на предприятии — 2025: нововведения, законодательство, надзор».

Подробная информация доступна на [официальном сайте конференции](#). **Регистрируйтесь** на интересующие секции сейчас и не упускайте возможность принять участие в конференции «Неделя „Техэксперт“»!

РЕГИСТРАЦИЯ →

