

09.10.2025

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Новые правила эксплуатации систем теплоснабжения: что изменилось?

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

Что произошло?

С 1 сентября 2025 года вступили в силу новые Правила технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок (утв. Приказом Минэнерго России от 14.05.2025 № 511).

Для кого правила обязательны?

Новые требования касаются всех субъектов в сфере теплоснабжения:

- предприятий, эксплуатирующих объекты теплоснабжения;
- подрядчиков, выполняющих работы по обслуживанию, ремонту, реконструкции и испытаниям.

Данные требования применяются при эксплуатации следующих объектов (в составе систем теплоснабжения с теплоносителями пар и вода):

- паровых и водогрейных котельных;
- источников тепловой энергии (кроме подключенных к Единой энергосистеме);
- тепловых сетей, тепловых пунктов и узлов ввода;
- теплопотребляющих установок (кроме промышленных, встроенных в единый техпроцесс).

Правила устанавливают:

- обязательные требования к безопасной эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок;
- требования к подготовке рабочего персонала и осуществлению ими своих полномочий в сфере теплоснабжения, связанных с эксплуатацией объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок;
- требования к диспетчерскому управлению системами теплоснабжения, ведению водно-химического режима в системах теплоснабжения, пусконаладочным работам объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок.

Чем грозит несоблюдение новых правил?

Игнорирование новых правил ведет к ответственности:

- **Административной.** Штрафы по [ст. 9.4 КоАП РФ](#) достигают 300 000 рублей, а по [ст. 3 КоАП РФ](#) возможно приостановление деятельности до 90 суток.
- **Уголовной.** В случае причинения вреда жизни и здоровью — ответственность по [ст. 216 УК РФ](#), вплоть до лишения свободы на срок до 5 лет.

Как быстро разобраться в изменениях?

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» уже доступен **[сравнительный анализ двух документов](#)**:

- Правил технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок, утвержденных [Приказом Минэнерго России от 14 мая 2025 года № 511](#).
- [Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок](#), утвержденных Приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 года № 115.

Документ наглядно покажет изменения и поможет избежать ошибок при переходе на новые стандарты.

Сравнительный анализ
Правил технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок, утвержденных приказом Минэнерго России от 14 мая 2025 года № 511 с Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 года № 115

Приказом Минэнерго России от 14.05.2025 № 511 утверждены Правила технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок (далее также - новые Правила, ПТЭ ОТ и ТПУ). ПТЭ ОТ и ТПУ вступают в силу с 1 сентября 2025 года, заменяя утрачивающие силу Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденные приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115 (далее также - старые Правила, ПТЭТЭ), и действует до 1 сентября 2030 года.

Подготовка и обсуждение ПТЭ ОТ и ТПУ шли давно, документ обсуждался широким кругом экспертов, специалистами теплоснабжающих организаций и т.д.

Новые Правила направлены на установление обновленных нормативных требований в сфере обеспечения надежности и безопасности объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок, обеспечение надежности функционирования систем теплоснабжения.

Ключевые изменения и дополнения сводятся к:

1. структурно: убрали отдельные разделы по эксплуатации металла и энергетических масел, однако в самостоятельный раздел сгруппировали требования к эксплуатации насосных станций тепловых сетей, а также дополнили текст правил ссылками на нормативные правовые акты и документы по стандартизации, добавили ряд приложений с регламентами испытаний оборудования и порядком пуска систем по видам оборудования;

Экспертная помощь

Чтобы вы могли детальнее разобраться в вопросе и сэкономить время на поиске информации, советуем ознакомиться со справочными материалами в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- [Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений.](#)
- [Договорные отношения в сфере теплоснабжения в процессе эксплуатации зданий.](#)

Готовые образцы:

- [Акт промывки \(продувки\) системы.](#)
- [Форма акта приемки системы отопления.](#)
- [Форма акта индивидуального испытания оборудования.](#)
- [Журнал технического обслуживания и ремонта систем отопления.](#)

Остались вопросы по новым правилам?

Получите доступ к системам [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#)
и посмотрите сравнительный анализ бесплатно!

ПРОБНЫЙ ДОСТУП

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.

Из зала суда

Нарушения в электроэнергетике: за что суд может приостановить работу технического устройства?

Эксплуатация здания невозможна без надежной системы электроснабжения. От ее надлежащей эксплуатации зависит как безопасное и комфортное пребывание людей в здании, так и непрерывное функционирование производства.

При этом крайне важно соблюдать обязательные требования электроэнергетики, поскольку их нарушение может привести к остановке работы технических устройств и сбоям в деятельности предприятия.

Судебный прецедент

Внеплановая проверка Ростехнадзора выявила нарушения обязательных требований норм и правил в электроэнергетике (ст. 9.11 КоАП РФ), создавших реальную угрозу жизни и здоровью людей. В результате суд приостановил работу технического устройства предприятия — силовых шкафов.

Какие нарушения выявили

При вынесении постановления суд учел, что юридическое лицо нарушило обязательные требования норм и правил в электроэнергетике, а именно:

- руководителями и сотрудниками не пройдена аттестация по безопасности в сфере электроэнергетики;

- выявлены нарушения при назначении ответственных за электрохозяйство и при проверке знаний персонала;
- отсутствовали необходимые производственные инструкции и схемы электроустановок, электрических соединений и т. д. (оперативные, местные, принципиальные);
- персонал не обеспечен средствами защиты и инструментами;
- не соблюдались правила технической эксплуатации электроустановок и сетей;
- отсутствовал должный контроль за состоянием электрооборудования и проведением необходимых проверок и испытаний;
- выявлены нарушения в учете и хранении документации по электробезопасности;
- оборудование не соответствовало требованиям безопасности.

Итоговое решение

Суд признал юридическое лицо виновным в нарушении и назначил наказание в виде **приостановки работы технического устройства на 60 дней**.

Как избежать нарушений?

Для минимизации риска приостановки деятельности по ст. 9.11 КоАП РФ необходимо обеспечить:

1. Обязательную аттестацию руководителей и сотрудников по безопасности в сфере электроэнергетики.
2. Регулярную проверку знаний электротехнического персонала.
3. Наличие полного комплекта актуальной документации — схем электроустановок, должностных и производственных инструкций, паспортов оборудования и протоколов его испытаний.

Больше материалов по теме:

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

1. Справочный материал «Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок»

Поиск в тексте

Справочник по эксплуатации зданий

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Законодательство России

Комментарии, консультации

Образцы и формы

Справки

Материал актуален на 29.09.2025

➔ **Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок**

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

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 справке вы найдете информацию:

- об организации эксплуатации электроустановок;
- о периодичности и порядке выполнения работ по обслуживанию электроустановок.

Справка поможет вам исключить нарушения требований к организации безопасной эксплуатации электроустановок путем правильного и своевременного выполнения работ по ремонту и обслуживанию электроустановок и за счет этого избежать наложения штрафов до 40 000 руб. (ст. 9.11 КоАП РФ).

Электроснабжение приемников электрической энергии

Системы электроснабжения зданий представляют собой совокупность электроустановок, предназначенных для обеспечения приемников электрической энергией (п.1.2.5 главы 1.2 Правил устройства электроустановок (далее - ПУЭ),

2. Справочный материал «Обучение, аттестация, квалификация, должностные инструкции персонала службы эксплуатации зданий»

Поиск в тексте

Справочник по эксплуатации зданий

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Законодательство России

Комментарии, консультации

Образцы и формы

Международное право

Справки

Материал актуален на 29.09.2025

Обучение, аттестация, квалификация, должностные инструкции персонала службы эксплуатации зданий

Требования к обучению и проверке знаний персонала
 Требования к аттестации персонала
 Периодичность обучения и аттестации персонала
 Документальное оформление аттестации персонала
 Квалификация и должностные инструкции персонала

Для обеспечения надлежащей эксплуатации объектов персонал службы эксплуатации зданий должен обладать необходимыми профессиональными знаниями и навыками (ст.196, 219 Трудового кодекса РФ).

Отдельные виды работ по эксплуатации зданий и сооружений работники службы эксплуатации зданий выполняют только при условии прохождения специального обучения, проверки знаний или аттестации (абзац 4 ст.196 Трудового кодекса РФ).

Проведение отдельных видов работ по техническому обслуживанию зданий работниками службы эксплуатации, не обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, приводит к ошибкам в эксплуатации.

Последствия эксплуатационных ошибок являются:

- преждевременный физический износ оборудования инженерных систем и конструкций зданий;
- значительный материальный ущерб в результате техногенных аварий, катастроф и пожара;
- возникновение кризисных ситуаций, связанных с обеспечением безопасности персонала.



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Калужского районного суда Калужской области от 01.10.2020 по делу № 5-2173/2020.

Если вы столкнулись с проверкой, претензиями от Ростехнадзора или хотите заранее исключить риски, описанные в судебной практике, действуйте на опережение!

Получите бесплатный доступ к системам «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

ПРОБНЫЙ ДОСТУП

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.

де возникает ошибка — вероятно, вы не являетесь пользователем одной из версий систем.

© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных