

19.03.2026

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

С 1 марта новые требования к квалификации специалистов по эксплуатации зданий

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

С 1 марта 2026 года вступил в силу Приказ Минтруда России от 08.08.2025 № 495н, утверждающий профессиональный стандарт «**Специалист по оценке технического состояния зданий (сооружений), их строительных конструкций**». Документ будет действовать до 1 марта 2032 года.

Для чего нужен новый профессиональный стандарт

Документ систематизирует требования к квалификации, знаниям и умениям специалистов, выполняющих работы по оценке технического состояния зданий и сооружений. Он устанавливает четкую иерархию должностей и разделяет зоны ответственности в зависимости от уровня квалификации.

Ключевые требования

1. Профстандарт устанавливает, какие задачи могут выполнять специалисты разного уровня квалификации:
 - техник по обследованию зданий (сооружений);
 - специалист по обследованию зданий (сооружений) / инженер по обследованию зданий (сооружений) / эксперт по обследованию зданий (сооружений);
 - начальник подразделения по обследованию зданий (сооружений) / главный инженер по обследованию зданий (сооружений).
2. Для каждого уровня квалификации определены обязательные требования к образованию и необходимость регулярного повышения квалификации.
3. Документ подробно описывает, что именно должен делать специалист каждой категории, какими умениями обладать и какие знания применять.

Рекомендации

1. Необходимо провести аудит должностных инструкций на предмет соответствия новому профстандарту.
2. Проверьте, соответствует ли образование и опыт ваших специалистов требованиям.
3. При необходимости организуйте повышение квалификации или профессиональную переподготовку сотрудников.
4. Обратите внимание на руководителей. Для должностей уровня С требуется высшее образование и не менее пяти лет профильного опыта.
5. Учитывайте стандарт при найме, чтобы новые сотрудники соответствовали установленным требованиям.

Обращаем внимание, что требования к квалификации специалиста носят рекомендательный характер.

Рекомендуем ознакомиться с дополнительными материалами в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

1. Профессиональный стандарт **«Специалист по оценке технического состояния зданий (сооружений), их строительных конструкций»** с подробным описанием трудовых функций, требований к образованию и опыту специалистов.

The screenshot displays a web interface for the 'Техэксперт: Эксплуатация зданий' system. The main content area is titled '3.2.1. Трудовая функция'. It contains a table with the following structure:

Наименование	Составление и согласование программы работ на обследование технического состояния зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности	Код	В/01.6	Уровень (подуровень) квалификации	6
Трудовые действия	Согласование с заказчиком технического задания на обследование технического состояния зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности Составление программы работ по обследованию технического состояния зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности и внесение в нее изменений (при необходимости) Согласование программы работ по обследованию технического состояния зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности с руководителем и заказчиком Согласование с заказчиком протокола о порядке доступа к обследуемым строительным конструкциям и системам инженерно-технического обеспечения зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности (при необходимости)				
Необходимые умения	Устанавливать и анализировать перечень необходимых данных и документов для проведения обследования технического состояния зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности Анализировать объемно-планировочные и конструктивные решения, материалы инженерно-геологических изысканий Анализировать проектную и техническую документацию зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности Анализировать инвентаризационные поэтажные планы и технический паспорт на объект обследования Анализировать акты осмотров здания или сооружения, выполненные персоналом эксплуатирующей организации, в том числе ведомости дефектов Анализировать акты и отчеты ранее проводившихся обследований зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности Определять структуру задач и сроки программы работ по обследованию технического состояния зданий (сооружений) нормального и повышенного уровня ответственности с учетом согласованного с заказчиком технического задания Определять перечень строительных конструкций, конструктивных элементов, систем инженерно-технического обеспечения здания или сооружения нормального и повышенного уровня ответственности, подлежащих обследованию Определять места и методы инструментальных измерений и испытаний Определять места вскрытия и отбора проб материалов для исследования образцов в лабораторных условиях Определять необходимость проведения дополнительных инженерно-геологических изысканий Определять перечень необходимых поверочных расчетов				
Необходимые знания	Нормативные правовые акты и документы системы технического регулирования и				

2. Справочный материал **«Обучение, аттестация, квалификация, должностные инструкции персонала службы эксплуатации зданий»**, где собраны все требования к обучению, аттестации, оформлению документов и разработке должностных инструкций для персонала службы эксплуатации 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»

Из зала суда

Антитеррористическая защищенность объектов: ответственность должностных лиц за отсутствие паспорта безопасности и организацию пропускного режима

Обеспечение антитеррористической защищенности зданий является одним из обязательных требований при эксплуатации объектов, особенно в учреждениях, где осуществляется прием граждан. Для служб эксплуатации зданий и руководителей организаций важное значение имеет своевременное выполнение организационных и технических мероприятий, направленных на предотвращение несанкционированного доступа на объект, поддержание функционирования систем безопасности и актуализацию документации, подтверждающей уровень защищенности объекта.

Отсутствие действующего паспорта безопасности, а также неорганизованные пропускной и внутриобъектовый режимы могут рассматриваться как нарушение требований законодательства о противодействии терроризму и повлечь административную ответственность должностных лиц.

Рассмотрим случай из судебной практики.

В рассматриваемом деле должностное лицо (руководитель организации) было привлечено к административной ответственности по части 1 статьи 20.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение требований антитеррористической защищенности объекта.

Основанием для возбуждения дела послужили результаты прокурорской проверки. В ходе проверки было установлено, что на объекте отсутствует актуальный паспорт безопасности, срок действия ранее разработанного документа истек. Также выявлено, что на объекте не организованы пропускной и внутриобъектовый режимы: вход в здание и служебные помещения осуществляется беспрепятственно, отсутствует контроль допуска посетителей и транспортных средств, не обеспечено выявление фактов нарушения режима безопасности и попыток проноса запрещенных предметов.

Кроме того, не обеспечено функционирование системы контроля безопасности и не реализованы меры по защите информационных ресурсов объекта.

По результатам рассмотрения дела постановлением мирового судьи **должностное лицо признано виновным в совершении административного правонарушения и подвергнуто административному наказанию в виде штрафа в размере 30 000 рублей**. Решением вышестоящего суда постановление оставлено без изменения.

Должностное лицо, не согласившись с выводами судов, обратилось в кассационный суд с жалобой, в которой указало на отсутствие в его действиях состава административного правонарушения. В частности, заявитель ссылался на то, что разработка паспорта безопасности была осуществлена и документ направлен на согласование в Росгвардию до проведения проверки.

При рассмотрении данного дела суд указал:

- Нарушение требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий) влечет административную ответственность должностных лиц в виде штрафа или дисквалификации

(в соответствии с частью 1 статьи 20.35 КоАП РФ);

- Антитеррористическая защищенность объекта представляет собой состояние защищенности здания, сооружения или иной территории, препятствующее совершению террористического акта (согласно положениям Федерального закона от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму»);
- Правительство Российской Федерации устанавливает обязательные требования к антитеррористической защищенности объектов и порядок контроля их выполнения (в силу п. 4 части 2 статьи 5);
- Такие требования утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.05.2016 № 410 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий) Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации и объектов (территорий), относящихся к сфере деятельности Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации, и формы паспорта безопасности этих объектов (территорий)» (далее — Требования). Ответственность за обеспечение антитеррористической защищенности объектов возлагается на руководителей организаций и на должностных лиц, осуществляющих руководство деятельностью работников на объекте (п. 3);
- Защищенность объекта обеспечивается путем реализации комплекса организационных и технических мероприятий, включая разработку документов, регулирующих пропускной и внутриобъектовый режимы (п. 16);
- На каждый объект должен быть разработан паспорт безопасности, который подлежит актуализации не реже одного раза в пять лет (пп. 30, 35);

Судом установлено, что срок действия ранее разработанного паспорта безопасности истек в октябре 2022 года, а на момент проведения проверки актуальный документ отсутствовал. Факт последующего направления нового паспорта на согласование не свидетельствует об отсутствии состава административного правонарушения, поскольку на дату проверки требования законодательства выполнены не были.

Итоговое решение

Суд кассационной инстанции признал выводы судов нижестоящих инстанций законными и обоснованными. Постановление о привлечении должностного лица к административной ответственности с назначением штрафа в размере 30 000 рублей оставлено без изменения, кассационная жалоба — без удовлетворения.

Рекомендации

Для служб эксплуатации зданий и руководителей организаций важно обеспечивать выполнение требований законодательства в сфере антитеррористической защищенности объектов. В частности, необходимо своевременно разрабатывать и актуализировать паспорта безопасности объектов, контролировать сроки их действия и процедуру согласования с уполномоченными органами.

Особое внимание следует уделять организации пропускного и внутриобъектового режимов: контролю допуска посетителей, предотвращению бесконтрольного пребывания посторонних лиц на объекте, а также поддержанию работоспособности инженерно-технических средств безопасности и систем охраны.

Регулярные проверки состояния антитеррористической защищенности и своевременное устранение выявленных нарушений позволяют снизить риски привлечения должностных лиц к административной ответственности и обеспечить безопасную эксплуатацию объекта.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме: «Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий (сооружений) и прилегающих территорий».

Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий (сооружений) и прилегающих территорий

Общие положения по обеспечению антитеррористической защищенности зданий (сооружений) и прилегающих территорий

Мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности зданий (сооружений) и прилегающих территорий

Требования к окнам и дверям (ограждающим конструкциям) в помещениях зданий ГО при ЧС вследствие нарушения требований антитеррористической защищенности

В связи с увеличением вероятности совершения террористических актов в отношении граждан, Правительством РФ принят ряд требований к обеспечению антитеррористической защищенности зданий (сооружений) и прилегающих к ним территорий (далее - объекты).

Наличие требований по обеспечению безопасности объектов ставит перед руководством организации и специалистами службы эксплуатации зданий задачу по обеспечению их защиты от посягательств криминально настроенных лиц.

В справочном материале вы найдете:

- информацию о требованиях, предъявляемых к обеспечению антитеррористической защиты объектов;
- рекомендации по обеспечению антитеррористической защищенности объектов.

Справочный материал поможет вам:

а) путем проведения мероприятий по антитеррористической защищенности объектов снизить:

- риск совершения террористического акта на объекте;
- сумму причиненного ущерба в результате противоправных действий третьих лиц.

б) исключить риск привлечения организации к административной ответственности в виде штрафа до 500 000 руб. (ч. 1 ст. 20.35 КоАП РФ).

Штраф!

Нарушение требований к антитеррористической защищенности зданий и территорий либо воспрепятствование деятельности по осуществлению требований антитеррористической защищенности влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 20.35 КоАП РФ):

- на должностных лиц - от 30 000 до 50 000 руб. или дисквалификацию на срок от 6 месяцев до 3 лет;
- на юридических лиц - от 100 000 до 500 000 руб.

Нарушение требований антитеррористической защищенности объектов топливно-энергетического комплекса, а равно воспрепятствование соблюдению указанных требований должностными лицами, в том числе руководителями, влечет наложение административного штрафа (ч. 1, 2 ст. 20.30 КоАП РФ).



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем «Кодекс»/«Техэксперт» Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18.04.2025 по делу № 16-1497/2025.

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