

07.02.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Новые Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей

Опубликован и вступил в силу с 7 января 2023 года Приказ Минэнерго России от 12.08.2022 № 811, которым утверждены Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП) (далее — [Правила](#), утвержденные [Приказом Министерства энергетики РФ от 12.08.2022 № 811](#)).

Кому это важно

[Приказ Министерства энергетики РФ от 12.08.2022 № 811](#) распространяется на специалистов, осуществляющих эксплуатацию электроустановок (далее — специалисты) в любых зданиях.

Что изменилось

[Правила](#), утвержденные [Приказом Министерства энергетики РФ от 12.08.2022 № 811](#):

- дополнили и конкретизировали обязанности потребителей электрической энергии (например, уведомлять сетевую (электроснабжающую) организацию об ответственных за энергохозяйство, организовывать и осуществлять анализ работы энергоустановок для оценки состояния и режимов работы элементов и системы электроснабжения);
- установили положения, которые должны быть отражены в документах о технологическом взаимодействии потребителя и сетевой организации;
- изменили периодичность проверки соответствия электрических (технологических) схем фактическим эксплуатационным с 1 раза в 2 года на 1 раз в 3 года.

Остальные требования, касающиеся непосредственно эксплуатации электроустановок в здании, в целом изменений не претерпели.

Почему важно

Из Правил важно знать, что обслуживание электроустановок осуществляется только лицами имеющими квалифицированный статус и прошедшими аттестацию.

Ответственный за электрохозяйство и его заместитель назначаются из числа административно-технического персонала. Напомним, что это руководящие и инженерно-технические работники, которые организуют работу оперативного и оперативно-ремонтного персонала в электроустановках. Отсюда следуют общие требования в ПТЭЭП к владельцам ЭУ, например:

- обеспечить безопасную эксплуатацию электроустановок и содержание их в исправном состоянии;
- своевременно проводить техобслуживание и ремонт ЭУ;
- обеспечить технологические режимы работы оборудования, которые не нарушают параметры работы энергосети;
- допускать к работе на электроустановках только квалифицированный персонал, то есть прошедший обучение и проверку знаний в области электробезопасности;
- проводить расследование и учет аварий.

Полный перечень общих требований приведен в Приказе Министерства энергетики РФ от 12.08.2022 № 811.

Как было раньше

Предыдущие Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные Приказом Минэнерго России от 13.01.2003 № 6 для потребителей действовали 20 лет.

За это время на розничном рынке электроэнергии после реформы РАО «ЕЭС России» появились новые участники, изменились правила по охране труда при эксплуатации электроустановок. Минэнерго актуализировало ПТЭЭП с учетом действующих норм.

Риски

Обращаем внимание, что нарушение правил пользования электрической энергией, правил устройства электроустановок, эксплуатации электроустановок влечет наложение административного штрафа (ст. 9.11 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 2 000 до 4 000 руб.;
- на юридических лиц — от 20 000 до 40 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

При помощи справочного материала «Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок» в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы сможете выстроить работу на основе новых требований.

Поиск в тексте

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

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 систем электроснабжения зданий и сооружений
 - Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений
 - Эксплуатация систем водоснабжения и водотведения зданий и сооружений
 - Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования зданий и сооружений

Материал актуален на 23.01.2023

Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок

Электроснабжение приемников электрической энергии
 Организация эксплуатации электроустановок
 Перечень работ по обслуживанию электроустановок и их периодичность
 Перечень лиц, отвечающих за соблюдение правил безопасной эксплуатации электроустановок
 Техническая документация на электроустановки

 **Внимание!**
 07.01.2023 утратили силу Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные Приказом Минэнерго России от 13.01.2003 N 6 (далее - Правила, утвержденные Приказом Минэнерго России от 13.01.2003 N 6).

С аналогичной даты необходимо руководствоваться Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей электрической энергии, утвержденными Приказом Минэнерго России от 12.08.2022 N 811 (далее - Правила, утвержденные Приказом Минэнерго России от 12.08.2022 N 811).

Здание невозможно представить без системы электроснабжения. От ее надлежащей эксплуатации зависит как безопасное и комфортное пребывание в здании людей, так и бесперебойное протекание в нем производственных процессов.

А знаете ли вы?

Онлайн-конференция «Изменения 2023: Новые законы, правила, инструкции» с 13 по 17 февраля!



Неделя «Техэксперт»  online

УЧАСТИЕ БЕСПЛАТНОЕ

**КОНФЕРЕНЦИЯ
 «ИЗМЕНЕНИЯ 2023: НОВЫЕ ЗАКОНЫ,
 ПРАВИЛА, ИНСТРУКЦИИ»**

13–17 февраля 2023

Информационная сеть «Техэксперт» приглашает принять участие в онлайн-конференции «Изменения 2023: Новые законы, правила, инструкции».

Мероприятие будет проходить с 13 по 17 февраля при партнерстве с РИА «Стандарты и качество».

Неделя «Техэксперт» — ежегодная конференция, создающая партнерскую среду для взаимодействия широкого круга специалистов и экспертов по самым актуальным вопросам нормативно-технического регулирования.

С 1 марта 2023 года вступает в силу целый ряд правовых актов, затрагивающих профессиональную деятельность специалистов разных областей: охраны труда, экологии, пожарной и промышленной безопасности, эксплуатации зданий, аккредитации. Именно этим изменениям посвящена Неделя «Техэксперт» в феврале 2023 года.

Перейдите и зарегистрируйтесь на любые дни конференции.

Участие БЕСПЛАТНОЕ!

**Не упустите возможность получить важную информацию
 об изменениях в вашей профессиональной сфере деятельности!**

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Из зала суда

«Сносить нельзя оставить»: Президиум Верховного суда РФ утвердил Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством

Вопросы о статусе самовольных построек неоднократно рассматривались и разъяснялись высшими судебными инстанциями.

Подобные дела очень сложны и болезненны. А несоблюдение технического регламента о безопасности зданий и сооружений, норм пожарной безопасности, а также градостроительного законодательства может обойтись очень дорого для хозяина такой постройки.

При этом на практике нередки такие случаи, когда будущий собственник решает возвести здание без соблюдения утвержденного законодательства, а эксплуатационная служба предприятия не понимает, как вести учет такого здания и производить предупреждающие мероприятия.

В связи с этим Президиум ВС РФ обобщил судебную практику и утвердил новый обзор за 2022 год, в котором разъясняет, в каких случаях постройка не подлежит сносу.

Сегодня рассмотрим самовольное строительство нежилого здания, возведенного без разрешения на строительство.

Так, уполномоченный орган обратился в суд с иском о сносе самовольно возведенного нежилого строения. Ответчик, в свою очередь, заявил встречный иск о признании права собственности на самовольную постройку.

Решением суда первой и апелляционной инстанции в удовлетворении встречного иска отказано. На ответчика возложена обязанность снести самовольно возведенный объект.

Удовлетворяя требование о сносе, суды исходили из того, что ответчиком допущено нарушение законодательства РФ, выразившееся в самовольном возведении нежилого строения без получения разрешения на строительство.

Однако ВС РФ не согласился с мнением нижестоящих судов и указал следующее.

Необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только получением разрешения на строительство, но и ее несоответствием требованиям безопасности и возможностью нарушения прав третьих лиц (Постановление Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010)).

Снос объекта является крайней мерой, а отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске.

Необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство (Постановление Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Кроме того, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ)).

Но если судом установлено недобросовестное поведение застройщика, создавшего самовольную постройку, суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (ст. 10 ГК РФ).

Таким образом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого принимались надлежащие меры, а самовольная постройка не нарушает охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В рассмотренном деле истец по встречному иску, заявляя требование о признании права на самовольную постройку, представил доказательства неоднократного обращения в целях получения разрешения на строительство к уполномоченному органу с заявлением и приложением необходимых документов.

Итоговое решение

Встречный иск ответчика о признании права собственности на самовольную постройку удовлетворили, ввиду того что ответчик принял надлежащие меры к легализации самовольной постройки.

Рекомендации

В случае обращения в суд при аналогичной ситуации, предстоит доказать:

- соответствует ли постройка установленным требованиям;
- были ли при ее возведении допущены нарушения строительных, градостроительных норм и правил;
- не нарушает ли сохранение самовольной постройки права, интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом надо понимать, что суды очень внимательно борются с тем, чтобы люди не пытались использовать судебный порядок как упрощенную процедуру для получения прав на ненадлежащие объекты и каждый случай рассматривают досконально.

При возведении нового объекта все же рекомендуем не доводить до суда и соблюдать все нормы, установленные градостроительным законодательством для получения разрешения на строительство.

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

- «Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий».
- «Техническое обслуживание зданий и сооружений».
- «Надзор за надлежащей эксплуатацией зданий».

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной на основе анализа Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством от 16.11.2022, утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации.



© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных