

09.04.2026

# Гид по эксплуатации зданий



**Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений**

---

## Новые требования к отделочным работам

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

С 1 марта 2026 года введен в действие **ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ»** (приказ Росстандарта от 30.01.2026 № 66-ст). Документ распространяется на здания и сооружения различного функционального назначения и устанавливает единые требования к качеству отделочных работ.

До вступления ГОСТа основным документом, регулирующим качество отделки, был СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» (актуализированная версия — СП 71.13330.2017).

### Для чего нужен новый ГОСТ

Положения документа приобретают обязательную силу при условии их включения в договор или проектную документацию. Он систематизирует требования к результатам отделочных работ и вводит классификацию качества. В зависимости от вида работ установлено от 4 до 8 классов — от 1 (наивысший) до 8 (наименее строгий). Для каждого класса определены предельные отклонения по ключевым параметрам и допустимые дефекты.

### Ключевые требования

- **Штукатурные работы (таблица 5.1).** Установлены предельные отклонения от вертикали, неровности поверхностей, отклонения откосов;
- **Облицовочные покрытия (таблица 5.2).** Регламентированы требования для полированной, шлифованной, керамической, мраморной и др. поверхности и методы контроля;
- **Малярные работы (таблица 5.4).** Для поверхностей, окрашенных различными составами (лаком, краской, эмалью и др.) установлены предельные отклонения для всех классов;
- **Обойные работы (таблица 5.5).** Уточнены классы, в которых не допускаются воздушные пузыри, клейки, отслоения и др. отклонения;

- **Устройство потолков (таблица 5.6).** Для подвесных, натяжных и отштукатуренных поверхностей потолков установлены предельные отклонения от горизонтали на всю поверхность;
- **Устройство полов (таблицы 5.7-5.12).** Детально регламентированы требования к промежуточным элементам, основаниям для устройства полимерного покрытия и готовому покрытию пола;

### Методы измерений

ГОСТ устанавливает единые методы измерений (раздел 6, приложение А):

- глубины и размеров неровностей поверхности (царапины, трещины, следы от инструмента, раковины), линейное измерение размеров, зазоров
- отклонения от вертикали стен;
- отклонения откосов от горизонтали (на всю длину) и др.

Схемы применения метода и средств измерений и схемы контролируемых параметров и дефектов приведены в приложениях А и Б.

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

1. **ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ»** — полный текст документа со всеми таблицами, схемами измерений и перечнями дефектов;

2. **Справочный материал «Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем»**, в котором вы найдёте информацию по:

- Видам текущего ремонта зданий (сооружений) и инженерных систем;
- Организации текущего ремонта, контролю и приемке работ;
- Документальному оформлению результатов текущего ремонта.

3. **Справочный материал «Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем»** в котором вы найдёте информацию про:

- Понятие капитального ремонта и его отличие от текущего ремонта;
- Организацию капитального ремонта зданий и инженерных систем и контроль проведения работ;
- Актуальные нормативы с готовыми инструментами для контроля качества отделки и ремонта.

Поиск в тексте

Справочник по эксплуатации зданий

- Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы
- Техническая эксплуатационная документация здания
  - Техническое обслуживание здания и сооружений
    - Виды здания в эксплуатацию
    - Оценка технического состояния здания. Осмотры
    - Оценка технического состояния здания. Обследование
  - 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
- Энергобережение при эксплуатации зданий и сооружений
- Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий
- Демонтаж и консервация зданий и сооружений
- Эксплуатация конструкций зданий и сооружений
- Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений

Поиск

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

### Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем

Виды текущего ремонта зданий (сооружений) и инженерных систем  
 Организация текущего ремонта, контроль и прием проведенных работ  
 Документальное оформление результатов текущего ремонта

Текущий ремонт является составляющей частью системы планово-предупредительных ремонтов (далее - система ППР) и неотъемлемым элементом процесса эксплуатации здания (сооружения) любого назначения.

**Из справочного материала вы узнаете:**

- перечень работ, которые относятся к текущему ремонту зданий и сооружений;
- как документально оформить проведение работ по текущему ремонту здания или сооружения.

**Справочный материал поможет вам:**

- сэкономить денежные средства на проведении работ по капитальному ремонту за счет своевременной организации текущего ремонта;
- снизить риск привлечения организации и лиц, ответственных за эксплуатацию зданий, к административной ответственности в виде штрафа до 20 000 рублей.

**Штраф!**

Эксплуатация здания, повлекшая нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации зданий и помещений, влечет наложение административного штрафа (ст. 6.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц - от 1000 руб. до 2000 руб.;
- на юридических лиц - от 10 000 руб. до 20 000 руб. или административное приостановление деятельности организации на срок до 90 суток.

**Основнополагающие документы:**

- Градостроительный кодекс РФ (далее - ГрК 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);
- Перечень элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей

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:

Необходимо ли разрабатывать эксплуатационный паспорт на здание склада в соответствии с п.7.1 СП 303.1325800.2017 и п.18.1 СП 255.1325800 и проводить систематические обследования здания в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2024, если разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию отсутствуют?

### Ответ:

Для зданий и сооружений, находящихся в эксплуатации, должна вестись эксплуатационная документация, включая эксплуатационный паспорт на здание (п. 18.1 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации.

Основные положения).

После приемки здания в эксплуатацию составляется эксплуатационный паспорт на здание в двух экземплярах и хранится в техническом архиве службы эксплуатации и у руководителя предприятия — по одному экземпляру (п. 7.1 СП 303.1325800.2017 Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации).

Оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов эксплуатации в форме эксплуатационного контроля осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания или сооружения, в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч. 2 ст. 40 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Таким образом, для обеспечения безопасности зданий и сооружений, а также связанных с ними процессов эксплуатации, необходимо назначить приказом ответственное лицо. Это требование распространяется на все здания и сооружения, независимо от их статуса (временное или капитальное) и наличия разрешительной документации на момент постройки.

В рассматриваемой ситуации считаем необходимым разработать и вести техническую документацию на здание, включая эксплуатационный паспорт, так как здание фактически эксплуатируется, используется по назначению как склад, а также обладает признаками объекта капитального строительства.

Обследование необходимо проводить в следующие сроки:

— через 2 года после ввода его в эксплуатацию (п. 4.2 ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (далее — ГОСТ 31937-2024));

— дальнейшее обследование 1 раз в 10 лет (п. 4.2 ГОСТ 31937-2024);

Таким образом, обследование технического состояния здания считаем необходимым провести, поскольку здание фактически эксплуатируется как объект капитального строительства. Отсутствие разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию не отменяет требований по обеспечению безопасной эксплуатации здания.

**В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме: «Техническое обследование 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 «Техэксперт» в вашем регионе.**



© АО «Кодекс», 2026

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных