

05.03.2026

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Обследование здания: когда обычного осмотра недостаточно?

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

Сезонные осмотры здания — обязательная процедура для любого специалиста, ответственного за его эксплуатацию. Но что делать, если осмотр выявил тревожные признаки: появились трещины на несущих конструкциях, зафиксированы просадки грунта, обнаружены следы коррозии арматуры?

В этом случае обычного осмотра недостаточно. **Дальнейшая эксплуатация здания без углубленной диагностики может привести к аварии.**

Обследование технического состояния здания — это комплекс мероприятий, который проводится, когда (п. 4.2 СП 13-102-2003):

- обнаружены значительные дефекты и повреждения конструкций здания;
- планируется реконструкция здания (даже в случаях, не сопровождающихся увеличением нагрузок);
- выявлены отступления от проекта, снижающие несущую способность и эксплуатационные качества конструкций;
- отсутствует проектно-техническая документация;
- меняется функциональное назначение здания;
- произошли деформации грунтового основания;
- рядом с объектом ведутся строительные работы, влияющие на состояние конструкций здания;
- здание пострадало от пожара, стихийных бедствий или техногенных аварий;
- требуется оценка пригодности здания для нормальной эксплуатации (проживания).

А также в сроки:

- через 2 года после ввода его 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).

Отличие обследования от осмотра

Основное различие между осмотром и обследованием здания заключается в цели производимого контрольного мероприятия:

- Осмотр имеет своей основной целью проверку технического состояния здания и выполнение профилактических работ, направленных на исключение серьезных проблем в дальнейшем.
- Обследование проводится уже в том случае, когда найдены дефекты и необходимо выявить причины их появления и выработать методы и средства их устранения.

Риски, если обследование проведено некачественно или не в срок

1. Компенсация за аварию — до 3 000 000 руб.

Если из-за невыявленного при обследовании дефекта произошло обрушение конструкций, собственник обязан выплатить компенсацию **по ч. 1 ст. 60 Градостроительного кодекса РФ**.

2. Штраф за ухудшение параметров санитарного состояния здания — до 20 000 руб.

Возможность административного приостановления деятельности сроком до 90 суток или наложение административного штрафа по ст. 6.4 КоАП РФ.

Инструменты-помощники для организации обследования

Чтобы вы могли грамотно подготовиться к обследованию, эксперты системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» подготовили для вас комплект материалов:

3. Справочный материал «Оценка технического состояния здания. Обследование».

Здесь вы найдете:

- порядок организации обследования;
- процедуру обследования на каждом этапе с экспертными пояснениями;
- критерии оценки по типам конструкций с нормативными значениями;
- таблицу отклонения геометрических размеров и деформаций конструкций;
- правила оформления результатов обследования технического состояния здания.

Наименование критериев	Нормативные значения критериев	Нормативные документы, регламентирующие значения критериев
Предельные деформации грунтовых оснований	Приложение Д к СП 22.13330.2016	СП 22.13330.2016
Предельно допустимые отклонения фактических размеров и высотных отметок конструкций от проектных: - монолитных бетонных и железобетонных; - сборных железобетонных; - каменных и армокаменных; - металлических; - деревянных; - опор под сборные железобетонные и стальные конструкции	По табл. 12 к СП 45.13330.2017	СП 45.13330.2017
Предельно допустимые вертикальные прогибы конструкций: - железобетонных; - стальных; - деревянных	По расчету, но не более значений, приведенных в таблице: Е1 СП 20.13330.2016	СП 63.13330.2018 СП 16.13330.2017 СП 70.13330.2012
Предельно допустимые горизонтальные перемещения и прогибы каркасных зданий и отдельных элементов конструкций	По расчету	СП 63.13330.2018 СП 16.13330.2017 СП 20.13330.2016
Предельные деформации соединений деревянных конструкций	Таблица 19 СП 64.13330.2017	СП 64.13330.2017
Предельно допустимая ширина раскрытия трещин железобетонных конструкций	По расчету, но не более значений, указанных для нейтральной среды в п. 5.4 СП 63.13330.2018	СП 63.13330.2018
Предельные отклонения от проектного положения закладных деталей и арматуры	Арматурные рабочие стержни: - колонны и балки 10 мм; - плиты, стержни, фундаменты - 20 мм; - массивные конструкции - 30 мм. Между рядами арматуры в конструкциях толщиной: - до 1,0 м - 10 мм; - более 1,0 м - 20 мм	СП 63.13330.2018 СП 70.13330.2012
Предельные отклонения толщины защитного слоя:		СП 70.13330.2012

1. Готовые **образцы и формы документов** (ведомости дефектов, техническое заключение по обследованию здания и др.).

2. **Справочный материал «Оценка технического состояния здания. Осмотры».**

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

Присоединяйтесь к профессиональному сообществу специалистов в области эксплуатации зданий, где вы найдёте:

- Свежие новости по эксплуатации зданий.
- Экспертные подкасты.
- Анонсы мероприятий.
- Обсуждение профильных вопросов коллегами.

[Перейти в телеграм-канал](#)

Вопрос-ответ

Вопрос:

Требуется ли для специалиста по эксплуатации зданий обязательное членство в национальном реестре специалистов?



Шухман Никита
Владимирович

Ответ:

По общему правилу тот, кто осуществляет строительный контроль, должен быть членом саморегулируемой организации (далее — СРО). Например, для застройщика такая обязанность следует из того, что данный контроль относится к деятельности по строительству, реконструкции и капремонту объектов капитального строительства. Для ее осуществления застройщику в большинстве случаев требуется членство в СРО (ч. 3.1 ст. 52, ч. 2 ст. 55.8 ГрК РФ, п. 32 Перечня, утвержденного Приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624).

Технический заказчик, как правило, тоже должен являться членом СРО, в том числе при проведении им строительного контроля (п. 22 ст. 1 ГрК РФ, письма Минстроя России от 12.02.2021 № 5265-ТБ/02, от 05.04.2018 № 13789-ТБ/02, от 05.09.2017 № 31723-ТБ/02).

По мнению Ростехнадзора, лица, которые осуществляют строительный контроль по договору с застройщиком или техническим заказчиком, не обязаны состоять в СРО. Строительный контроль не относится к видам деятельности, которые могут осуществлять лишь члены СРО (Письмо Ростехнадзора от 21.03.2022 № 09-01-04/1764).

Положениями ГрК РФ не установлена обязанность застройщика (заказчика) являться членом СРО, если такой застройщик (заказчик) не осуществляет строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (Письмо Минфина России от 05.10.2017 № 24-02-06/65169).

Таким образом, из анализа вышеуказанных норм следует, что если Заказчик по договору подряда является техническим заказчиком или выполняет его функции, то такое лицо должно быть членом СРО и, соответственно, его работники должны иметь членство в НРС.

Дополнительные материалы по теме

Справочный материал «Строительный контроль при эксплуатации зданий»

The screenshot shows a web interface for the 'Техэксперт: Эксплуатация зданий' system. The main content area displays a document titled 'Строительный контроль при эксплуатации зданий'. The document text includes:

- Участники строительного контроля в процессе эксплуатации зданий**
Ответственный за строительный контроль
- Этапы строительного контроля**
Необходимые документы для проведения строительного контроля
Исполнительная документация
- Строительный контроль** - это комплекс мероприятий, направленных на проверку соответствия работ проектной документации, техническим регламентам и нормам безопасности.
- Справочный материал:**
 - расскажет, что такое строительный контроль;
 - поможет в подготовке документов при строительном контроле;
 - поможет избежать штрафов, предусмотренных ст. 9.4, 9.5 КоАП РФ;
 - содержит рекомендации эксперта.
- Нормативная документация, которая регламентирует организацию строительного контроля:**
 - Градостроительный кодекс РФ (далее - ГрК РФ);
 - Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ);
 - Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (далее - Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 N 468);
 - СП 543.1325800.2024 Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (далее - СП 543.1325800.2024);
 - СП 48.13330.2019 Организация строительства СНиП 12-01-2004 (далее - СП 48.13330.2019);
 - Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.05.2023 N 344/пр (далее - Приказ от 16.05.2023 N 344/пр).

Below the text, there is a call to action: 'Создайте подборку нормативно-технической и справочной документации для каждого эксплуатируемого вами здания' with a 'Перейти →' button.

At the bottom, there is a section titled 'Участники строительного контроля в процессе эксплуатации зданий' with the sub-heading 'Ответственный за строительный контроль'. The text states: 'Строительный контроль (далее - СК) - это неотъемлемая часть жизненного цикла здания, которая напрямую влияет на его безопасность, долговечность и экономическую эффективность в процессе эксплуатации.'

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