

16.04.2026

# Гид по эксплуатации зданий



**Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений**

---

## Утвердите до 30 апреля план подготовки к отопительному периоду

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

Подготовка здания к отопительному сезону — это комплекс организационных и технических мероприятий, который ежегодно начинается в весенний период **с утверждения плана подготовки к отопительному периоду до 30 апреля 2026 года.**

### Для кого

Задача касается специалистов, ответственных за тепловое хозяйство в здании:

- главных инженеров;
- энергетиков, главных энергетиков, начальников отделов главного энергетика;
- руководителей служб эксплуатации зданий;
- технических директоров;
- начальников административно-хозяйственных отделов;
- иных лиц, ответственных за получение паспорта обеспечения готовности здания к отопительному сезону.

Если в вашем ведении находится здание с собственной системой отопления, тепловым пунктом или теплопотребляющими установками, своевременная подготовка к отопительному периоду является прямой обязанностью.

### Почему это важно

До начала отопительного сезона специалисту необходимо выполнить следующие мероприятия:

- разработать и утвердить план подготовки здания к отопительному периоду до 30 апреля;
- согласовать его с единой теплоснабжающей организацией;
- провести технические мероприятия (промывка, опрессовка, проверка арматуры, наладка регуляторов);
- собрать и предоставить комиссии комплект документов для оценки готовности к отопительному периоду;
- пройти оценку готовности и получить паспорт обеспечения готовности к 15 сентября.

## Риски при несоблюдении требований

Несвоевременное утверждение плана или нарушения на любом из этапов подготовки могут привести к признанию здания неготовым к отопительному сезону. Последствия включают:

### 1. Административные штрафы.

За неустранение нарушений, выявленных при оценке готовности, предусмотрена ответственность по части 8 статьи 9.24 КоАП РФ:

- для юридических лиц — до 40 000 рублей;
- для должностных лиц — до 10 000 рублей.

### 2. Повышенный риск аварий и остановки производства в зимний период.

### 3. Внеплановые ремонты, стоимость которых в 3–5 раз превышает затраты на плановые работы.

Экстренное устранение аварий в зимний период всегда сопряжено с дополнительными расходами на материалы, оплату работ в сжатые сроки и простои оборудования.

## Как организовать подготовку без ошибок и штрафов

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» подготовлен комплексный справочный материал **«Подготовка здания к отопительному периоду»**.

The screenshot displays a web interface for the 'Техэксперт: Эксплуатация зданий' system. On the left is a sidebar menu with categories like 'Служба эксплуатации зданий', 'Техническая эксплуатационная документация здания', and 'Подготовка здания к отопительному периоду'. The main content area shows a document titled 'Подготовка здания к отопительному периоду'. At the top, it states: 'Разработанный план подготовки к отопительному периоду необходимо согласовать с единой теплоснабжающей организацией.' Below this are several informational blocks:

- Внимание!** План подготовки к отопительному периоду может быть передан с нарочным или отправлен заказным письмом с уведомлением.
- Единая теплоснабжающая организация согласовывает представленный план в течении 15 рабочих дней со дня его получения (п. 5 Правил, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13.11.2024 № 2234).
- Внимание!** Внесение корректировок в план подготовки к отопительному периоду допускается в случаях:
  - изменения условий эксплуатации;
  - непредвиденных обстоятельств.
- Дополнительная информация:** Более подробную информацию про взаимоотношения между теплоснабжающей организацией и потребителем тепловой энергии вы можете найти в справочном материале «Договорные отношения в сфере теплоснабжения в процессе эксплуатации зданий».
- Дополнительная информация:** Законодатель также установил ряд обязательных мер, которые необходимо соблюсти при разработке и утверждении плана подготовки к отопительному периоду (п. 11 Правил, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13.11.2024 № 2234):
  - эксплуатацию теплотребляющих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения;
  - готовность к соблюдению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления тепловой энергии;
  - отсутствие задолженности за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель;
  - организацию коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя;
  - соблюдение требования безопасности в сфере теплоснабжения.
 А также выполнить все предписания, содержащие требования законодательства в сфере эксплуатации энергоустановок, если они имеются (п. 11.4 Правил, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13.11.2024 № 2234).
- Кроме плана подготовки к отопительному периоду ответственному за подготовку здания к отопительному периоду в комиссию органа местного самоуправления необходимо предоставить также следующие документы:
  1. Акты промывки теплотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации (п. 11.5.1 Приложение N 1 к приказу Минэнерго России от 13.11.2024 N 2234);

## Содержание материала:

- **полная информация по разработке и утверждению плана подготовки к отопительному периоду до 30 апреля**, а также по всем последующим этапам — от согласования с теплоснабжающей организацией до получения паспорта обеспечения готовности здания;
- пошаговый план с указанием сроков выполнения каждого мероприятия;
- рекомендации эксперта по проведению технических мероприятий (промывка, гидравлические испытания, проверка арматуры, наладка регуляторов и др.);
- готовый комплект актуальных образцов и форм документов, необходимых для представления в комиссию.

**Комплект образцов и форм расположен во вкладке «Образцы и формы» внутри справочного материала.**

**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.**

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

**ПРОБНЫЙ ДОСТУП**

## Из зала суда

### **Реконструкция зданий без разрешительной документации может привести к его сносу**

Соблюдение требований градостроительного законодательства при реконструкции зданий — обязательное условие для их безопасной эксплуатации в дальнейшем.

