

Новые правила с 1 сентября 2026. Единые правила ведения реестров разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию

20.08.2026



Источник изображения: magnific.com

С 1 сентября 2026 года вступает в силу **Постановление Правительства РФ от 25.05.2026 № 596**, которое вводит единые правила ведения реестров разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Основным подтверждением разрешения становится **запись в государственном реестре**, а не бумажный документ.

Кому важно

Изменения затрагивают специалистов, которые отвечают за реконструкцию и ремонты зданий:

- главных инженеров;
- руководителей служб эксплуатации зданий;
- инженеров по эксплуатации зданий;
- технических директоров;
- сотрудников отделов технического надзора.

Если ваша работа связана с проверкой разрешительной документации при вводе здания в эксплуатацию, реконструкции, передаче объекта или приёмке работ — это касается вас.

Что меняется

Ранее разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию оформлялись в виде самостоятельных бумажных документов. Теперь при вводе здания в эксплуатацию, реконструкции, проверках, передаче объекта, оформлении документации необходимо **ориентироваться на сведения из реестра**.

Организациям необходимо:

Чем вам поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

В системе доступны материалы, которые помогут адаптироваться к новым правилам.

1. Справочный материал «Ввод здания в эксплуатацию»

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 зданий. Осмотры

Оценка технического состояния зданий. Обслуживание

Система планирования: предварительный расчет зданий и сооружений

Требования к санитарному содержанию зданий и микроклимату помещений

Эксплуатация при эксплуатации зданий и сооружений

Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий

Диагностика и консервация зданий и сооружений

Эксплуатация конструкций зданий и сооружений

Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений

Эксплуатация подземного оборудования зданий и сооружений

Обслуживание и благоустройство прилегающих к зданию территорий

Обеспечение доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

Обеспечение безопасности зданий и сооружений

Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений

Эксплуатация зданий промышленных предприятий

Ввод здания в эксплуатацию

Разрешение на ввод здания в эксплуатацию

Ни одно из зданий не может функционировать без ввода в эксплуатацию. Как после строительства, так и после реконструкции, по результатам проведения работ для начала эксплуатации объекта необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ)).

Обязанность специалиста по участию при вводе здания в эксплуатацию прямо закреплена в разделе 7 СП 255.1325800.2016. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.

В справочном материале Вы найдете информацию:

когда необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

какие документы необходимо собрать;

в каких случаях могут отказать в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Справочный материал поможет Вам:

исключить возможность привлечения организации и ее должностных лиц к административной ответственности в виде наложения штрафа до 1 000 000 руб. (ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ).

Разрешение на ввод здания в эксплуатацию

Разрешение на ввод здания (сооружения) в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

Штраф!

Эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию влечет за собой наложение административного штрафа (ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ):

на должностных лиц - от 20 000 руб. до 50 000 руб.;

на юридических лиц - от 500 000 руб. до 1 000 000 руб.

Дополнительная информация

Порядок проведения реконструкции зданий представлен в справке «Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)».

Внимание!

С 01.09.2026 вступает в силу Федеральный закон от 04.08.2026 N 299-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». С 01.09.2026 разрешения на ввод объектов в эксплуатацию будут выдаваться не в виде бумажного документа, а путем внесения записи в реестр разрешений на ввод. При этом ранее выданные разрешения продолжают действовать до истечения срока их действия.

Продумайте переходный период: регионы вправе до 01.09.2027 применять старый порядок выдачи разрешений при условии принятия соответствующего нормативного акта высшим исполнительным органом субъекта.

2. Справочный материал «Строительный контроль при эксплуатации зданий»

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 подземного оборудования зданий и сооружений

Обслуживание и благоустройство прилегающих к зданию территорий

Обеспечение доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

Обеспечение безопасности зданий и сооружений

Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений

Эксплуатация зданий промышленных предприятий

Взаимодействие с ресурсообеспечивающими организациями и региональными операторами по обращению с ТКО

Контроль работ по договору подряда в процессе эксплуатации зданий

Строительный контроль при эксплуатации зданий

Выбор подрядчика в процессе эксплуатации зданий

Ответственность подрядчика при выполнении работ в процессе эксплуатации зданий

Эксплуатация и содержание инженерного оборудования здания, помещений

Надзор за надлежащей эксплуатацией зданий

Строительный контроль при эксплуатации зданий

Участники строительного контроля в процессе эксплуатации зданий. Ответственный за строительный контроль

Этапы строительного контроля

Необходимые документы для проведения строительного контроля

Исполнительная документация

Строительный контроль - это комплекс мероприятий, направленных на проверку соответствия работ проектной документации, техническим регламентам и нормам безопасности.

Справочный материал:

расскажет, что такое строительный контроль;

поможет в подготовке документов при строительном контроле;

поможет избежать штрафов, предусмотренных ст. 9.4, 9.5 КоАП РФ;

содержит рекомендации эксперта.

Нормативная документация, которая регламентирует организацию строительного контроля:

Градостроительный кодекс РФ (далее - ГрК РФ);

Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ);

Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (далее - Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 N 468);

СП 543.1325800.2024 Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (далее - СП 543.1325800.2024);

СП 48.13330.2019 Организация строительства СНиП 12-01-2004 (далее - СП 48.13330.2019);

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.05.2023 N 344/пр (далее - Приказ от 16.05.2023 N 344/пр).

Создайте подборку нормативно-технической и справочной документации для каждого эксплуатируемого вами здания

Получить →

Участники строительного контроля в процессе эксплуатации зданий

Ответственный за строительный контроль

Строительный контроль (далее - СК) - это неотъемлемая часть жизненного цикла здания, которая напрямую влияет на его безопасность, долговечность и энергетическую эффективность в процессе эксплуатации.

Участниками процесса являются (раздел 5 СП 543.1325800.2024):

Заказчик (собственник здания или уполномоченное лицо);

Организует СК;

Утверждает программу контроля;

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

Знаете ли вы

Как подготовить предприятие к угрозам, которые выходят за рамки привычных сценариев?

Конференция под эгидой Недели «Техэксперт»

НЕДЕЛЯ БЕЗОПАСНОСТИ — 2026 «Комплексный щит предприятия: от документа к реальности»

29 сентября — 2 октября 2026

УЧАСТИЕ
БЕСПЛАТНОЕ



29 сентября стартует «Неделя безопасности — 2026»

Приглашаем вас обсудить темы, которые сегодня выходят за рамки привычных сценариев охраны труда и промышленной безопасности. Речь пойдёт о новых вызовах, с которыми уже сталкиваются предприятия по всей стране, и о том, как грамотно к ним подготовиться.

В программе:

- обнаружение и противодействие микродронам;
- угроза БПЛА как профессиональный риск;
- новые возможности и ограничения для охраны объектов;
- правовые последствия применения средств поражения над территорией объекта;
- эвакуация и тушение при атаке БПЛА;
- управление последствиями аварий и внештатных ситуаций;
- предотвращение экологического ущерба.

Кто ведёт:

По каждой теме выступают спикеры и эксперты, которые представят свой опыт, прокомментируют и разберут требования регулятора, дадут практические рекомендации и обязательно ответят на вопросы участников.

Формат:

Живая встреча в Санкт-Петербургской торгово-промышленной палате. Если не можете присутствовать очно, подключайтесь онлайн. Регистрация на 29 сентября уже открыта [на сайте конференции](#)

В программе Конференции «Неделя безопасности-2026» четыре дня:

29 сентября

ГО и ЧС, Пожарная безопасность, Экология, Охрана труда, Эксплуатация зданий

Секция пройдет на площадке Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты

30 сентября

Экология, охрана труда, промышленная безопасность

1 октября

Пожарная безопасность, промышленная безопасность, эксплуатация зданий

2 октября

Информационная безопасность

Подробная программа конференции на сайте. Вы можете выбрать то, что актуально именно для вашей компании, или пройти всю программу.

ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

Из зала суда

Акт контрольной проверки автоматически не подтверждает завышение объемов выполненных работ

После проведения ремонтных работ при последующих проверках могут выявляться расхождения между объемами, указанными в документах о приемке, и фактическим состоянием объекта. Для заказчика такие расхождения могут стать основанием для требования о возврате денежных средств, если подрядчику были оплачены фактически невыполненные работы либо материалы в объеме, превышающем фактически использованный. Однако одного акта контрольной проверки для взыскания денежных средств с подрядчика может оказаться недостаточно.

Рассмотрим случай из судебной практики.

В рассматриваемом деле государственное учреждение обратилось в Арбитражный суд с иском к подрядной организации о взыскании 139 852 руб. неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Между сторонами был заключен государственный контракт на выполнение работ по текущему ремонту помещений районного судебно-медицинского отделения. Цена контракта составила 936 228 руб. 28 коп. Работы были выполнены, приняты заказчиком и оплачены в полном объеме. Их объем и стоимость подтверждались подписанными сторонами актами по формам КС-2 и КС-3.

В дальнейшем в отношении заказчика была проведена плановая выездная проверка. В ходе проверки выявлены, в частности, отсутствие отдельных элементов, завышение объемов облицовки стен плиткой, плинтусов ПВХ и кабель-канала, а также задвоение материалов при установке дверных блоков.

Стоимость фактически невыполненных работ заказчик определил в размере 83 019 руб., задвоенных материалов — 56 833 руб. После этого учреждение потребовало от подрядчика вернуть 139 852 руб. как неосновательное обогащение.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований. Не согласившись с их выводами, заказчик обратился с кассационной жалобой.

При рассмотрении дела суд указал, что в соответствии со статьей 1102 ГК РФ для взыскания неосновательного обогащения необходимо доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком за счет истца, отсутствие правового основания для такого приобретения и размер неосновательного обогащения.

Излишняя оплата, полученная подрядчиком вследствие завышения фактически выполненных объемов работ, действительно может рассматриваться как неосновательное обогащение. Однако в данном случае заказчик не представил достаточных доказательств того, что подрядчик завысил объемы работ и материалов.

