

**27.06.2023**

# **Гид по эксплуатации зданий**



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

---

## **Как минимизировать риски при взаимодействии с подрядчиками. Эффективная стратегия по договорной работе**

Летний период — это время, когда любая организация должна провести ремонтные работы своих зданий и сооружений. Однако для этого необходимы технические и человеческие ресурсы, которыми не всегда обладает предприятие. В связи с этим оно обращается к услугам подрядчиков.

Выбор подрядчика, который сможет выполнить работы качественно и в срок, является ответственностью специалиста по эксплуатации здания. Поэтому важно понимать:

- как правильно выбрать подрядчика, который способен качественно и в срок выполнить необходимые работы;
- какие нюансы учесть при заключении или расторжении договора, а также при приемке работ.

**Почему важно**

Чтобы летом отремонтировать здания, часто приходится нанимать подрядчиков. Вам нужно грамотно выбрать подрядную организацию, заключить с ней договор, контролировать, а затем принять работу. Ваши коллеги отмечают, что при взаимодействии с подрядчиками чаще всего сталкиваются со следующими **сложностями**:

**1. Необходимость самостоятельно составить юридически грамотный договор.**

Договор, с которым придет подрядчик, может учитывать только его риски. Часто специалист не знает, что может претендовать на исправление работ и гарантийный срок, не понимает, как прописать эти пункты в договоре.

**2. Для того чтобы составить правильное техническое задание, контролировать ход работ и своевременно заметить нарушения, необходимо отлично разбираться в нормативно-технической документации.** Однако вы прекрасно знаете, как быстро и неожиданно может измениться нормативка и насколько важно, чтобы она была актуальной.

Техническое задание, основанное на актуальных нормативах, является хорошей основой для качественно выполненной работы. Если у вас есть такое задание на руках, подрядчик не будет думать только о том, чтобы сэкономить на материалах и выполнить работу быстрее.

**3. Приходится отвечать за работу недобросовестных подрядчиков.** По договору ответственность за качество при приемке выполненных работ несет главный инженер. Если дело дойдет до суда из-за недостатка юридических знаний и времени, потраченного на непрофильную работу, будет сложно собрать доказательную базу, чтобы отстоять свою позицию в суде. При этом ремонт придется заморозить на неопределенный срок, а вместе с этим вы потеряете деньги, время и выгоду предприятия.

### **На что обратить внимание при заключении договора подряда**

Ремонт зданий — крайне сложный процесс взаимодействия множества участников, каждый из которых выполняет свой пакет работ. Чтобы работа производилась качественно и в срок, крайне важно определить ответственность сторон и зафиксировать ее в договоре.

Из-за своей распространенности договоры подряда порождают множество судебных разбирательств. Основной вопрос, над которым задумываются все специалисты: как выстроить взаимодействие с подрядчиками так, чтобы не переплатить и отремонтировать объект в срок?

При заключении договора подряда рекомендуем уделить пристальное внимание следующим условиям:

- предмет договора;
- результат работ;

- срок выполнения работ;
- стоимость выполненных работ;
- качество работ и порядок приемки;
- ответственность сторон;
- гарантийные обязательства.

### **Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»**

Мы предоставляем вам подарок в виде общей формы договора подряда, которая разработана с учетом интересов заказчика. Вам не нужно беспокоиться о том, как составить договор: наша форма покрывает все основные пункты и гарантирует защиту ваших интересов.

**Получить подарок**

Для получения алгоритма взаимодействия с подрядчиком рекомендуем обратиться к справочной информации [«Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий»](#).

### **В справке вы найдете:**

- юридическую и техническую составляющую контроля и приемки работ по договору подряда;
- типовые формы актов приемки работ;
- разбор контроля и приемки работ по договору возмездного оказания услуг на примере промышленного альпинизма.

### **Как перейти к справочному материалу**

На главной странице системы нажмите кнопку «Справочник по эксплуатации зданий» находящуюся на синей горизонтальной панели → справка [«Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий»](#).

The screenshot shows a navigation sidebar on the left with various links, one of which is 'Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий' (Control of work performed under contracts during building operation), highlighted with a red box and arrow. The main content area on the right is titled 'Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий' (Control of work performed under contracts during building operation) and contains detailed information about contract control and inspection.

Материал актуален на 19.06.2023

**Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий**

Выбор подрядчика  
Рекомендации по заключению договора подряда  
Контроль над выполнением работ по договору подряда  
Приемка выполненных работ по договору подряда  
Оформление контроля и приемки работ по договору подряда  
Контроль и приемка работ по договору возмездного оказания услуг в процессе эксплуатации зданий

В процессе контроля и приемки работ по договору подряда и возмездного оказания услуг часто возникают вопросы:

- на что обратить внимание при осуществлении контроля за ходом выполнения работ по договору подряда и возмездного оказания услуг;
- как оформлять приемку работ;
- как контролировать и принимать работы по конкретным видам договоров.

**В справке вы найдете:**

- юридическую и техническую составляющую контроля и приемки работ по договору подряда;
- типовые формы актов приемки работ;
- разбор контроля и приемки работ по договору возмездного оказания услуг на примере промышленного альпинизма.

Таким образом, в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы:

- узнаете, как обезопасить себя и организацию от убытков, простоя и упущеной выгоды;
- сможете сэкономить денежные средства на исправлении некачественной работы подрядчика;
- получите четкий алгоритм взаимодействия с подрядчиками.

**Еще не работаете с "Техэксперт: Эксплуатация зданий"?**  
**Попробуйте бесплатный доступ!**



**ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО**

А знаете ли вы?

**Поисковый профиль пользователя:  
сделайте поиск быстрым и релевантным!**

**Поисковый профиль пользователя** — сервис, который позволяет получить быстрый доступ к информации по вашему запросу в зависимости от выбранного профессионального направления.

Достаточно настроить его один раз — и система всегда будет отбирать для вас профессиональный контент, соответствующий выбранной тематике и вашим функциональным обязанностям. Таким образом, вы сможете экономить время и будете принимать только правильные решения при выполнении рабочих задач.

### **Настройте поисковый профиль пользователя уже сейчас — и вы получите:**

- подсказки с документами, меняющиеся в соответствии с выбранным профилем;
- более точные результаты быстрого интеллектуального поиска, учитывающие особенности вашей профессии;
- подбор актуальных справочных материалов, комментариев, консультаций, образцов и форм, технической документации, новостей и другого контента, который конкретизируется в зависимости от вашего выбора.

Вы можете выбрать сразу несколько профилей или даже все имеющиеся профили в зависимости от подключенных систем. На данный момент пользователям систем «Кодекс» и «Техэксперт» доступны следующие поисковые профили:

- Универсальный (быстрый поиск без фильтра).
- Медицина.
- Промышленная безопасность.
- Пожарная безопасность.
- Экология.
- Охрана труда.
- Стройка и эксплуатация.
- Кадровик.
- Энергетика.
- Авиация.
- Специалист по госзакупкам.

### **Как подключить поисковый профиль пользователя**

Есть два простых способа:

1. На главной странице программного комплекса или продукта перейдите в свой профиль пользователя и во вкладке «Моя система» настройте нужные тематики.

The screenshot shows a software interface with a top navigation bar containing 'Найти' (Search), 'ПРОФИЛЬ' (Profile), 'СТАТИСТИКА' (Statistics), 'КЛЮЧ ДОСТУПА' (Access Key), 'РАССЫЛКИ' (Emails), and 'МОЯ СИСТЕМА' (My System). A red arrow points from the 'Найти' button to the search input field. Another red arrow points to the 'Моя система' tab. The main area displays a 'Поисковый профиль' (Search profile) section with several checkboxes for different industry profiles: 'Универсальный' (Universal) is checked, while 'Охрана труда' (Occupational Safety), 'Стройка и эксплуатация' (Construction and Operation), 'Пожарная безопасность' (Fire Safety), and 'Экология' (Ecology) are unchecked. Below this is a 'Вид списка документов в системе' (Document list view) section with 'Стандартный' (Standard) selected over 'Табличный' (Table).

2. Введите запрос в поисковую строку и после того, как система выдаст результаты, поменяйте профиль. Для этого необходимо кликнуть по кнопке «*Искать с другим профилем?*» и выбрать нужную тематику. После этого система сразу же начнет поиск по вашему запросу в соответствии с заданным профилем.

The screenshot shows a search results page with a header including 'Меню', back/forward buttons, a home icon, and a search bar. A red arrow points to the search bar. Another red arrow points to a dropdown menu titled 'подряд' (subcontracting) which is open over the search results. The dropdown lists several industry profiles: 'Универсальный' (Universal) is checked, while 'Стройка и эксплуатация' (Construction and Operation) is highlighted with a blue background. Other options include 'Охрана труда' (Occupational Safety), 'Промышленная безопасность' (Industrial Safety), 'Пожарная безопасность' (Fire Safety), and 'Экология' (Ecology). The main content area shows search results for 'Интеллектуальный поиск: "подряд"'. It includes a table of 60 results, with the first two entries being the 'Гражданский кодекс Российской Федерации' (Civil Code of the Russian Federation) and a document about arbitration awards.

**Оптимизируйте результаты поиска под интересующую вас профессиональную сферу и выполняйте рабочие задачи быстро и уверенно!**

## Вопрос-ответ

**Вопрос:**

**Обязательные документы для организации, обслуживающей лифты**



Какие обязательные документы, аттестации должна иметь организация, обслуживающая лифты?

**Ответ:**

Евгения  
Александровна  
Логинова

1. Специализированная организация, выполняющая работы по техническому обслуживанию и ремонту лифта, должна иметь:

- квалифицированный персонал в штате;
- допуск квалифицированного персонала к выполнению соответствующих видов работ на основании распорядительного акта;
- регистрацию в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- распорядительный документ.

2. Квалификация персонала, выполняющего работы по монтажу, демонтажу, обслуживанию, включая аварийно-техническое обслуживание лифта и обслуживание систем диспетчерского (операторского) контроля, ремонту, техническому освидетельствованию и обследованию лифта, должна соответствовать положениям профессиональных стандартов, устанавливающих квалификационные характеристики для выполнения соответствующих видов работ.

Подробности — в Обосновании.

**Обоснование:**

1. Специализированная лифтовая организация, выполняющая работы по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, должна удовлетворять всем требованиям Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 (далее — Правила, утвержденные Постановлением Правительства от 24.06.2017 № 743).

Специализированная организация, выполняющая работы по техническому обслуживанию и ремонту, должна обеспечить (п. 17 Правил, утвержденных Постановлением Правительства от 24.06.2017 № 743):

- наличие в штате квалифицированного персонала. Численность и уровень квалификации указанного персонала определяются с учетом выполняемых квалифицированным персоналом трудовых функций, руководства (инструкции) по эксплуатации объекта и руководства (инструкции) по монтажу объекта (при наличии), а также с учетом условий, технического состояния и особенностей использования объекта и их количества;

- допуск квалифицированного персонала к выполнению соответствующих видов работ на основании распорядительного акта;
- регистрацию в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- наличие распорядительного документа, определяющего структуру управления, обеспечивающую каждому работнику сферу деятельности и пределы его полномочий, закрепление обязанностей квалифицированного персонала по организации работ, контролю их качества, охране труда, подготовке и повышению квалификации кадров.

Одновременно сообщаем, что для осуществления видов деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту лифтов юридические лица и индивидуальные предприниматели должны состоять в соответствующем реестре Ростехнадзора (Письмо Минстроя от 13.01.2021 № 480-ОГ/04).

Обращаем внимание, что деятельность по выполнению работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем лифтового хозяйства в настоящее время не является лицензируемой (ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»).

2. Кроме того, по допускам и аттестации сотрудников сообщаем следующее.

Для обеспечения безопасности смонтированного на объекте лифта перед вводом в эксплуатацию должны выполняться следующие требования: монтаж лифта осуществляется квалифицированным персоналом по монтажу лифтов в соответствии с документацией по монтажу, содержащей указания по сборке, наладке и регулировке, а также в соответствии с проектной документацией по установке лифта (п. 3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства от 24.06.2017 № 743; п. 2.1.  
ст. 4 Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011).

Подтверждение квалификации работника на соответствие профессиональному стандарту проводится в порядке, установленном Правилами проведения центром оценки квалификаций независимой оценки квалификации в форме профессионального экзамена, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.11.2016 № 1204. Лицам, успешно сдавшим профессиональный экзамен по оценке квалификаций, выдается свидетельство о квалификации, а в случае получения неудовлетворительной оценки при прохождении профессионального экзамена — заключение о прохождении профессионального экзамена, включающее рекомендации для соискателя.

Документы об образовании и (или) о квалификации, выдаваемые образовательными организациями, являются подтверждением освоения образовательных программ и не являются документами независимой оценки квалификации, проводимой центрами оценки квалификации в порядке, установленном Федеральным законом от 03.07.2016 № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации».

На данный момент федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации не определен иной порядок проведения оценки квалификации работников на соответствие требованиям профессиональных стандартов, кроме независимой оценки квалификации в форме профессионального экзамена, проводимого центром оценки квалификаций.

Квалификационные требования к работникам содержатся:

- в профессиональном стандарте «Электромеханик по лифтам», утвержденном Приказом Минтруда России от 31.03.2021 № 193н;
- профессиональном стандарте «Лифтер-оператор по обслуживанию лифтов и платформ подъемных», утвержденном Приказом Минтруда России от 31.03.2021 № 198н;
- профессиональном стандарте «Специалист по эксплуатации лифтового оборудования», утвержденном Приказом Минтруда России от 31.03.2021 № 203н.

Вышеуказанные профессиональные стандарты содержат, в частности, требования к образованию и обучению, требования к опыту практической работы и особые условия допуска к работе.

Анализируя изложенное, можно сделать вывод о том, что основными обязанностями специализированной организации, выполняющей работы по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, являются:

- прохождение обязательных предварительных и периодических медицинских осмотров, а также внеочередных медицинских осмотров работников (Приказ Минздрава России от 28.01.2021 № 29н «Об утверждении Порядка проведения обязательных предварительных и периодических медицинских осмотров работников, предусмотренных частью четвертой статьи 213 Трудового кодекса Российской Федерации, перечня медицинских противопоказаний к осуществлению работ с вредными и (или) опасными производственными факторами, а также работам, при выполнении которых проводятся обязательные предварительные и периодические медицинские осмотры»);
- наличие распорядительного акта организации о допуске определенного круга лиц к выполнению работ и наличие документов, подтверждающих прохождение независимой оценки квалификации работников (Правила, утвержденные Постановлением Правительства от 24.06.2017 № 743);
- наличие удостоверения работников о группе по электробезопасности не ниже II (Приказ Минтруда России от 15.12.2020 № 903н «Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок»).

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с п. 3 приложения 1 к Федеральному закону от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» лифты не относятся к опасному производственному объекту. Соответственно,

обучение по промышленной безопасности для работников, обслуживающих лифты, не требуется.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным справочным материалом [\*\*«Эксплуатация лифтов»\*\*](#).

**Справка поможет вам** избежать нарушений требований к безопасному использованию и содержанию лифтов, благодаря правильной и своевременной организации работ по ремонту и обслуживанию лифтового оборудования. Это поможет избежать штрафов до 350 000 рублей.

© АО «Кодекс», 2023

*Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».*

*Политика конфиденциальности персональных данных*