Для служб эксплуатации и собственников зданий особенно важно, чтобы фактические характеристики объекта соответствовали выданной разрешительной документации. Также необходимо своевременно оформлять ввод объекта в эксплуатацию после завершения работ.

**Отступление от параметров, указанных в разрешении на реконструкцию, изменение характеристик земельного участка или истечение срока действия разрешения может привести к признанию объекта самовольной постройкой и его сносу.**

#### **Случай из судебной практики**

В рассматриваемом деле истцы обратились в суд с требованием признать за ними право долевой собственности на торгово-офисное здание. Ответчик (администрация) потребовал признать этот объект самовольной постройкой и снести его.

Суд установил, что истцам был предоставлен земельный участок площадью 308 кв. м и выдано разрешение на реконструкцию с определёнными параметрами. Однако в процессе выполнения работ площадь участка была увеличена до 400 кв. м, а характеристики здания изменены по сравнению с теми,

что указаны в разрешительной документации.

Кроме того, срок действия разрешения на реконструкцию истёк, изменения в него не вносились, а ввод объекта в эксплуатацию после завершения работ произведён не был. Попытка внести изменения после истечения срока была отклонена.

### **При рассмотрении данного дела суд указал**

Объект признаётся самовольной постройкой, если он создан или изменён с нарушением установленных требований, в том числе с отступлением от разрешения на строительство (реконструкцию). Это предусмотрено статьёй 222 Гражданского кодекса РФ.

Суд установил, что застройщики изменили параметры здания и площадь земельного участка без надлежащего оформления. При этом ранее вступившим в силу судебным актом законность первоначальных границ участка была подтверждена, что означает: его увеличение произведено незаконно.

Важную роль сыграли результаты экспертизы. Они показали, что объект не соответствует требованиям технической и противопожарной безопасности и создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Эти обстоятельства исключают возможность признания права собственности на здание.

Суд также отметил: признать право собственности на самовольную постройку можно только в том случае, если лицо действовало добросовестно и предпринимало меры для соблюдения закона. Однако заявители не представили доказательств того, что они пытались легализовать объект.

Отдельно суд указал: если срок действия разрешения на реконструкцию истёк, внести в него изменения уже невозможно.

По результатам рассмотрения дела суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований о признании права собственности и удовлетворили требования администрации о признании объекта самовольной постройкой и его сносе.

### **Итоговое решение**

Суд кассационной инстанции признал решения судов первой и апелляционной инстанции о признании объекта самовольной постройки и его сносе законными и обоснованными.

### **Рекомендации**

При проведении реконструкции необходимо строго соблюдать условия, предусмотренные разрешительной документацией, и выполнять работы в пределах срока действия этой документации. Не допускается изменять характеристики здания или земельного участка без внесения соответствующих изменений в установленном законом порядке.

Особое внимание следует уделять соблюдению требований безопасности. Их нарушение является основанием для отказа в легализации объекта.

Своевременное оформление разрешительной документации и надлежащее соблюдение градостроительных требований позволяют избежать правовых рисков, связанных с признанием объекта самовольной постройкой.

**В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме «Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)».**

Поиск в тексте

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

### Справочник по эксплуатации зданий

- Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы
- Техническая эксплуатационная документация здания
- Техническое обслуживание зданий и сооружений
  - Ввод здания в эксплуатацию
  - Оценка технического состояния здания. Осмотры
  - Оценка технического состояния здания. Оследование
  - Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений
  - Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем
  - Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем
  - Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)**
  - Требования к санитарному содержанию зданий и микроклимату помещений
  - Энергосбережение при эксплуатации зданий и сооружений
  - Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий
  - Демонтаж и консервация зданий и сооружений
- Эксплуатация конструкций зданий и сооружений
- Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений

Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)

Понятие реконструкции зданий (сооружений)  
Отличие реконструкции здания (сооружения) от капитального ремонта  
Модернизация здания  
Перепланировка помещений  
Проведение реконструкции зданий (сооружений)  
Ввод зданий (сооружений) в эксплуатацию после реконструкции

В процессе эксплуатации любого здания наступает момент, когда проведение текущего либо капитального ремонта неспособно улучшить или поддержать на нормативном уровне основные технико-экономические характеристики здания. В таких случаях решением проблемы является проведение обновления здания путем его реконструкции и модернизации.

**В справочном материале вы найдете информацию:**

- о нормативной основе проведения реконструкции зданий (сооружений);
- о всех этапах реконструкции здания (сооружения);
- как осуществить ввод здания (сооружения) в эксплуатацию по завершении его реконструкции.

**Справочный материал поможет вам:**

- исключить возможность привлечения организации и ее должностных лиц к административной ответственности в виде наложения штрафа до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ);
- избежать негативных последствий (снос здания или его части), связанных с признанием объекта самовольной постройкой.

**Основополагающие документы:**

- Градостроительный кодекс РФ (далее - ГрК РФ);
- Гражданский кодекс РФ (далее - ГК РФ)
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- ВСН 58-88 (р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее - ВСН 58-88 (р));
- СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (далее - СП 255.1325800.2016);

**Дополнительные нормативные документы:**



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 09.04.2025 № Ф10-1894/24 по делу № А08-6157/2020.



© АО «Кодекс», 2026

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных