

06.11.2025

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

С 27 октября усилили ответственность за нарушение законодательства о теплоснабжении

Источник изображения: [freepik.com](https://www.freepik.com)

Ключевое изменение

С 27 октября 2025 года вступил в силу Федеральный закон № 389-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее — Федеральный закон от 27.10.2025 № 389-ФЗ), который ужесточает административную ответственность за нарушения в сфере теплоснабжения и вносит изменения в статью 9.24 КоАП РФ.

Кого касаются изменения:

- Теплоснабжающих и теплосетевых организаций.
- Владельцев тепловых сетей, не являющихся теплосетевыми организациями.
- Организаций, подключенных к системе теплоснабжения.
- Организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Новый закон вводит административную ответственность для вышеизложенных категорий в случае неустранения выявленных нарушений, перечисленных в акте, содержащем оценку обеспечения готовности к отопительному периоду, в установленные сроки.

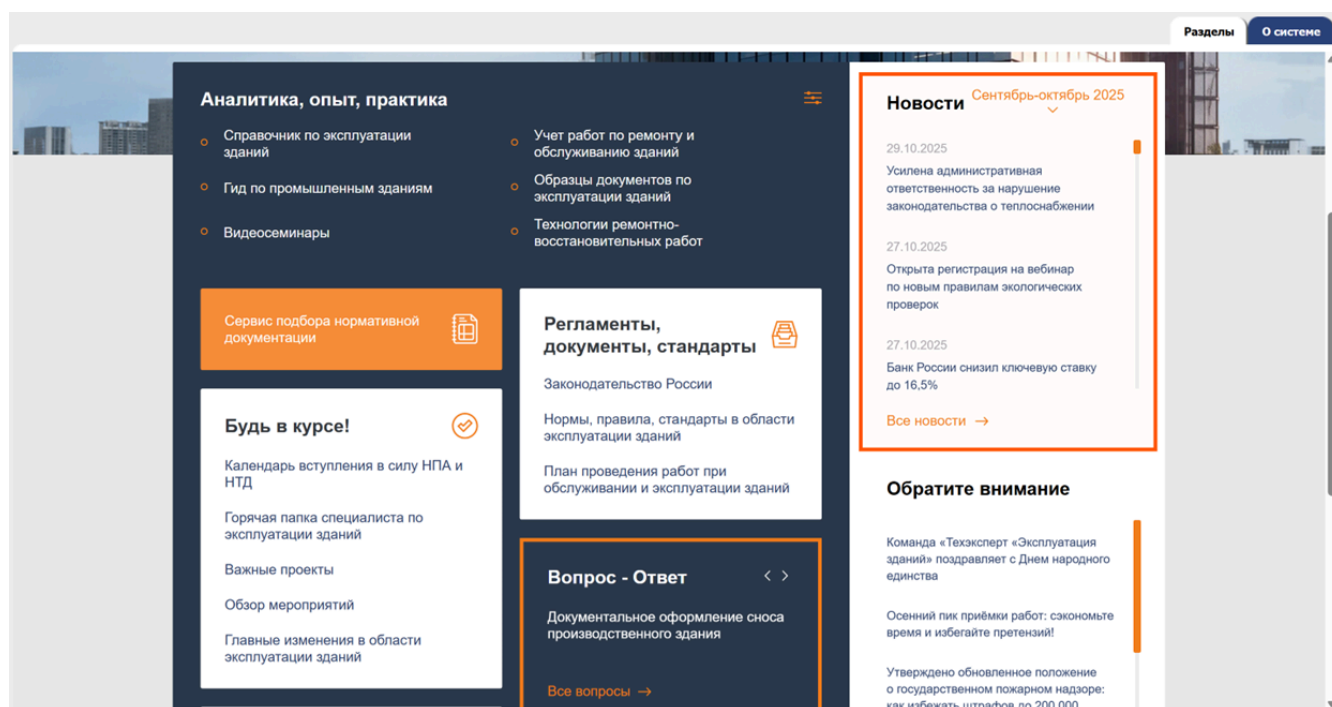
Размеры штрафов (с 27 октября 2025 г.):

- Для должностных лиц — до 10 000 рублей.
- Для юридических лиц — до 40 000 рублей.

Дополнительные материалы по теме:

- Справочный материал [«Подготовка здания к отопительному периоду»](#).
- Готовый образец [«Акт оценки обеспечения готовности к отопительному периоду»](#).

