

19.02.2026

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Весенний осмотр здания без ошибок: план работ, нормативы и скрытые риски

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

Эксплуатация зданий в зимний период сопряжена с повышенными нагрузками на строительные конструкции: перепады температур, снеговая нагрузка, повышенная влажность нередко становятся причиной скрытых повреждений.

Чтобы вовремя их обнаружить, осмотр здания необходимо проводить сразу после таяния снега — в марте или апреле. Раннее выявление дефектов — основное условие для их своевременного устранения и безопасной эксплуатации объекта на протяжении года.

При весеннем осмотре следует:

- проверять готовность здания к эксплуатации в весенне-летний период;
- устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период;
- уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра (п. 3.5 ВСН 58-88 (р)).

Результаты сезонного осмотра фиксируют в акте по итогам осмотра объекта капитального строительства по форме приложения Д.

Приложение Д
к СП 255.1325800.2016
(введено дополнительно, Изм. N 3)

Форма акта по итогам осмотра объекта капитального строительства

АКТ N _____
по итогам осмотра объекта капитального строительства

_____ (место составления) _____ (дата составления)

Настоящий акт составлен _____

_____ (указывается наименование организации или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

1 Данные об объекте	
1.1	Адрес здания или сооружения
1.2	Функциональное назначение (производственное, жилое многоквартирное здание, многофункциональный торговый комплекс и др.)
1.3	Проектная организация, шифр проекта (при наличии данных)
1.4	Год возведения
1.5	Число этажей
1.6	Общая площадь, м ²
1.7	Строительный объем, м ³
1.8	Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции
2 Данные об осмотре	
2.1	Вид осмотра <input type="checkbox"/> сезонный <input type="checkbox"/> внеочередной (указать причину)

На основании результатов весеннего осмотра лицом, осуществляющим эксплуатацию здания, устанавливаются причины появления повреждений и может быть принято решение о необходимости проведения:

- аварийного ремонта;
- текущего ремонта;
- обследования технического состояния здания или его отдельных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения в соответствии с ГОСТ 31937;
- оценки технического состояния жилого многоквартирного здания по СП 454.1325800 и (или) ГОСТ 31937;
- внеплановых мероприятий по обслуживанию здания (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

Именно в летний период наиболее актуально и выгодно производить ремонтные работы, поэтому в интересах специалиста надлежащим образом **выявить все дефекты именно весной.**

Риски

- Административное приостановление деятельности сроком до 90 суток или наложение штрафа до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ) за ухудшение параметров санитарного состояния здания.
- Несоблюдение периодичности проведения осмотров, невыполнение работ, предусмотренных при проведении осмотров, отсутствие в Техническом журнале эксплуатации здания информации о проведении осмотров и ремонтов рассматриваются органами Ростехнадзора как нарушения требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений и влекут наложение 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.
- Дополнительная ответственность и расходы на компенсацию вреда, причиненного обрушением конструкций, в размере до 3 000 000 руб. (ч. 1 ст. 60 Градостроительного кодекса РФ).

Инструменты-помощники для организации и проведения весенних осмотров

Чтобы помочь вам провести весенний осмотр качественно и в соответствии с актуальными нормами, специалисты системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» подготовили комплект справочных материалов. С ними вы легко составите план работ, учтете все требования к весеннему осмотру и оформите документы без ошибок.

1. Справочный материал **«Оценка технического состояния здания. Осмотры»** поможет оценить техническое состояние здания и продлить срок его службы, а также минимизировать риск возникновения аварийных ситуаций и наложения штрафа до 20 000 руб. за ухудшение параметров санитарного состояния здания и до 3 000 000 руб. на компенсацию вреда, причиненного обрушением конструкций.

The screenshot displays the 'Справочник по эксплуатации зданий' (Reference manual for building operation) application. The left sidebar contains a navigation menu with categories such as 'Служба эксплуатации зданий', 'Техническая эксплуатационная документация здания', and 'Техническое обслуживание зданий и сооружений'. The main content area is titled 'Оценка технического состояния здания. Осмотры' (Assessment of the technical condition of a building. Inspections). It provides a detailed overview of inspections as a monitoring method, lists types of inspections (seasonal, industrial, etc.), and includes a 'Справочный материал содержит:' (Reference material contains:) section with a list of algorithms and document forms. A 'Справочный материал поможет вам:' (Reference material will help you:) section lists key benefits, such as extending service life, preventing accidents, and avoiding fines and compensation.

2. Готовые **образцы и формы** для заполнения, которые пригодятся вам при проведении осмотра здания.

The screenshot shows the 'Справочник по эксплуатации зданий' application with the 'ОБРАЗЦЫ И ФОРМЫ: 51' (Forms and Templates: 51) section selected. The main content area displays a list of 11 document templates, each with a document icon, a title, and a reference to the applicable standard (e.g., GOST 31937-2011). The templates include: 'Заключение по обследованию технического состояния здания', 'Заключение по комплексному обследованию технического состояния здания', 'Паспорт здания (сооружения), заполняемого или уточняемого при обследовании его технического состояния', 'Заключение (текущее по этапу общего мониторинга технического состояния зданий (сооружений))', 'Заключение (текущее) по этапу мониторинга технического состояния объекта при общем мониторинге зданий (сооружений)', 'Паспорт здания (сооружения), заполняемый при общем мониторинге зданий (сооружений)', 'Заключение (текущее) по мониторингу технического состояния здания, находящегося в ограниченно работоспособном или аварийном состоянии', 'Заключение (текущее) по мониторингу технического состояния зданий (сооружений), попадающих в зону влияния нового строительства и природно-техногенных воздействий', and 'Технический журнал по эксплуатации многофункционального торгового комплекса'. The interface also features a search bar and a 'Поиск' (Search) button at the bottom.

3. Видеосеминар **«Наиболее распространенные дефекты в результате эксплуатации зданий и сооружений»**.

4. Комплект справочных материалов для организации системы планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений.

Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений

Структура системы ППР зданий и сооружений
Документальное оформление проведения ППР зданий и сооружений

Одной из главных задач для специалистов по эксплуатации зданий является обеспечение сохранности зданий и сооружений путем надлежащего ухода за ними, своевременного и качественного проведения ремонта, а также снижения стоимости ремонта.

Помочь в этом специалистам по эксплуатации зданий может внедрение на предприятии или в организации системы планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений (далее - Система ППР).

Из содержания справочных материалов главы вы узнаете:

- какие виды работ по эксплуатации зданий входят в состав системы планово-предупредительных ремонтов (далее - ППР) зданий и сооружений;
- как оформить проведение ППР зданий и сооружений.

Информация, представленная в справочных материалах главы, поможет вам:

- сэкономить время на анализ материалов для организации проведения ППР зданий и сооружений;
- снизить риски привлечения организации и ее должностных лиц к административной ответственности за несвоевременное проведение ремонта в виде штрафа до 20 000 рублей (ст. 6.4 КоАП РФ).

Основопологающие документы:

- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее - ВСН 58-88(р)).
- СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (далее - СП 255.1325800.2016).
- [Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"](#).

Документы, регламентирующие создание системы ППР промышленных зданий:

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»

ПРОБНЫЙ ДОСТУП

А знаете ли вы?

"Неделя безопасности" осенью 2026 года

На протяжении пяти лет в рамках Недели «Техэксперт» мы последовательно проводили секции для специалистов по охране труда и производственной безопасности. И этот год не станет исключением.

В 2026 году мы делаем следующий шаг и расширяем формат: осенью 2026 года пройдет отдельное профильное мероприятие под эгидой Недели «Техэксперт» — **«Неделя безопасности»**. Это будет самостоятельная площадка, полностью сфокусированная на задачах и повестке специалистов, которые отвечают за безопасность на предприятии.

Отдельно отметим: **в рамках мартовской Недели «Техэксперт» темы производственной безопасности освещаться не будут** — они переходят в формат осеннего большого мероприятия.

Подробности о программе, формате участия и регистрации будут позже. Следите за анонсами — впереди много всего!

Из зала суда

Дефекты кровли из-за снега: почему суд взыскал 2,6 млн с подрядчика

Чтобы здание из быстровозводимых металлоконструкций служило долго, важно качественно смонтировать его и точно рассчитать степень нагрузки. Особенно это касается снега: если его больше, чем закладывали в проект, крыша может протечь или деформироваться, пострадает отделка. Всё это снижает надёжность здания и создаёт риск аварий в зимний период.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Истец требовал от ответчика более 2,6 млн руб. ущерба за демонтаж и монтаж новой кровли, а также 50 тыс. руб. за экспертизу.

Причина — дефекты из-за снеговой нагрузки: прогнулись фермы, потекла крыша, нарушена герметичность сэндвич-панелей. Экспертиза подтвердила, что недостатки устранимы, а сумма ущерба обоснована.

Решением Арбитражного суда первой инстанции заявленные исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Ответчик, не согласившись с выводами суда первой инстанции, обжаловал решение в апелляционном порядке.

В жалобе он указал:

- До претензии истец вопросов по качеству работ не предъявлял.
- Убытки можно взыскать, только если подрядчик отказался исправлять недостатки или они неустранимы. А экспертиза показала, что недостатки устранимы, но истец не просил их исправить — сразу потребовал деньги.

При рассмотрении данного дела суд указал:

- При наличии гарантийного срока подрядчик отвечает за качество работ в течение этого периода. Срок гарантии отсчитывается с даты приемки работ заказчиком, если договором не предусмотрено другое. Недостатки, выявленные за это время, заказчик вправе предъявить подрядчику для устранения (п. 1 ст. 722, пп. 3, 5 ст. 724 ГК РФ).
- В случае выполнения подрядчиком работы с недостатками, которые делают результат непригодным для использования, заказчик вправе:
 - потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - либо соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
 - либо возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков (п. 2 ст. 723 ГК РФ)

- Судом отмечено, что истец сразу обратился к ответчику с требованиями о взыскании денежных средств на устранение недостатков выполненных работ.

Итоговое решение

Суд апелляционной инстанции признал решение суда первой инстанции о взыскании ущерба в сумме 2 636 761 руб. 24 коп. за демонтаж и монтаж новой кровли, а также 50 000 руб. расходов на проведение технической экспертизы законным и обоснованным.

Рекомендации

Службе эксплуатации здания важно вовремя замечать дефекты кровли и несущих конструкций, фиксировать их актами осмотра и техническими заключениями.

Если есть нарушения — сразу уведомлять подрядчика и требовать их устранить по гарантии. Особое внимание следует уделять проверке кровель после зимнего периода и контролю снеговой нагрузки, так как превышение проектных значений может вызвать деформацию конструкций и аварийные ситуации.

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

- **[Эксплуатация покрытий зданий и сооружений. Крыши. Кровли;](#)**
- **[Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий;](#)**
- **[Ответственность подрядчика при выполнении работ в процессе эксплуатации зданий.](#)**



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2024 № 14АП-7013/24 по делу № А13-12769/2023.

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