

25.09.2025

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Новый ГОСТ с 1 октября 2025 г.: кому необходимо перейти на ЭДО?

Источник изображения: [freepik.com](https://www.freepik.com)

С 1 октября 2025 года вводится новый [ГОСТ Р 70108-2025](#) «Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде» (далее — ГОСТ Р 70108-2025).

Кого затронут изменения?

Данный ГОСТ регулирует процессы формирования и ведения исполнительной документации в электронной форме (XML и другие форматы) при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства (ОКС).

После завершения данных этапов исполнительная документация будет передаваться специалистам по эксплуатации зданий в электронном формате для использования в обслуживании, ремонте, мониторинге технического состояния и во взаимодействии с надзорными органами.

Цель ГОСТа — цифровая трансформация отрасли, направленная на сокращение бумажного документооборота, уменьшение временных затрат, повышение прозрачности данных и интеграцию документации в информационную модель объекта. Стандарт не отменяет бумажную форму, но дает заказчику право выбора без необходимости дублирования.

Ключевые требования:

1. Вводятся ключевые понятия — «участники электронного взаимодействия», «исполнительная документация в форме электронных документов», «информационная система» и «оператор информационной системы». Для подписи используется усиленная квалифицированная или неквалифицированная электронная подпись.

2. Исполнительная документация делится на три группы:

- электронные журналы учета работ;
- акты освидетельствования;
- иная документация — комплекты рабочих чертежей, исполнительные схемы, акты испытаний, протоколы и журналы.

3. Стандарт детально прописывает процессные цепочки для каждой группы:

- Для электронного общего журнала работ процесс включает регистрацию через надзорные органы, ежедневное внесение записей с подписью и фиксацию всех изменений.
- Для актов освидетельствования установлен порядок — уведомление участников, проверка, полевой осмотр и подписание при отсутствии замечаний. Все дефекты фиксируются.

4. Контроль за процессами возложен на представителей заказчика и подрядчика. Они следят за своевременностью внесения записей, наличием подписей, соблюдением сроков и устранением несоответствий. Все нарушения фиксируются в журнале.

5. После завершения строительства заказчик передает весь комплект электронной документации эксплуатирующей организации по акту приема-передачи. Эксплуатирующая организация обязана хранить документацию в электронном виде в течение установленных сроков.

Подробно ознакомиться с актуальной версией ГОСТа вы можете в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий». На основании него вы детально спланируете процесс ведения исполнительной документации в электронном виде.

Риски несоблюдения

За нарушение порядка ведения исполнительной документации в электронном виде предусмотрены штрафы по ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ:

- для должностных лиц — 20 000–30 000 ₽;
- для юридических лиц — 100 000–300 000 ₽.

Обращаем ваше внимание, что при работе с исполнительной документацией важно учитывать не только способ ее предоставления, но и правильное оформление в соответствии с установленным перечнем документов.

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» представлены законодательно утвержденные формы документов и авторские шаблоны, которые могут быть уже сегодня успешно применены на вашем предприятии:

- **Готовые образцы основных видов исполнительной документации:**
 1. Акт освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства.
 2. Акты разбивки осей объекта капитального строительства на местности.
 3. Акты освидетельствования скрытых работ.
 4. Акты освидетельствования строительных конструкций, устранение недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения (ответственных конструкций).
 5. Акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Также предлагаем ознакомиться со справочным материалом, который комплексно освещает процедуру строительного контроля, в том числе требования к исполнительной документации.

- [Строительный контроль при эксплуатации зданий.](#)

Поиск в тексте

Текст справки | Нормы, правила, стандарты | Законодательство России | Справки

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 15.09.2025

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

Благодаря данным материалам вы:

- проверите комплектность своей документации;
- будете уверены в актуальности всех форм;
- сэкономите время, используя готовые профессиональные шаблоны вместо создания своих с нуля.

Всё необходимое уже есть в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

А также вы можете задать вопрос службе поддержки пользователей и получить быстрый и квалифицированный ответ от наших экспертов!

Служба поддержки пользователей | О службе

«Служба поддержки пользователей»

Мои обращения | Правила услуг | Новости услуги | Вам отвечают | Примеры ответов

Новое обращение

Услуга:
Не заполнено

Текст:
Начните с выбора Услуги

осталось 15000

Приложить файл (Размер одного файла не должен превышать 10 Мбайт. Максимальный общий объем файлов 125 Мбайт)
Выберите файл | Файл не выбран

Заполняя форму обращения, вы даете согласие на обработку и хранение своих персональных данных.
Перед отправкой вопроса ознакомьтесь с Правилами оказания услуг.

Отправить | Очистить

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.

Воспользуйтесь пробным доступом.



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Вопрос-ответ



Шухман Никита
Владимирович

Вопрос:

Может ли организация с тепловыми сетями для отопления, вентиляции и горячего водоснабжения не назначать ответственного за их эксплуатацию из своих сотрудников, а поручить это сторонней организации, назначив её сотрудников ответственными?

Ответ:

Организационно-распорядительным документом эксплуатирующей организации должны быть назначены ответственный(-ые) за исправную и безопасную работу тепловых сетей из своих сотрудников, определены закрепленные за ними объекты теплоснабжения и (или) теплопотребляющих установок, зона ответственности и замещающие их лица (п. 7 Приказа Минэнерго от 14.05.2025 № 511).

При этом законодательство не содержит прямого запрета на проведение эксплуатации тепловых энергоустановок специализированной организацией.

Таким образом, ответственный должен быть назначен из числа персонала организации, при этом к выполнению работ можно привлекать специализированную организацию на основании договора.

Риски несоблюдения:

1. Административное приостановление деятельности на срок до 90 суток (ст. 9.11 КоАП РФ).
2. Потеря денежных средств до 300 000 руб. (ст. 9.4 КоАП РФ), привлечение к административной ответственности вследствие неверного заключения договора и некачественного оказания услуг.
3. Уголовная ответственность в случае причинения вреда жизни или здоровью граждан, возникшего в результате некачественного ведения исполнительной документации.

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

1. Справочный материал:

[Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений](#)

2. Авторские образцы:

- [Производственная инструкция по обслуживанию систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения.](#)

- [Приказ о назначении ответственных за безопасную эксплуатацию энергоустановок.](#)

Поиск в тексте

Текст справки | [Нормы, правила, стандарты](#) | [Законодательство России](#) | [Комментарии, консультации](#) | [Образцы и формы](#) | [Справки](#)

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 15.09.2025

Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений

Прием и допуск в эксплуатацию тепловых энергоустановок
Мероприятия по организации эксплуатации тепловых энергоустановок
Требования к автономным котельным
Периодичность обслуживания котельных установок
[Организация эксплуатации тепловых сетей](#)
Эксплуатация поквартирных систем отопления
Памятки по эксплуатации систем отопления, ХВС и ГСВ

Поддержание нормативных показателей температуры воздуха в помещениях зданий и сооружений гарантируется безотказной работой систем отопления и [тепловых энергоустановок](#), обеспечивающих эти системы тепловой энергией.

Специалисты службы эксплуатации в своей деятельности неизбежно сталкиваются с проблемами организации надлежащего технического обслуживания и наладки систем отопления и тепловых энергоустановок.

В справочном материале вы найдете:

- перечень работ, которые необходимо проводить при эксплуатации систем отопления;
- периодичность проведения мероприятий по обслуживанию систем отопления, оформление результатов их проведения;
- перечень мероприятий для эффективной организации надлежащего функционирования систем отопления в целях обеспечения бесперебойного протекания производственных и бизнес-процессов.

Справочный материал поможет вам за счет исключения нарушений требований к организации безопасного использования и содержания систем отопления и тепловых установок избежать наложения штрафов до 40 000 руб. (ст. 9.11 КоАП РФ).

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.

Воспользуйтесь пробным доступом.



© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

[Политика конфиденциальности персональных данных](#)