Как составить план ППР после осмотра здания

29.10.2026



Источник изображения: magnific.com

Кому важно

Специалистам по эксплуатации зданий, главным инженерам, техническим директорам и руководителям служб эксплуатации.

Почему это важно

По результатам осеннего осмотра специалист оформляет или актуализирует план ППР: определяет необходимые ремонтные и профилактические работы, включает их в план со сроками выполнения и контролирует выполнение.

От осмотра к плану ППР: 4 шага

1. Сведите выявленные дефекты в дефектную ведомость. На её основе и по результатам осмотров составляют планы текущего и капитального ремонта.
2. Определите периодичность работ: для здания в целом — по приложению 2 к ВСН 58−88(р), для отдельных элементов — по приложению 3 (п. 2.2 ВСН 58−88(р)). Для промышленных зданий учитывайте также ПОТ Р О-14000−004−98.
3. Внесите работы в годовой план-график с указанием сроков (п. 3.14 ВСН 58−88(р)).
4. Контролируйте выполнение запланированных работ.

Риски

Если не выполнять мероприятия ППР и не устранять вовремя выявленные дефекты, техническое состояние здания ухудшается и нарушаются обязательные требования. За несвоевременное проведение ремонта организации и должностным лицам грозит административная ответственность по ст. 6.4 КоАП РФ: штраф до 20 000 рублей или приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Не тратьте время и нервы на планирование с нуля!

Воспользуйтесь готовыми формами планов-графиков ППР и подробными справочными материалами в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».
Если у вас нет системы, получите их бесплатно, запросив пробный доступ.

Пробный доступ

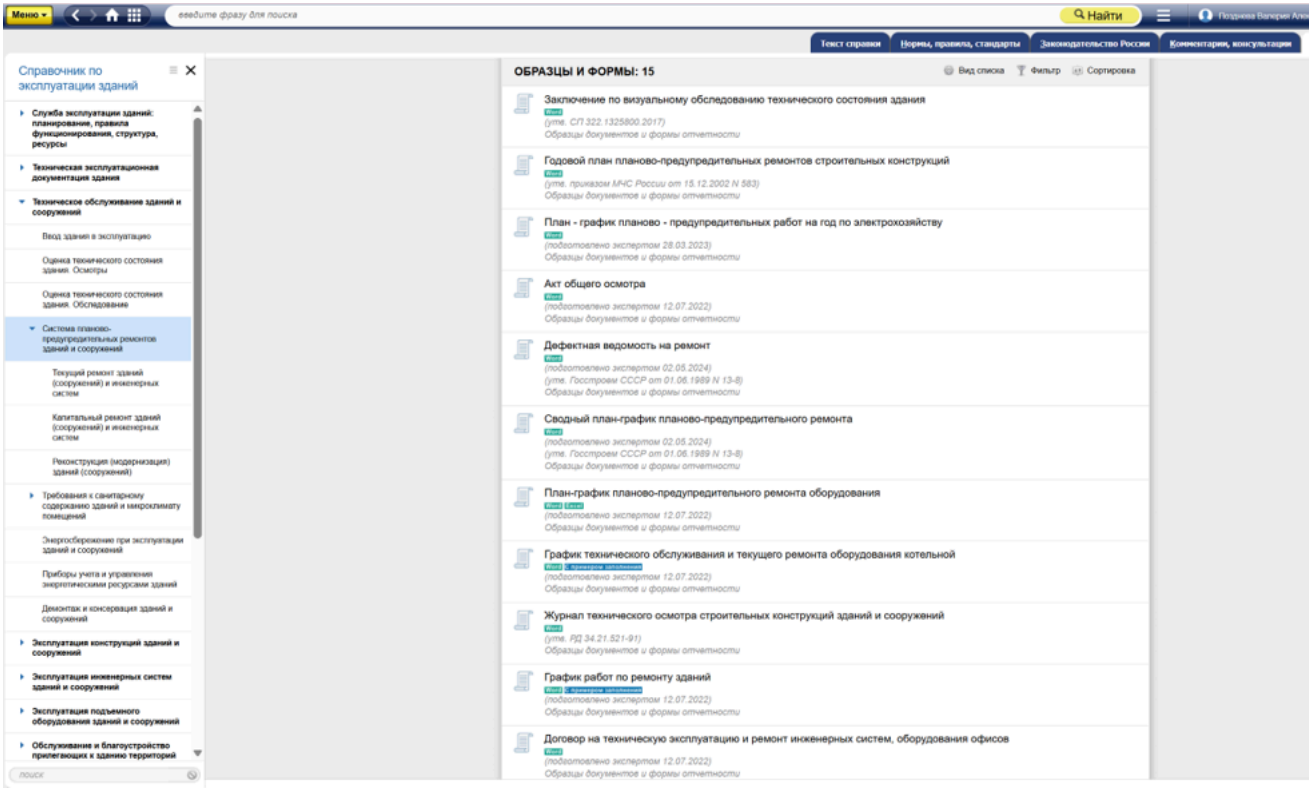
Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

1. **Справочный материал «Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений»:**

- какие работы входят в систему ППР;
- как оформить проведение ППР;
- на основе чего составлять планы ремонтов;
- как определить периодичность работ.

2. **Готовые образцы документов:**

- Годовой план планово-предупредительных ремонтов строительных конструкций
- Сводный план-график планово-предупредительного ремонта
- График выполнения работ и др.



3. **Консультации экспертов.** Например: «Как рассчитать норму часа на проведение планово-предупредительных ремонтов технологического оборудования, зданий и сооружений».

Ссылки ведут на документы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Если ссылка не открывается, значит, у вас пока нет доступа к системе. Оформите бесплатный пробный доступ.

Получите бесплатный доступ к системам «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Пробный доступ

Из зала суда

Верховный суд определил, когда собственник и арендатор отвечают за последствия ненадлежащей эксплуатации

Рассмотрим случай из судебной практики.

Собственнику принадлежал комплекс складских объектов, включавший помещение площадью 4 156,9 кв. м, пристрой площадью 847,8 кв. м и отдельно стоящее складское здание общей площадью 11 547,6 кв. м. Часть помещений площадью 5 004,7 кв. м была передана в аренду, а затем — в субаренду.

На территории складского комплекса произошел пожар. В результате были уничтожены склад литер А2, пристрой к нему и отдельно стоящее здание склада № 1.

Собственник посчитал, что причиной пожара стали виновные действия субарендатора, который в своей деятельности использовал горючие жидкости. В связи с этим он потребовал возместить стоимость уничтоженной недвижимости и неполученный доход от аренды других помещений.

Ключевым обстоятельством дела стало распределение обязанностей между собственником складского объекта и лицом, непосредственно осуществляющим хозяйственную деятельность в арендованном помещении.

По материалам дела, возгорание произошло в процессе деятельности субарендатора. Субарендатор использовал горючие жидкости, а причиной пожара суды связывали с неосторожным обращением с такими веществами.

При этом вопрос ответственности собственника возник из-за состояния противопожарной защиты объекта.

Арбитражный суд Свердловской области удовлетворил требования собственника полностью. Однако апелляционная инстанция уменьшила размер взыскания в два раза — Апелляционный суд исходил из того, что последствия пожара были обусловлены не только действиями субарендатора, но и ненадлежащей организацией собственником системы пожаротушения. Арбитражный суд Уральского округа оставил это постановление без изменения.

Собственник обратился в Верховный Суд РФ, указав, в частности, на неправильное применение судами норм об ответственности за причинение вреда и на то, что установленные причины возникновения пожара относились к деятельности субарендатора.

При рассмотрении дела суд указал:

При разрешении спора применялись, в частности, положения статей 15 и 1064 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), статьи 38 Федерального закона от 21.12.1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», а также статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее — АПК РФ) о правилах оценки доказательств.

Суд первой инстанции указал, что экспертное исследование не подтвердило нарушение собственником требований к оборудованию зданий системой автоматического пожаротушения и противопожарными перегородками. Это обстоятельство имело принципиальное значение: суд не ограничился формальным указанием на обязанности собственника по обеспечению безопасности здания, а оценил доказательства того, существовало ли конкретное нарушение и повлияло ли оно на возникновение либо развитие пожара.

Апелляционный суд повторно исследовал доказательства, включая заключения экспертов, руководствуясь статьей 71 АПК РФ. Именно на основании такой оценки апелляция пришла к выводу о наличии вины обеих сторон и уменьшила размер взыскиваемых убытков вдвое.

Однако Верховный Суд впоследствии с таким подходом не согласился и отменил судебные акты апелляции и округа.

Собственник в кассационной жалобе также ссылался на статью 1079 ГК РФ. Эта норма регулирует ответственность за вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих.

Для рассматриваемого дела данный вопрос имел значение в связи с тем, что субарендатор осуществлял деятельность с использованием горючих жидкостей.

При этом сама по себе ссылка на повышенную опасность деятельности не освобождает суд от необходимости установить фактические обстоятельства произошедшего и определить лицо, деятельность которого привела к возникновению вреда. Само наличие недостатков в организации пожарной безопасности объекта еще не означает, что собственник автоматически несет ответственность за весь ущерб от пожара.

В рассматриваемом споре Верховный Суд в итоге признал обоснованным взыскание убытков с субарендатора в полном размере, отменив вывод апелляции о необходимости разделить ответственность пополам.

> ***Итоги дела:***
>
> *Итоговое определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.09.2026 года № 309-ЭС26−5074 по делу № А60−5809/2023 имеет существенное практическое значение для отношений собственников складских и производственных объектов с арендаторами и субарендаторами. При этом для собственников зданий особенно важен не только размер взыскания, но и сам подход к установлению ответственности.*

Рекомендации:

Рассматриваемое дело показывает, что собственнику промышленного или складского объекта недостаточно иметь формально исправный договор аренды. Необходимо документально подтверждать состояние здания и распределение обязанностей по его эксплуатации.

1. ***Проводить документированное техническое обследование.***

При передаче помещений арендатору следует фиксировать:

- *состояние несущих конструкций;*
- *состояние фасада;*
- *состояние кровли;*
- *состояние инженерных сетей;*
- *электроснабжение;*
- *отопление;*
- *вентиляцию;*
- *системы пожарной сигнализации;*
- *системы пожаротушения;*
- *состояние эвакуационных путей.*

Результаты желательно оформлять актом с фотографиями и приложением технической документации.

2. ***Максимально подробно прописывать обязанности арендатора.***

В договоре следует отдельно определить, кто отвечает за:

- *пожарную безопасность;*
- *эксплуатацию электрооборудования;*
- *хранение горючих и легковоспламеняющихся материалов;*
- *техническое состояние инженерных коммуникаций;*
- *перепланировку помещений;*
- *монтаж дополнительного оборудования;*
- *изменение существующих инженерных сетей;*
- *проведение сварочных и огневых работ;*
- *содержание фасада и прилегающей территории;*
- *своевременное сообщение собственнику об авариях и дефектах.*

3. ***Контролировать самовольные изменения здания.***

Для собственника особенно опасна ситуация, когда арендатор самостоятельно изменяет инженерные коммуникации, электроснабжение, вентиляцию, отопление или противопожарные системы.

Необходимо предусматривать запрет на такие работы без письменного согласования собственника и, когда это требуется законодательством, без проектной и разрешительной документации.

4. ***Не полагаться только на договор.***

Даже если договор возлагает эксплуатационные обязанности на арендатора, собственнику необходимо осуществлять предусмотренный договором и законом контроль состояния объекта.

Практически полезно проводить периодические осмотры с составлением актов.

Если обнаружены нарушения, собственнику следует не просто направить устное требование, а документально зафиксировать.

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем «Кодекс"/"Техэксперт» Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.09.2026 года № 309-ЭС26−5074 по делу № А60−5809/2023

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

1. ***Справочный материал „Обеспечение безопасности зданий и сооружений»***
2. ***Справочный материал „Пожарная безопасность в здании»***
3. ***Справочный материал „Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения»***

Ссылки ведут на документы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Если ссылка не открывается, значит, у вас пока нет доступа к системе. Оформите бесплатный пробный доступ.

Получите бесплатный доступ к системам «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Пробный доступ

Однако теория права не всегда дает однозначный ответ на вопрос, где заканчивается зона ответственности собственника и начинается зона риска арендатора. Особенно остро эта проблема встает, когда речь идет о масштабных объектах недвижимости и использовании опасных

веществ.