Для того чтобы быть в курсе всех изменений в области эксплуатации зданий и сооружений, оперативно реагировать на новые требования законодательства, рекомендуем регулярно обращаться к разделу [«Новости»](#) в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».



Получите бесплатный доступ
к системам [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#)



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Все ссылки ведут на документы в системах [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#). Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка — вероятно, вы не являетесь пользователем одной из версий систем.

Из зала суда

Почему права собственности недостаточно для эксплуатации здания?

Ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию — ключевое требование, подтверждающее завершение строительства или реконструкции в полном объеме, а также соответствие объекта требованиям безопасности, проектной документации и градостроительным нормам.

Эксплуатация здания или сооружения без разрешения незаконна и создает угрозу жизни и здоровью людей.

Судебный прецедент

Мосгосстройнадзор привлек собственника нежилого помещения к **административной ответственности** за эксплуатацию помещения без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ).

В результате инспекционного визита было установлено, что собственник эксплуатирует нежилое помещение без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что является прямым нарушением ч. 1, 2 ст. 55 и ч. 2 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ). Факт незаконной эксплуатации был зафиксирован — в помещении находились люди.

Собственник попытался оспорить постановление о привлечении к ответственности в Арбитражном суде Москвы, но **получил отказ**.

Позиция суда:

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие заверченного строительства или реконструкции разрешению на строительство, проектной документации и установленным требованиям (согласно ст. 55 ГрК РФ).
2. Эксплуатация построенного или реконструированного объекта допускается только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, за исключением случаев, предусмотренных законом (ч. 2 ст. 55.24 ГрК РФ).
3. Строительство и реконструкция должны осуществляться в соответствии с проектной документацией и техническими регламентами (ч. 6 ст. 52 ГрК РФ).

Суд установил, что собственник фактически эксплуатировал объект капитального строительства при отсутствии разрешения на его ввод в эксплуатацию.

Аргументы собственника были признаны несостоятельными, так как право собственности не порождает права эксплуатировать объект без полученного в установленном порядке разрешения на его ввод в эксплуатацию.

Итоговое решение

Суд отказал в удовлетворении заявленных требований об отмене постановления Мосгосстройнадзора о привлечении собственника нежилого помещения к административной ответственности.

Рекомендации

Оформление права собственности на объект недвижимости не отменяет обязанность соблюдать требования, установленные градостроительным законодательством. В частности, эксплуатация зданий (сооружений) без разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

Разрешение на ввод здания в эксплуатацию подтверждает, что строительство или реконструкция завершены в полном объеме, а здание (сооружение) соответствует всем требованиям безопасности, проектной документации и градостроительным нормам.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме:

— Справочный материал «Ввод здания в эксплуатацию».

Справочник по эксплуатации зданий

▶ Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы

▶ Техническая эксплуатационная документация здания

▼ Техническое обслуживание зданий и сооружений

Ввод здания в эксплуатацию

Оценка технического состояния здания. Осмотры

▶ Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений

▶ Требования к санитарному содержанию зданий и микроклимату помещений

Энергосбережение при эксплуатации зданий и сооружений

Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий

Демонтаж и консервация зданий и сооружений

▶ Эксплуатация конструкций зданий и сооружений

▶ Эксплуатация инженерных систем

поиск

Ввод здания в эксплуатацию

- Разрешение на ввод здания в эксплуатацию

- Документы, необходимые для получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию

- Отказ в выдаче разрешения на ввод здания в эксплуатацию

- Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Ни одно из зданий не может функционировать без ввода в эксплуатацию. Как после строительства, так и после реконструкции, по результатам проведения работ для начала эксплуатации объекта необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ)).

Обязанность специалиста по участию при вводе здания в эксплуатацию прямо закреплена в разделе 7 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.

В справке Вы найдете информацию:

- когда необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- какие документы необходимо собрать;
- в каких случаях могут отказать в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Справка поможет Вам:

- исключить возможность привлечения организации и ее должностных лиц к административной ответственности в виде наложения штрафа до 1 000 000 руб. (ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ).

Разрешение на ввод здания в эксплуатацию

Разрешение на ввод здания (сооружения) в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Решения Арбитражного суда г. Москвы от 27.09.2024 по делу № А40-154999/2024.

Если вы столкнулись с претензиями от надзорных органов или хотите заранее исключить риски, описанные в судебной практике, действуйте на опережение.

**Получите бесплатный доступ
к системам «Техэксперт: Эксплуатация зданий»**

ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Все ссылки ведут на документы в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка — вероятно, вы не являетесь пользователем одной из версий систем.

© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных