

11.09.2025

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

С 1 сентября 2025 года действуют новые правила консервации объектов капитального строительства

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

В случае приостановления строительных работ на срок свыше шести месяцев Градостроительный кодекс Российской Федерации обязывает застройщика или заказчика обеспечить надлежащую консервацию объекта капитального строительства.

Почему это важно?

Проведение мероприятий по консервации помогает предотвратить разрушение зданий, падение элементов конструкции и возникновение чрезвычайных ситуаций.

Кроме того, правильная консервация предотвращает загрязнение окружающей среды строительными материалами и отходами, способствует сохранению природных ландшафтов и снижению негативного воздействия на экологию региона.

С 1 сентября 2025 года вступают в силу новые Правила проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 802 от 30.05.2025. Этот документ полностью заменяет предыдущие правила, действовавшие с 2011 года.

Новыми Правилами уточняется система правовой и финансовой регламентации процедуры консервации, которую проводят для приостановки строительных работ более чем на шесть месяцев. Причем по новому документу не имеет значения, планируется ли в перспективе продолжение строительства или реконструкции или нет.

Частные объекты сохраняют прежний порядок — решение принимает застройщик.

Для объектов государственной и муниципальной собственности введен дифференцированный порядок принятия решений. Консервация федеральных объектов требует издания отдельного акта правительства РФ.

Риски несоблюдения

Нарушение требований консервации влечет административную ответственность по ст. [9.5 КоАП РФ](#) с наложением штрафов на юридических лиц до 1 млн рублей. Кроме того, несвоевременная или ненадлежащая консервация объекта может привести к аварийным ситуациям, создающим угрозу жизни и здоровью людей.

Чтобы вы могли детальнее разобраться в вопросе и сэкономить время на поиске информации, советуем ознакомиться со справочными материалами в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

- [Консервация опасного производственного объекта](#)
- [Консервация объекта капитального строительства](#)
- [Демонтаж объекта капитального строительства](#)
- [Эксплуатация здания под снос](#)

Найти в справочном материале «Демонтаж и консервация зданий и сооружений»

The screenshot displays the user interface of the 'Техэксперт: Эксплуатация зданий' (TEKhnicheskii Ekspert: Zdanii) system. The top navigation bar includes a search bar with the placeholder 'введите фразу для поиска' and a 'Найти' (Find) button. Below the navigation bar, the left sidebar contains a tree view of the system's structure, with 'Демонтаж и консервация зданий и сооружений' (Demolition and conservation of buildings and structures) selected. The main content area is titled 'Демонтаж и консервация зданий и сооружений' and lists several topics: 'Консервация опасного производственного объекта', 'Консервация объекта капитального строительства', 'Консервация основных средств', 'Демонтаж объекта капитального строительства', and 'Эксплуатация здания под снос'. Below this list, there is a paragraph explaining that buildings may need to be removed from operation or construction may need to be suspended in certain situations, and that the terms 'conservation' or 'demolition' are used. It then lists two specific cases: 1) 'conservation of a dangerous industrial object' (OPO) according to Article 8 of the Federal Law of 21.07.1997 No. 116-FZ, and 2) 'conservation of a capital construction object' according to the Rules for the conservation of capital construction objects, approved by the Government of the Russian Federation on 30.05.2025 No. 802. A warning icon and text indicate that the rules approved by the Government of the Russian Federation on 30.09.2011 No. 802 have lost their force, and the rules approved by the Government of the Russian Federation on 30.05.2025 No. 802 are now in force. At the bottom, it states that in other cases, the term 'demolition' or 'demolition' is used.

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.

Воспользуйтесь пробным доступом



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Из зала суда

Заказчик обязан оплатить работы по договору подряда даже при отсутствии исполнительной документации

Исполнительная документация является ключевым элементом договора подряда на проведение ремонтных работ, поскольку является доказательной базой при приемке работ и их оплате, а также в спорных ситуациях, которые возникают между подрядчиком и заказчиком при исполнении заключенного договора подряда, а также при его расторжении.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Заказчик в одностороннем порядке отказался от договора, сославшись на нарушения со стороны подрядчика (отсутствие страховки и непредоставление уведомления об изменении собственников). После расторжения договора подрядчик передал акты выполненных работ (КС-2, КС-3), но заказчик отказался их подписывать и оплачивать, ссылаясь в том числе на непредоставление исполнительной документации. Подрядчик был вынужден обратиться в суд за взысканием задолженности.

Суды первой и второй инстанции признали факт выполнения работ доказанным, ссылаясь, помимо прочего, на полученное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Кассационный суд отменил данные решения и направил дело на новое рассмотрение, при этом указав, что нижестоящие инстанции не проверили состав исполнительной документации на соответствие нормативным требованиям.

При новом рассмотрении в суде первой инстанции была назначена экспертиза, которая оценила работы. В итоге суд обязал заказчика заплатить ровно в том размере, который указали эксперты.

Апелляционный суд при новом рассмотрении назначил повторную экспертизу, которая оценила объем работ на значительно меньшую сумму. На данном этапе апелляционный суд отказал в иске полностью, сославшись на существенное нарушение договора — непередачу надлежаще оформленной исполнительной документации.

Верховный Суд РФ отменил все предыдущие постановления апелляции и кассации. Дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Итоговое решение

Верховный суд РФ постановил, что отказ в оплате работ лишь на основании отсутствия исполнительной документации неправомерен. Заказчик обязан доказать одновременное наличие двух обстоятельств:

- отсутствие исполнительной документации делает невозможным использование объекта по назначению;
- выполненные работы не имеют потребительской ценности для заказчика.

В рассматриваемом случае объект был введен в эксплуатацию, что подтверждает его потребительскую ценность и возможность использования. Следовательно, обязанность доказывания обратного лежит на заказчике. Формальное нарушение условия договора о документации не должно приводить к неосновательному обогащению заказчика за счет работ подрядчика.

Рекомендации

При заключении договора подряда важно прописывать все моменты, касающиеся исполнительной документации.

Советуем:

- прописать в договоре, какие именно документы входят в состав исполнительной документации;
- установить, что оплата работ производится только после предоставления, а несоблюдение требований к исполнительной документации является основанием для приостановки оплаты до момента устранения таких недостатков.

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

- [Выбор подрядчика в процессе эксплуатации зданий](#)
- [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" Юлией Борисовной Звонаревой на основе анализа [Определения Верховного суда № 305-ЭС22-22597 по делу № А40-204702/2021 от 18.08.2025.](#)

© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных