

18.06.2026

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Взаимодействие с подрядчиками: как не потерять время, деньги и избежать штрафов

Источник изображения: magnific.com

Весенний осмотр зданий позади, дефекты выявлены. В летний период необходимо их устранять, пока погодные условия позволяют комфортно проводить ремонтные работы. **Однако у большинства предприятий недостаточно собственных ресурсов:** бригад и спецтехники, — поэтому приходится привлекать подрядные организации.

Почему важно сейчас

Летний сезон — время, когда специалист по эксплуатации зданий активно занимается ремонтными работами. Именно в этот период необходимо:

- разработать техническое задание с учётом всех актуальных нормативных требований;
- выбрать подрядчика и заключить договор;
- контролировать ход выполнения работ;
- своевременно фиксировать нарушения и принимать меры.

Риски

Отсутствие системного подхода к работе с подрядчиками может повлечь серьёзные последствия:

- Если в техническом задании будет пропущено важное требование, подрядчик его не выполнит. Это может привести к аварийной ситуации по вине заказчика и судебным разбирательствам.
- Некачественно выполненные работы или работы не в полном объёме могут привести к переплатам и повторным ремонтам.

- Затянувшаяся аварийная ситуация — к простоем оборудования и производства.
- Ошибки при реконструкции или модернизации зданий и сооружений также могут повлечь за собой административную ответственность по части 1 статьи 9.4 КоАП РФ — штраф до 300 000 рублей.

Своевременная и грамотная организация работы с подрядчиками — это залог качественного ремонта, бесперебойной работы производства и оборудования и отсутствия штрафов.

Чем вам поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

В системе подготовлен комплект инструментов и справочных материалов для организации контроля за подрядными организациями:

1. **Сервис подбора нормативной документации** позволяет получить полный перечень актуальных ГОСТов и СП под конкретный тип здания. Документы поддерживаются в актуальном состоянии.
2. Справочные материалы **«Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий»** содержит образец договора подряда, акты приёмки выполненных работ и алгоритм взаимодействия со сторонними исполнителями.
3. Сервис **«Технологии ремонтно-восстановительных работ»** содержит технологические инструкции по ремонту, обслуживанию и восстановлению строительных конструкций с детальным описанием процессов.

Использование этих инструментов позволит вам:

- минимизировать штрафы, размер которых может достигать 300 000 рублей, переплаты подрядчикам и затраты на переделки;
- снизить риск аварий и простоев производства и оборудования.

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

Из зала суда

Охранная зона: почему регистрация права на здание не всегда спасает от демонтажа

При эксплуатации зданий и сооружений ответственным специалистам важно помнить: расположение объекта в охранной зоне может не только нарушать нормативные требования, но и создавать реальную угрозу безопасности жизни и здоровью людей.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Газораспределительная организация обратилась в суд с требованием к собственнику здания об обязанности устранить нарушения — привести в соответствие нормативные расстояния от газопровода до здания путем демонтажа строения. Собственник заявил встречный иск с требованием выноса части сети подземного газопровода высокого давления за пределы охранной зоны — на расстояние не менее 7 метров от фундамента здания.

Судом установлено, что подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 219 мм построен и введен в эксплуатацию в 1991 году. В 2008–2014 годах на земельном участке, через который проходил газопровод, было возведено здание. По результатам судебной строительно-технической экспертизы расстояние от оси газопровода до фундамента здания составило 1,2 метра при нормативном значении охранной зоны 7 метров. Эксперты пришли к выводу, что здание расположено в охранной зоне газопровода, что создает угрозу жизни и здоровью граждан и нарушает нормы безопасной эксплуатации зданий.

При рассмотрении данного дела суд указал

В соответствии с Федеральным законом «О газоснабжении в Российской Федерации» и Правилами охраны газораспределительных сетей, охранная зона газопровода высокого давления устанавливается для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения. Размещение любых зданий и сооружений в пределах охранной зоны без согласования с эксплуатирующей организацией запрещено.

Суд отметил, что факт государственной регистрации права собственности на здание и земельный участок не снимает обязанности по соблюдению нормативных расстояний. Газопровод является действующим опасным объектом, и его техническое состояние (в том числе истечение нормативного срока службы) не отменяет требований безопасности.

Существенное значение имело установление хронологии: газопровод существовал на момент строительства здания, его местоположение было отражено на топографической съемке 2014 года. Следовательно, собственник или его правопродолжитель знал или должен был знать о наличии охранной зоны.

Доводы ответчика о сроке службы газопровода и его действительном состоянии были предметом рассмотрения нижестоящих инстанций и не нашли подтверждения. Суды первой и апелляционной инстанций правильно оценили доказательства и применили нормы материального и процессуального права.

Итоговое решение

Суд кассационной инстанции оставил в силе решения нижестоящих судов, обязав собственника демонтировать здание. В удовлетворении встречного иска о переносе газопровода отказано.

Рекомендации

При вводе объекта в эксплуатацию необходимо проверить наличие охранных зон газопроводов, линий электропередачи, теплотрасс, сетей водоснабжения и канализации, а также иных линейных объектов, которые могут создавать ограничения в использовании земельного участка.

При планировании ремонтных работ, реконструкции здания необходимо проверить соблюдение нормативных расстояний от здания до расположенных поблизости линейных объектов (газопроводов, ЛЭП, тепловых сетей и др.). Любые работы должны проводиться без нарушения границ охранных зон этих объектов. Нормативные расстояния различаются в зависимости от вида объекта, его давления, диаметра, класса напряжения и других характеристик.

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

- [«Ввод здания в эксплуатацию»;](#)
- [«Реконструкция \(модернизация\) зданий \(сооружений\)».](#)



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Определения СК по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 31.03.2026 по делу № 8Г-450/2026.

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