

29.04.2026

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

С 1 мая Росстандарт утвердит ГОСТ по паспорту безопасности здания

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

Что произошло

С 1 мая 2026 года вводится в действие **ГОСТ Р 72551-2026**, устанавливающий общие положения по оказанию услуг по разработке паспорта безопасности объекта (территории). Документ регламентирует порядок подготовки, согласования и утверждения паспортов безопасности для объектов, в отношении которых установлены обязательные требования к антитеррористической защищённости.

До вступления в силу ГОСТ Р 72551-2026 специалист по эксплуатации зданий мог руководствоваться пакетом документов, таких как:

- [Федеральный закон от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму»](#);
- Требования к антитеррористической защищённости мест массового пребывания людей, утвержденные [Постановлением Правительства РФ от 25.03.2015 № 272](#);
- Требования к антитеррористической защищённости объектов (территорий) промышленности, находящихся в ведении или относящихся к сфере деятельности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, утвержденные [Постановлением Правительства РФ от 01.03.2024 № 258](#);
- [Постановление Правительства РФ от 25.12.2013 № 1244 «Об антитеррористической защищённости объектов \(территорий\)»](#);
- [СП 132.13330.2011 «Обеспечение антитеррористической защищённости зданий и сооружений. Общие требования проектирования»](#).

Новый ГОСТ 72551-2026 касается:

- руководителей организаций, эксплуатирующих объекты, подлежащие антитеррористической защите;
- специалистов по обеспечению антитеррористической защищённости объектов (территорий);
- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги по категорированию объектов и разработке паспортов безопасности.

Почему это важно

ГОСТ устанавливает единые требования к содержанию и оформлению технического задания на оказание услуг по категорированию объекта и разработке паспорта безопасности. В частности, документ определяет:

1. Состав обязательных разделов технического задания:

- наименование темы;
- основание для оказания услуг;
- сведения о заказчике и месте оказания услуг;
- сроки и этапы выполнения работ;
- цели оказания услуг (анализ антитеррористической защищённости, подготовка организационно-распорядительных документов, участие в обследовании объекта, подготовка паспорта безопасности);
- исходные данные (полный перечень документов, предоставляемых заказчиком);
- требования к исполнителю (наличие в штате специалистов с соответствующей квалификацией, документы об образовании и дополнительной профессиональной подготовке).

2. Требования к исполнителю услуг.

Исполнителем может быть зарегистрированное в Российской Федерации юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющий в штате специалистов и (или) экспертов. Специалист должен иметь:

- документ об образовании, подтверждающий прохождение дополнительной профессиональной подготовки;
- свидетельство о квалификации в соответствии с профессиональным стандартом «Специалист по обеспечению антитеррористической защищённости объекта (территории)»;
- документ о подготовке по вопросам работы со служебной информацией ограниченного распространения.

При работе со сведениями, составляющими государственную тайну, требуется наличие соответствующей лицензии и допуска у специалистов.

3. Перечень исходных данных, предоставляемых заказчиком.

ГОСТ содержит подробный перечень информации, которую заказчик обязан предоставить исполнителю (приложение А, таблица А.2). В него входят:

- общие сведения об объекте (наименование, адрес, ведомственная принадлежность, характеристика, численность работающих);

- сведения об организации охраны (вид охраны, штат, инструкции, наличие КПП, оснащение инженерно-техническими средствами);
- данные об арендаторах и обслуживающих организациях;
- копии документов (свидетельство о регистрации права, поэтажные планы, договоры с охранными организациями, планы эвакуации и другие).

4. Требования к конфиденциальности.

Исполнитель обязан обеспечить защиту служебной информации ограниченного распространения, содержащейся в паспорте безопасности, и нести ответственность за её разглашение в соответствии с договором и законодательством Российской Федерации.

Риски

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.

Рекомендации от экспертов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

1. Приведите договорную базу в соответствие новым требованиям.

С 1 мая 2026 года при заключении новых договоров на оказание услуг по категорированию объекта и (или) разработке паспорта безопасности следует соблюдать требования указанного стандарта. В обязательном порядке включать в договор техническое задание, составленное по форме приложения А (таблица А.1) как неотъемлемую часть договора.

2. Проверяйте исполнителя на соответствие установленным критериям.

До заключения договора запросите у исполнителя документы, подтверждающие:

- отсутствие процедур ликвидации или банкротства;
- отсутствие статуса иностранного агента;
- отсутствие административных правонарушений по статье 14.1 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности без государственной регистрации или без специального разрешения (лицензии));
- наличие в штате специалистов, прошедших дополнительную профессиональную подготовку в соответствии с профессиональным стандартом № 1612 и имеющих допуск к работе со служебной информацией ограниченного распространения.

При наличии на объекте сведений, составляющих государственную тайну, требуйте от исполнителя информацию о наличии соответствующей лицензии, а от специалистов — справки о допуске к государственной тайне по установленной форме.

3. Сформируйте исходные данные для оказания услуг.

На этапе подготовки к оказанию услуг (после заключения договора, но до начала проведения обследования) необходимо сформировать документацию согласно перечню, приведенному в приложении А (таблица А.2), включая:

- поэтажные планы зданий с экспликацией;
- схемы расположения критических элементов (электрощитовые, узлы ввода водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, вентиляционные камеры, серверные);
- планы прилегающей территории с обозначением границ, ограждений, постов охраны, автостоянок;
- копии договоров на физическую охрану объекта и на обслуживание инженерно-технических средств охраны и систем безопасности;
- планы эвакуации по каждому зданию (территории);
- копии актов последних проверок территориального органа МЧС России, подтверждающих соответствие объекта требованиям пожарной безопасности.

Указанные документы предоставляются исполнителю в порядке и сроки, определенные договором.

Как обеспечить безопасность вашего объекта (территории)

Ознакомьтесь с материалами в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», такими как:

1. Полный текст ГОСТ Р 72551-2026, в котором вы найдёте:

- общие положения по оказанию услуг по разработке паспорта безопасности объекта (территории);
- требования к содержанию технического задания на категорирование и разработку паспорта безопасности;
- требования к форме и содержанию приложения к техническому заданию с перечнем исходных данных, предоставляемых заказчиком;
- перечень документов, которые необходимо запросить у заказчика для надлежащего оказания услуг.

2. Справочный материал «Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий (сооружений) и прилегающих территорий», в котором вы найдёте:

- общие положения по обеспечению антитеррористической защищенности зданий и прилегающих территорий;
- полный перечень мероприятий по антитеррористической защите объекта;
- требования к окнам, дверям и ограждающим конструкциям помещений;
- порядок действий при ЧС вследствие нарушения требований антитеррористической защищенности;
- актуальные штрафы за нарушения (до 500 000 руб. по ч. 1 ст. 20.35 КоАП РФ) и риски уголовной ответственности по ст. 217.3 УК РФ (до 7 лет лишения свободы).

Поиск в тексте

Справочник по эксплуатации зданий

- Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы
- Техническая эксплуатационная документация здания
- Техническое обслуживание зданий и сооружений
- Эксплуатация конструкций зданий и сооружений
- Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений
- Эксплуатация подъемного оборудования здания и сооружений
- Обслуживание и благоустройство прилегающих к зданию территорий
- Обеспечение доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения
- Обеспечение безопасности зданий и сооружений
 - Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий (сооружений) и прилегающих территорий
 - Пожарная безопасность в здании
- Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений
- Эксплуатация зданий промышленных предприятий
- Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО
- Качество работ по обслуживанию

Текст справки | Нормы, правила, стандарты | Законодательство России | Комментарии, консультации | Образцы и формы | Справки

Мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности зданий (сооружений) и прилегающей территории

Мероприятия по антитеррористической защищенности объектов должны быть направлены на (разд.1 СП 132.13330.2011):

- предотвращение несанкционированного доступа на объекты производственного и общественного назначения посторонних физических лиц, транспортных средств и грузов;
- обнаружение взрывных устройств, оружия, боеприпасов - на объектах социально-культурного и коммунально-бытового назначения, в которых могут одновременно находиться более 50 человек и при эксплуатации которых не предусмотрена установка специального пропускного режима.

Как уже отмечалось ранее, необходимый перечень мероприятий по антитеррористической защищенности объекта указывается в паспорте безопасности и зависит от присвоенной категории опасности объекта (п.6, 16 Требований, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.03.2015 N 272).

Вместе с тем, независимо от категории террористической опасности, объекты должны быть оснащены (п. 23 Требований, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.03.2015 N 272):

- а) системой видеонаблюдения;
- б) системой оповещения и управления эвакуацией;
- в) системой освещения.

Таким образом, для обеспечения антитеррористической защищенности объекта специалистам по эксплуатации зданий необходимо следить за техническим состоянием:

- камер видеонаблюдения;
- устройств контроля доступа;
- извещателей пожарной и охранной сигнализации;
- систем эвакуации (наличие планов эвакуации, информационных и световых табло с указанием путей эвакуации);
- аварийного и эвакуационного освещения.

Дополнительная информация
Подробнее о системах безопасности зданий (сооружений) вы узнаете в справках:
- Эксплуатация слаботочных систем управления инженерным оборудованием зданий и сооружений;
- Пожарная безопасность в здании.

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

Вопрос-ответ



Шухман Никита
Владимирович

Вопрос:

Часть склада выполнена из кирпича, находится в удовлетворительном состоянии. Другая часть состоит из железобетонных плит, внутри ёмкости по 60 кубов. Часть из железобетонных плит была пристроена к кирпичной части. В настоящее время необходимо демонтировать часть склада, которая состоит из плит. Как правильно провести демонтаж?

Ответ:

Демонтаж части склада приведёт к изменению параметров объекта недвижимости (площади, строительного объёма). В рассматриваемом случае демонтаж части склада необходимо проводить в рамках реконструкции.

Реконструкция объектов капитального строительства — это изменение параметров (высоты, количества этажей, площади, объёма) объекта, его частей, в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Пошаговый порядок действий для проведения реконструкции:

1. Получить градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).

Для этого необходимо обратиться с заявлением о выдаче ГПЗУ в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (ч. 5, 6.1 ст. 57.3 ГрК РФ).

2. Провести инженерные изыскания и выполнить проектирование.

Обязательным этапом является проведение комплексного обследования технического состояния здания (п. 8.3 СП 255.1325800.2016). Для разработки проектной документации необходимо заключить договор подряда с индивидуальным предпринимателем или организацией, являющейся членом СРО (ч. 2 ст. 48 ГрК РФ).

3. Провести экспертизу проектной документации.

4. Получить разрешение на строительство.

Разрешение на строительство — это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право осуществлять реконструкцию (ст. 51 ГрК РФ). Для его получения необходимо обратиться в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления с заявлением.

5. Провести работы по реконструкции.

Для проведения работ необходимо заключить договор строительного подряда с индивидуальным предпринимателем или организацией — членом СРО в области строительства, реконструкции и капитального ремонта (ч. 2 ст. 52 ГрК РФ).

6. Ввести объект в эксплуатацию (получить разрешение на ввод).

По результатам реконструкции необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ). Данное разрешение является основанием для внесения изменений в документы государственного учёта реконструированного здания, а также в техническую и эксплуатационную документацию. Реконструкция считается завершённой со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию (п. 1 ч. 12 ст. 52 ГрК РФ).

Рекомендуем ознакомиться с дополнительным материалом в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- **Справочный материал** [«Реконструкция \(модернизация\) зданий \(сооружений\)»](#).

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.

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
 - Оценка технического состояния здания. Обследование
 - ▼ Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений
 - Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем
 - Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем
 - Реконструкция (модернизация) зданий (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

Поиск

Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)

Понятие реконструкции зданий (сооружений)
Отличие реконструкции здания (сооружения) от капитального ремонта
Модернизация здания
Перепланировка помещений
Проведение реконструкции зданий (сооружений)
Ввод зданий (сооружений) в эксплуатацию после реконструкции

В процессе эксплуатации любого здания наступает момент, когда проведение текущего либо капитального ремонта неспособно улучшить или поддержать на нормативном уровне основные технико-экономические характеристики здания. В таких случаях решением проблемы является проведение обновления здания путем его реконструкции и модернизации.

В справочном материале вы найдете информацию:

- о нормативной основе проведения реконструкции зданий (сооружений);
- о всех этапах реконструкции здания (сооружения);
- как осуществить ввод здания (сооружения) в эксплуатацию по завершении его реконструкции.

Справочный материал поможет вам:

- исключить возможность привлечения организации и ее должностных лиц к административной ответственности в виде наложения штрафа до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ);
- избежать негативных последствий (снос здания или его части), связанных с признанием объекта самовольной постройкой.

Основополагающие документы:

- Градостроительный кодекс РФ (далее - ГрК РФ);
- Гражданский кодекс РФ (далее - ГК РФ)
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- 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);



© АО «Кодекс», 2026

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных