Подготовка здания к зиме: что важно успеть осенью?

01.10.2026



Источник изображения: magnific.com

Подготовка здания к зимнему периоду — это комплекс мероприятий, который необходимо завершить до наступления холодов.

Одним из ключевых этапов этой подготовки является осенний осмотр здания, который проводится для выявления недостатков, требующих своевременного устранения. Зимняя эксплуатация зданий сопряжена с рисками повреждения конструкций из-за ветров и перепадов температуры, а также травмирования людей, поэтому качество подготовки напрямую влияет на безопасность предприятия и бюджет на плановые и внеплановые ремонты.

Кому важно

Для специалистов по обслуживанию и эксплуатации зданий, главных инженеров, технических директоров и руководителей, осуществляющих эксплуатацию промышленных зданий

Почему это важно

Несмотря на то, что работы проводятся ежегодно, эксперты системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» **регулярно сталкиваются с вопросами** от специалистов по организации, проведению и оформлению результатов осенних осмотров:

- Былили изменения в нормативных требованиях, которые необходимо учитывать?
- Всели было учтено при проведении осмотров?
- Как правильно классифицировать обнаруженные при осмотре дефекты?
- Как должна быть оформлена дефектная ведомость порезультатам осмотров?
- Как правильно оформить результаты осенне-зимнего осмотра?
- Необходимоли участие руководителя при проверке состояния зданий?

А также множество индивидуальных запросов по нюансам, относящимся к конкретным зданиям и сооружениям.

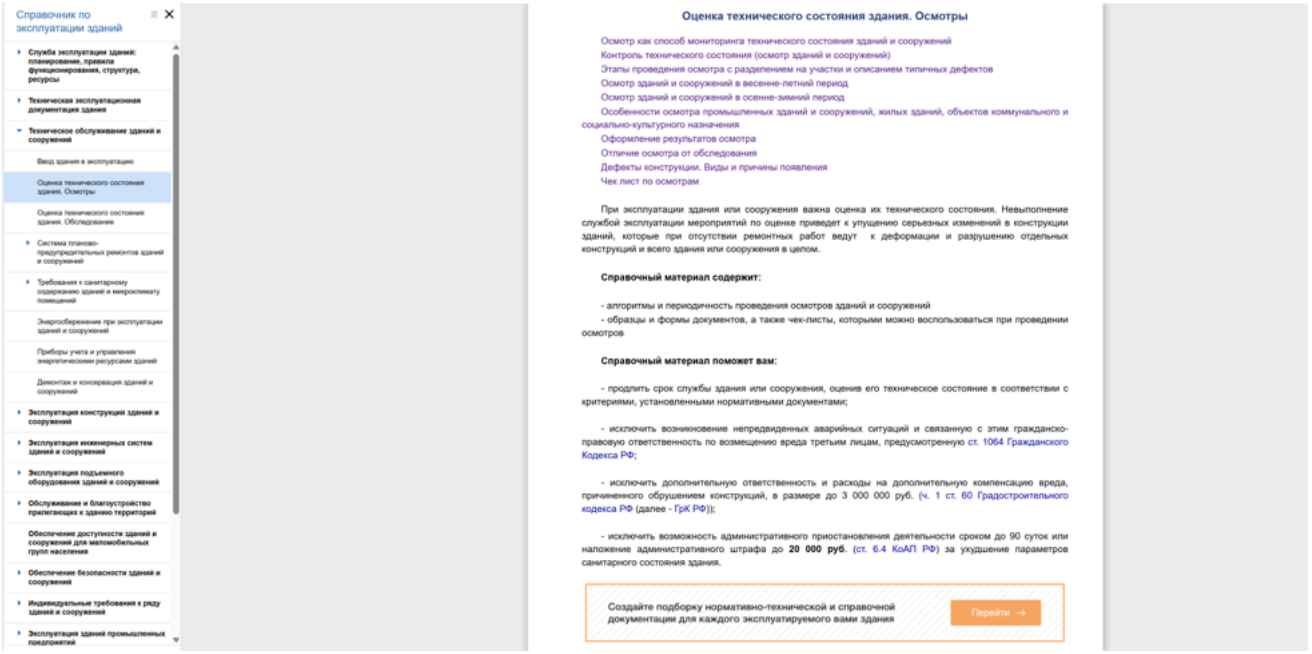
Обилие вопросов логично обосновано **рисками, которые несет организация в рамках осенних осмотров**. Среди них:

- повышенные или незапланированные расходы наремонт и восстановление зданий и сооружений;
- аварийные ситуации, которые могут нанести вред сотрудникам иимуществу предприятия, а также стать причиной приостановки деятельности организации на неопределенный период;
- предписания со стороны надзорных органов и штрафы до 300 000 рублей (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

В системе доступен справочный материал **«Оценка технического состояния здания. Осмотры»**, который содержит:

- инструкции по проведению необходимых мероприятий по эксплуатации зданий в соответствии с годовыми периодами;
- рекомендуемые формы документов, которые помогут вам в осуществлении работ;



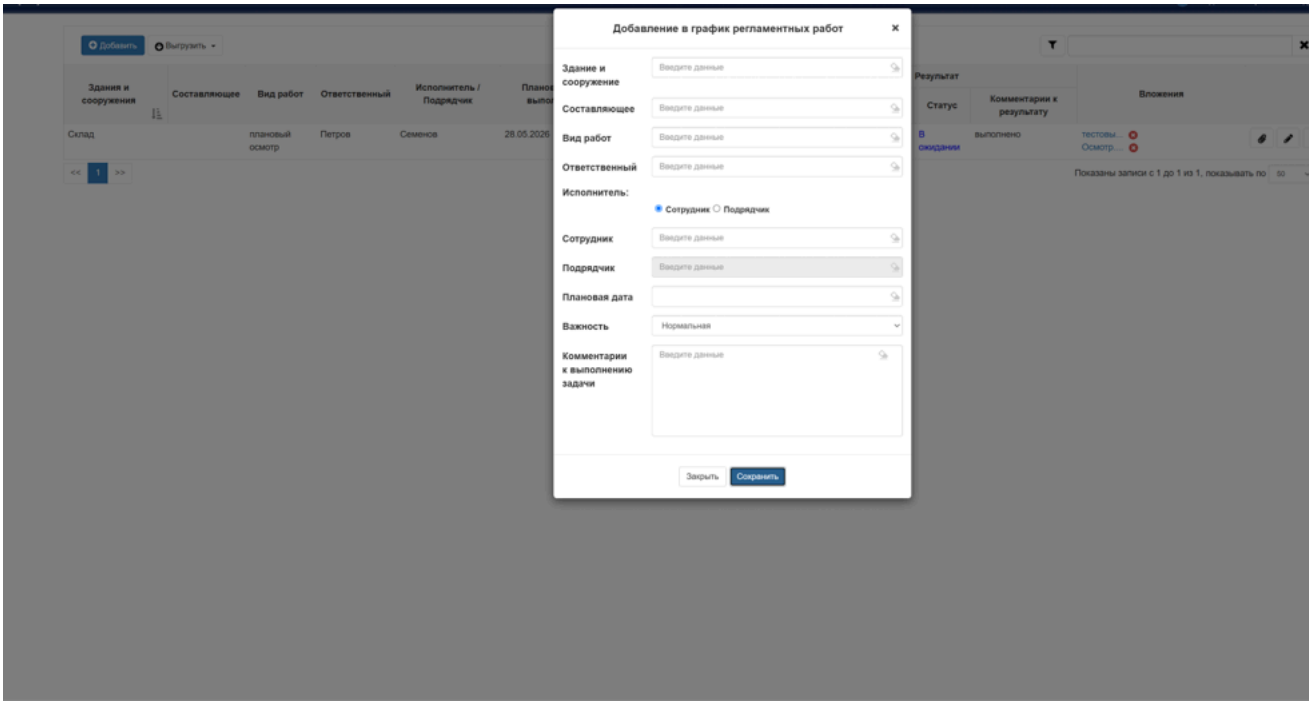
Справочный материал поможет:

- учесть все задачи при организации необходимых мероприятий по эксплуатации зданий в соответствии с годовыми периодами;
- сэкономить время на составление документации;
- минимизировать случаи предписаний и штрафных санкций до 300 000 рублей (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ);
- найти все необходимые документы, скачать и заполнить их.

Также в системе для вас доступны:

Видеосеминар «Наиболее распространённые дефекты в результате эксплуатации зданий и сооружений» — поможет разобраться в типичных дефектах и причинах их появления.

Сервис «Планировщик работ: здания» — позволит сформировать план работ на 2027 год с учётом результатов осеннего осмотра.



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

Третий день «Недели безопасности — 2026» начинается сегодня

Тема секции — «Фундамент безопасности и новые нормы: здания, пожарные системы, сварка на ОПО»

Эксперты обсудят:

- подготовку к требованиям 2027 года,
- аттестацию проектировщиков противопожарных систем,
- пошаговый алгоритм взаимодействия с подрядчиками в здании!

Зарегистрированные участники могут подключиться по ссылке из письма.

