

22.08.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Проверка и обслуживание электрических систем для обеспечения безопасной работы электрооборудования

Регулярная проверка и обслуживание электрических систем является неотъемлемой частью управления зданиями и сооружениями.

Износ, неисправность или несанкционированное изменение любого из элементов электрического оборудования может привести к опасным ситуациям.

В данной статье мы рассмотрим периодичность проверок и обслуживания электрических систем.

Почему важно

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.

В основном ответственность за обслуживание и контроль работы электрических систем лежит на специалисте, отвечающем за эксплуатацию зданий и сооружений.

При эксплуатации системы электроснабжения могут возникать следующие сложности:

1. Разработка плана проверки и обслуживания электрических систем. Не всегда понятно, как и когда проводить проверки, какие правила следует соблюдать и какие сроки установлены для выполнения конкретной задачи.
2. Работа с документацией. Необходимость самостоятельного составления актов, паспортов и технических журналов. Эти процессы занимают значительное время, которое можно было бы использовать для решения основных задач.

Давайте разберемся, с какой периодичностью следует выполнять разные виды работ и какие документы нужно заполнять на каждом этапе.

Ниже мы составили перечень работ, указали их частоту и необходимые документы после завершения каждого этапа. Вы можете сохранить этот список в качестве подсказки.

На что обратить внимание при эксплуатации систем электроснабжения

При эксплуатации электрооборудования зданий должны проводиться следующие действия (п. 23, 26 Правил, утвержденных [Приказом Минэнерго России от 12.08.2022 № 811](#)):

- осмотры и техническое обслуживание;
- текущий и капитальный ремонт;
- модернизация;
- реконструкция.

На все виды ремонтов основного оборудования электроустановок должны быть составлены и утверждены ответственным должностным лицом годовые планы (графики) ремонта.

Периодичность и продолжительность всех видов ремонта устанавливается в соответствии с п. 25 Правил, утвержденных [Приказом Минэнерго России от 12.08.2022 № 811](#).

Перечень работ по обслуживанию систем электроснабжения здания

Система электроснабжения здания (общие виды работ)	
Вид работ	Периодичность и документальное оформление
Общие осмотры системы электроснабжения	<p>Текущие:</p> <ul style="list-style-type: none">— ежедневно (для зданий повышенного уровня ответственности);— еженедельно (для других зданий). <p>Сезонные, 2 раза в год:</p> <ul style="list-style-type: none">— весной, после таяния снега;— осенью. <p>Внеочередные, не позднее двух дней после:</p> <ul style="list-style-type: none">— явлений стихийного характера;— аварий в системе электрообеспечения. <p><u>Дефектная ведомость. Журнал осмотра</u></p>

<p>Проверка соответствия схем электроснабжения зданий технологическим схемам (чертежам)</p>	<p>Не реже 1 раза в 3 года</p> <p><u>Журнал осмотра</u></p>
<p>Контроль замеров показателей качества электрической энергии</p>	<p>Не реже 1 раза в 2 года</p> <p><u>Журнал осмотра</u></p>
<p>Техническое освидетельствование</p>	<p>По истечении установленного нормативно-технической документацией срока службы технологических систем и электрооборудования.</p> <p><u>Технические паспорта</u> технологических систем и электрооборудования</p>
<p>Испытания электрооборудования</p>	<p>Согласно проектным схемам</p> <p>Журнал учета электрооборудования</p>
<p>Измерения емкостных токов, токов дугогасящих реакторов, токов замыкания на землю и напряжений смещения нейтрали</p>	<p><u>Правила, утвержденные Приказом Минэнерго России от 12.08.2022 № 811</u>, подобного требования не содержат. В связи с этим необходимо следовать <u>Правилам технологического функционирования электроэнергетических систем</u>, утвержденным <u>Постановлением Правительства РФ от 13.08.2018 № 937</u>, а также указаниям инструкций заводов-изготовителей.</p> <p>Журнал учета электрооборудования</p>
<p>Визуальные осмотры видимой части заземляющего устройства</p>	<p>Конкретная периодичность не установлена, по графику.</p> <p><u>Журнал осмотра</u></p>

Осмотры с выборочным вскрытием грунта в местах, наиболее подверженных коррозии, а также вблизи мест заземления нейтралей силовых трансформаторов, присоединений разрядников и ограничителей перенапряжений	Конкретная периодичность не установлена, по графику. <u>Журнал осмотра</u>
--	---

Для того чтобы эффективно спланировать необходимые работы, предлагаем скачать авторский образец документации **«План-график планово-предупредительного ремонта оборудования»**.

Получить подарок

Риски

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.

Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Полную информацию по организации эксплуатации электроустановок и периодичности выполнения работ можно найти в актуальном справочном материале **«Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок»**.

Справка содержит следующие разделы:

- «Перечень работ по обслуживанию электроустановок и их периодичность»;
- «Электроснабжение приемников электрической энергии»;
- «Нагревостойкость системы изоляции»;
- «Перечень лиц, отвечающих за соблюдение правил безопасной эксплуатации электроустановок»;
- «Техническая документация на электроустановки».

Таким образом, справочная информация в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» представляет собой краткое руководство по обслуживанию электроустановок с понятными алгоритмами выполнения необходимых работ.

Благодаря этому материалу вы сможете составить детальный план проверок и использовать готовые образцы документов для заполнения, тем самым своевременно осуществлять ремонт и обслуживание электроустановок.

Как перейти к справочному материалу

Воспользуйтесь функцией «Интеллектуальный поиск», введя в строку поиска запрос «эксплуатация систем электроснабжения».

The screenshot shows the search results page for the query "Эксплуатация систем электроснабжения". The search bar at the top contains the query. Below it, there are navigation tabs: "Все", "Нормы, правила, стандарты", "Законодательство России", "Техническая документация", "Комментарии, консультации", "Образцы и формы", "Справки", "Новости". The search results are displayed in a list format. The first result is "Об утверждении федеральных норм и правил в области использования атомной энергии 'Требования к системам аварийного электроснабжения атомных станций' (с изменениями на 7 мая 2013 года)". Other results include "ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами" and "СП 303.1325800.2017 Здания одноэтажные промышленных предприятий". On the right side, there is a sidebar with "Актуальные материалы по запросу" and "Актуальные справки". The "Актуальные справки" section is highlighted with a red box and contains the following items: "Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок", "Договорные отношения в сфере электроснабжения в процессе эксплуатации зданий", "Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений", and "Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений".

Руководствуясь справочной информацией в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы сможете организовать свою работу, чтобы быть уверенным в контроле электроустановок на вашем предприятии.

Будьте в курсе новостей с "Техэксперт: Эксплуатация зданий",
подпишитесь на [телеграм-канал](#)

А знаете ли вы?

Новые материалы в линейке систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за август 2023 г

 [Список новых документов](#)

Вопрос-ответ

Вопрос:

Документы, регламентирующие осмотры и обследования зданий

На основании каких документов проводятся осмотры и обследования зданий?

Ответ:

Обязанность проведения осмотров и обследований зданий предусмотрена [Градостроительным кодексом РФ](#). Перечень документов, регламентирующих проведение осмотров и обследований, приведен ниже.

Обоснование:



Логинова Евгения
Александровна

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния зданий (ч. 7 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ).

Основные документы, регламентирующие проведение осмотров и обследований:

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Градостроительный кодекс РФ;
- СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»;
- ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»;
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
- ПОТ Р О-14000-004-98 «Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений»;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86(р)), утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446;
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных