

05.02.2026

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Обновлённые требования СРО: что меняется для вас с 01.03.2026

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

### Что произошло?

С 1 марта 2026 года Федеральный закон от 31.07.2025 № 309-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» вносит ряд изменений по вопросам, связанным с СРО.

### Что это значит для вас как для заказчика работ?

Эти изменения напрямую влияют на вашу ответственность при выборе подрядчика и увеличивают риски сотрудничества с непроверенными исполнителями:

- Заключение договора с организацией, не имеющей действующего членства в СРО или нарушающей новые требования, может привести к признанию такого договора незаконным.
- Новые правила ужесточают требования к квалификации и численности специалистов в штате подрядной организации. Теперь проверка должна включать не только факт членства в СРО, но и соответствие кадрового состава единым стандартам национальных объединений.

Таким образом, игнорирование новых требований ставит под угрозу не только юридическую чистоту сделки, но и саму возможность завершения проекта.

Напомним, что в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, выполнение работ по реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства допускается только юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями — членами соответствующих саморегулируемых организаций (далее — СРО), за исключением случаев, прямо предусмотренных законом.

Обязанность членства в СРО обусловлена тем, что реконструкция и капитальный ремонт:

- затрагивают конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта;
- связаны с повышенными рисками причинения вреда жизни, здоровью и имуществу;
- относятся к градостроительной деятельности.

## Рекомендации

В справочном материале **«Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий»** изучите подробный сравнительный анализ изменений с 01.03.2026.

Также вы можете посмотреть в системе: «Техэксперт: Эксплуатация зданий» комплексные справочные материалы, которые помогут вам грамотно организовать процесс взаимодействия с подрядчиками в новых условиях.

- **«Строительный контроль при эксплуатации зданий».**
- **«Выбор подрядчика в процессе эксплуатации зданий».**
- **«Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)».**

Эти материалы содержат не только нормативную базу, но и практические рекомендации, образцы документов и алгоритмы действий, которые помогут защитить интересы вашей организации.

**Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий**

Рекомендации по заключению договора подряда  
Контроль над выполнением работ по договору подряда  
Приемка выполненных работ по договору подряда  
Оформление контроля и приемки работ по договору подряда  
Контроль и приемка работ по договору возмездного оказания услуг в процессе эксплуатации зданий  
Саморегулируемые организации

В процессе контроля и приемки работ по договору подряда и возмездного оказания услуг часто возникают вопросы:

- на что обратить внимание при осуществлении контроля за ходом выполнения работ по договору подряда и возмездного оказания услуг;
- как оформлять приемку работ;
- как контролировать и принимать работы по конкретным видам договоров.

**В справке вы найдете:**

- юридическую и техническую составляющую контроля и приемки работ по договору подряда;
- типовые формы актов приемки работ;
- разбор контроля и приемки работ по договору возмездного оказания услуг на примере промышленного альпинизма.

**Справка поможет вам:**

- сэкономить денежные средства на исправлении некачественной работы подрядчика;
- сэкономить время на исправлении некачественной работы подрядчика.

**Рекомендации по заключению договора подряда**

При заключении договора подряда рекомендуем обратить внимание на следующие положения:

1. Договор подряда должен быть заключен в письменной форме.
2. В договоре подряда необходимо согласовать существенные условия договора (предмет, сроки и цену) (ст. 703, 708, 709 ГК РФ).
3. Предмет договора подряда обязательно нужно детализировать, то есть подробно указать, какие работы и в каком объеме должен выполнить подрядчик и что должен представлять результат данной работы.

**Будьте в курсе изменений, чтобы принимать верные решения!**

**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.**

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

## Вопрос-ответ



Звонарева Юлия  
Борисовна

### Вопрос:

Проведение обследования здания является обязательным требованием? В каких случаях и в какие сроки проводится обследование здания? Какие риски несет организация при непроведении обследования здания? Вправе ли организация переносить сроки проведения обследования в случае отсутствия дефектов при проведении осмотра?

### Ответ:

1. Проведение обследования здания является обязательным.
2. Случаи и сроки проведения обследования здания приведены в Обосновании.
3. Риски, связанные с непроведением обследования, приведены в Обосновании.
4. Организация не вправе переносить сроки проведения обследования в случае отсутствия дефектов при проведении осмотров. Подробности — в Обосновании.

### Обоснование

1. Проведение обследования зданий является обязательным.

Оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов эксплуатации в форме эксплуатационного контроля осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания или сооружения, в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст. 40 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

2. Обследование необходимо проводить в следующие сроки:

- через 2 года после ввода его в эксплуатацию (п. 4.2 ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее — ГОСТ 31937-2024), п. 8.3 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (далее — СП 255.1325800.2016));
- дальнейшее обследование — 1 раз в 10 лет (п. 4.2 ГОСТ 31937-2024, 8.3 СП 255.1325800.2016);
- 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.

### 3. Риски при неисполнении обязательств о проведении обследования здания.

За нарушение обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрена ответственность в виде штрафа (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц — от 100 000 до 300 000 руб.

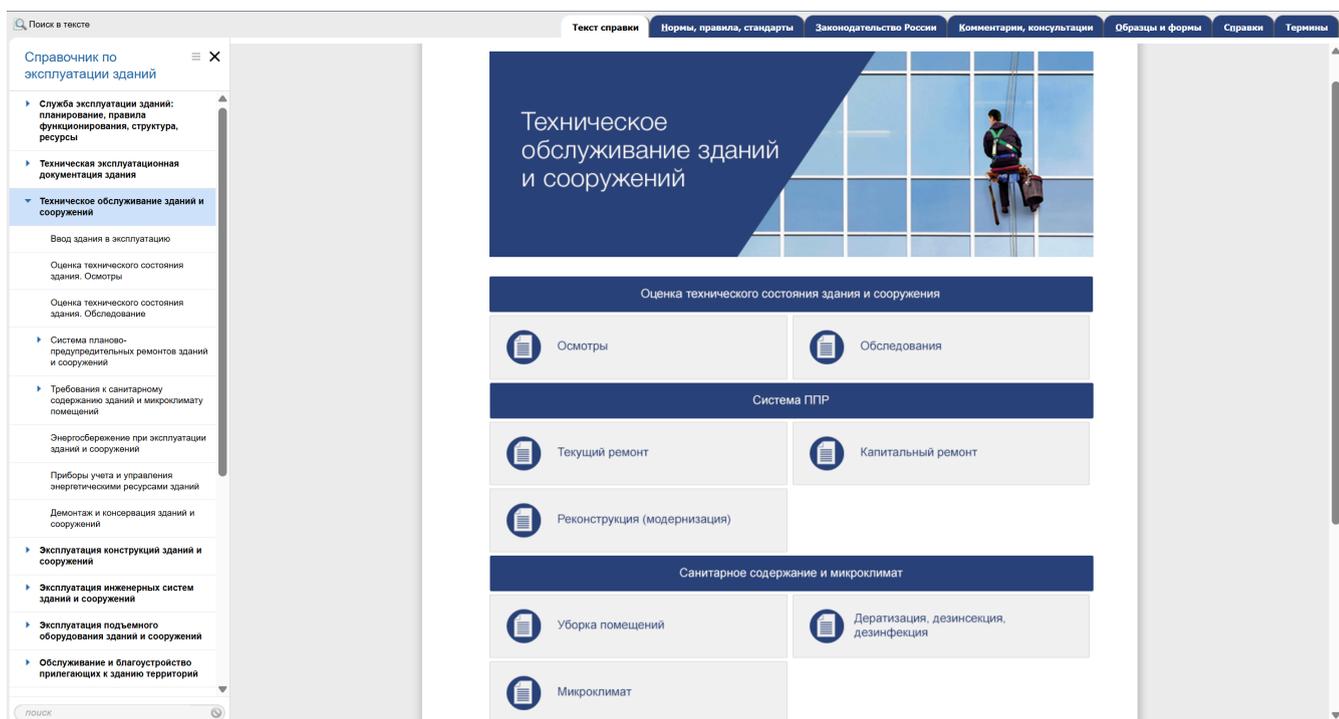
Своевременно проведенное обследование позволяет выявить не только дефекты в здании, но и причины их возникновения, что позволяет сохранить жизненный цикл здания, а также обеспечить безопасность жизни и здоровья людей, находящихся в таком здании.

В случае аварийных ситуаций, а также причинения вреда вследствие разрушения, повреждения, нарушения требований к безопасной эксплуатации зданий собственник здания возмещает вред в соответствии с гражданским законодательством и выплачивает компенсацию сверх возмещения вреда от 1 000 000 до 3 000 000 рублей (ч. 1 ст. 60 Градостроительного кодекса РФ).

4. Сроки проведения обследований устанавливаются нормативными документами и должны соблюдаться. Отсутствие дефектов не является основанием для переноса установленных сроков. Пункт 4.2 ГОСТ 31937-2024 содержит определенные сроки проведения обследования зданий, а также случаи, в которых обследование должно быть проведено ранее установленного срока, но не предусматривает проведения обследования в более поздний срок в связи с отсутствием выявленных в здании дефектов.

Дополнительные материалы по теме:

- Видеосеминар **«Обследования зданий: ОПО и не-ОПО. Ключевые отличия в методиках, подходах и законодательстве»**.
- Справочный материал **«Техническое обслуживание зданий и сооружений»**.



**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.**

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

© АО «Кодекс», 2026

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

[Политика конфиденциальности персональных данных](#)