РЕГИСТРАЦИЯ

Из зала суда

Обследование технического состояния здания не может быть заменено на периодические осмотры

Безопасная эксплуатация зданий требует не только проведения текущего технического обслуживания и ремонта, но и регулярной оценки фактического состояния строительных конструкций и инженерных систем. Для специалистов, ответственных за эксплуатацию зданий, важно своевременно организовывать технические обследования с привлечением специализированных организаций и обеспечивать документальное подтверждение результатов проведенных мероприятий.

Непроведение предусмотренного законодательством технического обследования может быть расценено как ненадлежащее исполнение обязанностей по обеспечению безопасности здания и повлечь обращение контролирующих органов в суд с требованием об устранении выявленных нарушений.

Рассмотрим случай из судебной практики

В рассматриваемом деле прокурор обратился в суд к общеобразовательному учреждению с требованием признать незаконным бездействие организации и обязать ее провести обследование технического состояния здания с привлечением специализированной организации и использованием современных средств технической диагностики.

Основанием для обращения в суд послужили результаты прокурорской проверки, в ходе которой установлено, что комплексное обследование технического состояния здания с привлечением специализированной организации не проводилось. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием здания также надлежащим образом не обеспечивался.

При этом имеющийся технический паспорт здания содержал сведения о наличии отдельных дефектов строительных конструкций, в том числе трещин, разрушений, повреждений и протечек. Однако проведение технической инвентаризации само по себе не свидетельствовало о выполнении требований законодательства по обеспечению безопасной эксплуатации здания.

Реагируя на представление, образовательное учреждение приняло лишь организационные меры (назначение ответственного, графики осмотров, журналы), но не обеспечила проведение обязательного технического обследования, на чем и настаивал прокурор. Важно отметить, технические паспорта зданий обновлялись в 2016–2017 годах, то есть еще до прокурорской проверки.

При рассмотрении дела суд указал:

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» безопасность здания в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения.

Согласно статье 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения безопасности зданий в период их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание, эксплуатационный контроль и текущий ремонт. Эксплуатационный контроль проводится для оценки состояния конструктивных и иных характеристик надежности и безопасности здания и их соответствия установленным требованиям.

Суд также сослался на ГОСТ 31937−2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», которым предусмотрено проведение обследования и мониторинга технического состояния зданий силами специализированных организаций, оснащенных необходимой приборной базой и имеющих квалифицированных специалистов. Результаты обследования позволяют определить возможность дальнейшей безопасной эксплуатации здания, а при необходимости — установить состав работ по капитальному ремонту или реконструкции.

Суд установил, что образовательная организация не обеспечила проведение необходимого технического обследования здания. Принятые после прокурорской проверки организационные меры — назначение ответственного лица, составление графика осмотров и ведение журналов эксплуатации — не были признаны достаточными для устранения выявленных нарушений.

Суд отметил, что отсутствие надлежащего контроля за техническим состоянием здания может привести к несвоевременному выявлению дефектов конструкций и иных элементов, создать угрозу жизни и здоровью людей и нарушить право обучающихся на безопасные условия пребывания в образовательной организации.

В результате суд признал бездействие образовательной организации незаконным и обязал ее провести обследование технического состояния здания с привлечением специализированной организации и использованием современных средств технической диагностики в соответствии с ГОСТ 31937−2024.

Итоговое решение:

Суд удовлетворил требования прокурора, признал незаконным бездействие образовательной организации и возложил на нее обязанность провести техническое обследование здания.

Рекомендации:

Для специалистов, ответственных за эксплуатацию зданий, важно обеспечивать регулярный контроль технического состояния объектов и своевременно организовывать обследования с привлечением специализированных организаций в случаях, предусмотренных законодательством и нормативными документами.

При этом ведение технической документации, проведение периодических осмотров и текущего обслуживания не всегда заменяют комплексное техническое обследование. Результаты обследования позволяют получить объективную оценку состояния строительных конструкций и инженерных систем и определить возможность дальнейшей безопасной эксплуатации здания либо необходимость проведения ремонта или реконструкции.

Особое внимание следует уделять документированию результатов осмотров и обследований: сведения о проведенных мероприятиях, выявленных дефектах и выполненных работах должны своевременно отражаться в журнале эксплуатации здания.

Систематический эксплуатационный контроль и своевременное техническое обследование позволяют выявлять дефекты на ранней стадии и принимать необходимые меры для обеспечения надежности и безопасности здания.

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

Справочный материал: «Оценка технического состояния здания. Обследование»



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем «Кодекс"/"Техэксперт» Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Решения Обливского районного суда Ростовской области по делу №2а-248/2025.

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.