Суды установили, что работы были приняты заказчиком, а их объем и стоимость подтверждены двусторонне подписанными актами. Доказательств, позволяющих усомниться в достоверности сведений, содержащихся в актах, представлено не было. Также не доказано, что выявленные впоследствии недостатки невозможно было обнаружить при приемке работ.

Суд отдельно рассмотрел значение акта контрольной проверки. Такой акт может использоваться в качестве доказательства, однако сам по себе не подтверждает безусловно факт завышения объемов работ. Результаты проверки должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами.

В рассматриваемом случае акт проверки содержал результаты замеров, проведенных в рамках контроля за использованием бюджетных средств. Для подтверждения факта переплаты заказчику необходимо было установить, какие именно работы фактически не выполнены, какие объемы завышены и на какую сумму произведена излишняя оплата.

Суд также отметил, что при наличии спора о фактических объемах работ может быть назначена судебная экспертиза.

Поскольку совокупность необходимых доказательств представлена не была, суды пришли к выводу, что факт неосновательного обогащения подрядчика не доказан.

Итоговое решение:

Кассационный суд признал выводы судов первой и апелляционной инстанций законными и обоснованными. Кассационная жалоба истца оставлена без удовлетворения.

Рекомендации:

При приемке ремонтных работ заказчику важно своевременно проверить фактические объемы и зафиксировать результаты такой проверки в исполнительной документации. Это особенно актуально для работ, объем которых после завершения ремонта установить затруднительно.

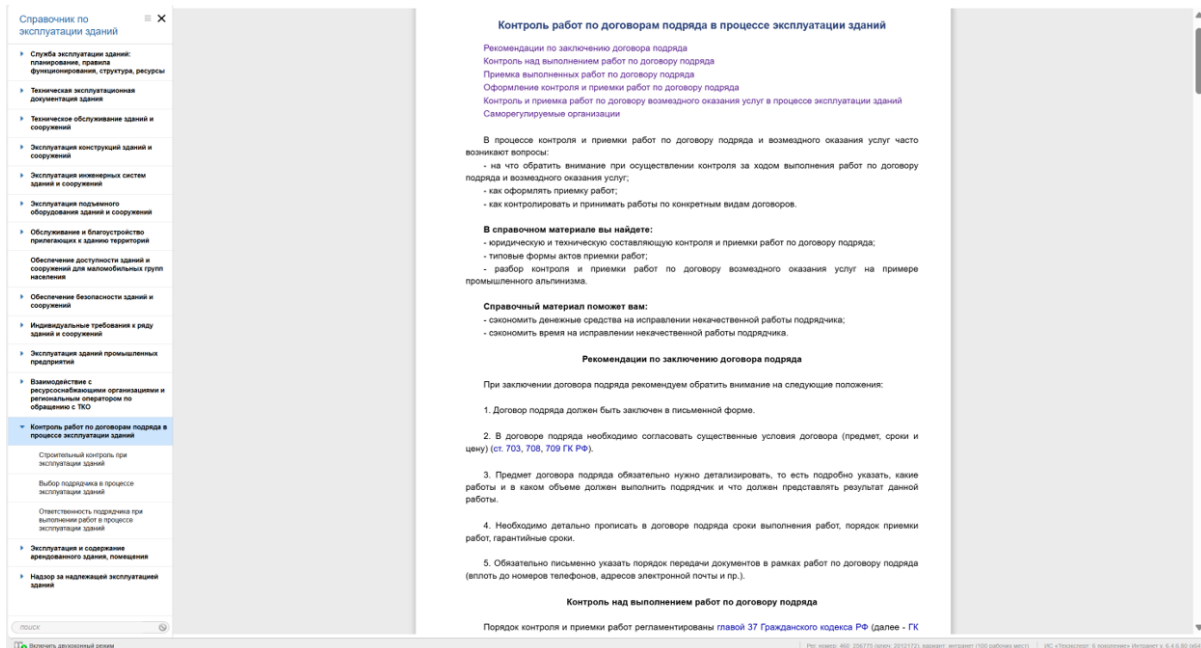
Если расхождения выявлены уже после приемки, необходимо сопоставить результаты проверки с актами КС-2 и КС-3, исполнительной документацией, проектными и сметными материалами, актами скрытых работ и другими документами, подтверждающими выполнение работ.

При проведении проверки спустя продолжительное время после завершения ремонта необходимо учитывать, что установить, каким было состояние объекта на момент приемки, может быть сложно. В таких случаях для подтверждения фактических объемов работ могут потребоваться дополнительные замеры, фотофиксация или экспертное исследование.

Таким образом, результаты контрольной проверки должны рассматриваться в совокупности с другими доказательствами. Само по себе выявление расхождений в объемах не подтверждает факт неосновательного обогащения подрядчика. Для предъявления требований о возврате денежных средств необходимо подтвердить, какие работы фактически не выполнены, в каком объеме и на какую сумму произведена переплата.

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

Справочный материал: [«Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий»](#)



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2026 по делу № А56-72874/2025.

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.