

08.08.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Планирование и учет затрат на эксплуатацию зданий

С наступлением августа многие предприятия начинают планировать и составлять бюджет на следующий год. Это позволяет оптимизировать расходы на эксплуатацию зданий и учесть все необходимые затраты для эффективного функционирования предприятия.

В данной статье расскажем, как система «Техэксперт: Эксплуатация зданий» поможет значительно упростить этот процесс и помочь вам контролировать бюджет.

Почему важно

Качественная система управления зданиями должна основываться на методах планирования. Начало каждого следующего этапа работы невозможно без завершения предыдущего. Задача планирования состоит именно в том, чтобы соединить в единую систему все необходимые работы.

Заранее проведенное планирование помогает распределить ресурсы и средства наиболее эффективным образом, тем самым оптимизировать расходы на эксплуатацию зданий.

Перед началом работ необходимо выделить основные статьи планирования, среди которых могут быть:

- технические осмотры;
- техническое обслуживание;
- текущий и капитальный ремонты;
- санитарное содержание;
- материально-техническое обеспечение.

Планирование процесса эксплуатации зданий заключается в разработке плана-графика, включающего в себя описание работ, которые будут проводиться на объекте.

В связи с этим при планировании работ и бюджетировании могут возникнуть определенные сложности, перечислим некоторые из них:

1. Необходимость учесть и включить все планируемые работы в бюджет. При этом часто приходится вносить корректировки в план-график, что требует много времени. Кроме того, бывает сложно объяснить руководству, почему стоит включить в план какие-то важные работы и выделить на них соответствующие средства.
2. Работа с нормативно-технической документацией. При планировании работ по эксплуатации зданий важно ориентироваться на актуальные нормы и требования. Необходимо следить за изменениями в законодательстве, чтобы своевременно на них реагировать.

Если при проведении работ не учитывать изменения в нормативно-технической документации, то может последовать наложение штрафных санкций при проверках.

Риски

Неправильное распределение расходов между статьями бюджета может привести к:

- к недостатку средств для реализации планов, что негативно отразится на производстве;
- к перераспределению бюджета, что влияет на хозяйственно-бытовую часть;
- к затягиванию сроков исполнения работ и удорожанию содержания здания.

Рекомендации экспертов «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

В плане эксплуатации объекта рекомендуется каждую статью расходов разбивать на более мелкие. Например, техническое обслуживание можно разделить на обслуживание систем водопровода и канализации, систем центрального отопления и горячего водоснабжения, систем электроснабжения, систем вентиляции и кондиционирования, обслуживание строительных конструкций и внешнее благоустройство территории.

Помимо статей планирования, план эксплуатации объекта недвижимости включает в себя перечень необходимых работ, их стоимость и сроки выполнения. Также в плане обязательно указывается ответственный исполнитель, который должен быть под подписью ознакомлен с планом.

Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Решение 1

Рекомендуем ознакомиться с актуальной справочной информацией **«Планирование процесса эксплуатации зданий (сооружений) и разработка планов-графиков»**.

В этом разделе вы найдете полезную информацию, включая:

- инструкции по планированию мероприятий по эксплуатации зданий и сооружений;
- информацию о видах планов-графиков обслуживания зданий и сооружений;
- примерные формы документов, которые необходимо составить при осуществлении планирования работ по эксплуатации зданий.

Как перейти к справочному материалу

Воспользуйтесь мини-гидом, который расположен на главной странице системы в разделе **«Обратите внимание»**.

В мини-гиде для вашего удобства собрана краткая информация об актуальности темы с добавлением ссылок на справки, консультации и образцы документов.

Техэксперт: Эксплуатация зданий

Всего документов	новых	измененных	вступают в силу	скоро вступят в силу
624736	2001	2161	886	837

Онлайн-услуги | Справочник по эксплуатации зданий | Календарь вступления в силу НПА и НТД | Гид по промышленным зданиям | Будь в курсе | К вам пришла проверка

Новые поступления в продукт

Новости

Состав продукта

Видеосеминары

Обучение работе с продуктом

СЕНТЯБРЬ'22 | ОКТЯБРЬ'22 | НОЯБРЬ'22 | ДЕКАБРЬ'22 | ЯНВАРЬ'23 | ФЕВРАЛЬ'23 | МАРТ'23 | АПРЕЛЬ'23 | МАЙ'23 | ИЮНЬ'23 | ИЮЛЬ-АВГУСТ'23

Обратите ВНИМАНИЕ!

- 1 Пройдите опрос от разработчиков «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
- 2 Доисковый профиль пользователя: сделайте свой поиск быстрым и релевантным!
- 3 **Планирование и учет затрат на эксплуатацию зданий**
- 4 Проверка и обслуживание электрических систем для обеспечения безопасной работы электрооборудования
- 5 Календарь вступления в силу НПА и НТД
- 6 Вступите в бесплатное профессиональное сообщество руководителей и специалистов по эксплуатации зданий
- 7 Обзор мероприятий с августа 2023 г.
- 8 Оформите подписку на профессиональное издание

ЗДАТЬ ВОПРОС в службу поддержки пользователей

Навигатор по регуляторной гильотине

План проведения работ при обслуживании и эксплуатации зданий

Решение 2

Воспользуйтесь сервисом **«Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий»**.

По каждому виду работ вы:

- спланируете ежедневные задачи на объекте на основе [ПОТ Р О-14000-004-98](#) и получите оповещение о сроках их выполнения. При оповещении будет учтена пятидневная рабочая неделя;
- сформируете реестр выполненных задач;
- оформите дефектную ведомость и запланируете работы по устранению дефектов.

Найти сервис можно через баннер «Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий» на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий», а также через интеллектуальный поиск, введя запрос «учет работ по ремонту и обслуживанию зданий».

Таким образом, в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы найдете перечень работ и рекомендации по планированию и учету затрат на эксплуатацию зданий. Это позволит избежать задержек в исполнении необходимых работ и избежать увеличения расходов на содержание объекта.

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

А знаете ли вы?

Отвечаем на самые актуальные вопросы августа

В августе 2023 года пользователи системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» проявили интерес к разнообразным темам. Мы готовы предоставить полную информацию и помочь вам разобраться в них более детально:

- [«Осмотр зданий»](#).
- [«Демонтаж железнодорожных путей»](#).
- [«Периодичность проведения дезинфекции, дератизации и дезинсекции»](#).
- [«Раздельное проживание мужчин и женщин»](#).
- [«Реконструкция общественного здания»](#).

Еще больше консультаций экспертов вы найдете в разделе «Состав продукта» на главной странице системы → [«Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»](#).

Онлайн-услуги ▾ | Справочник по эксплуатации зданий | Календарь вступления в силу НПА и НТД | Гид по промышленным зданиям | Будь в курсе

Новые поступления в продукт

Новости

Состав продукта

Видеосеминары

Обучение работе с продуктом

СЕНТЯБРЬ'22 | ОКТЯБРЬ'22 | НОЯБРЬ'22 | ДЕКАБРЬ'22 | ЯНВАРЬ'23 | ФЕВРАЛЬ'23 | МАРТ'23 | АПРЕЛЬ'23 | МАЙ'23 | ИЮНЬ'23 | **ИЮЛЬ-АВГУСТ'23**

Информационные разделы, входящие в состав продукта:

- Законодательство России
- Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий
- Нормы, правила, стандарты в области эксплуатации зданий
- Образцы документов по эксплуатации зданий
- Технологии ремонтно-восстановительных работ
- Справочник по эксплуатации зданий
- **Эксплуатация зданий в вопросах и ответах**
- Словарь терминов и определений по строительству

Из зала суда

Возмещение морального вреда за скользкую плитку

Так ли безопасно плавание в специализированных бассейнах? Любая спортивно-оздоровительная организация, занимающаяся эксплуатацией бассейна, должна соблюдать производственный контроль и требования современного законодательства. Несоблюдение хотя бы одного пункта нормативных актов чревато не только расходами со стороны владельца, но и причинением вреда здоровью клиентов.

В связи с этим эксплуатационная служба должна постоянно контролировать состояние бассейна и здания, чтобы минимизировать риск для жизни и здоровья людей.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Истец обратился в суд с иском к ответчику о компенсации морального вреда. Ответчик является владельцем спортивного центра, где расположен плавательный бассейн.

В обосновании истец указал, что в спортивном корпусе после плавания в бассейне, спускаясь в душевую, он поскользнулся на скользких ступеньках и упал. В результате падения истец получил серьезную травму. Падение произошло вследствие того, что ответчик не обеспечил предупредительных мер безопасности: ступеньки лестницы не имели противоскользящего покрытия, отсутствовали поручни.

Истец полагает, что ему положена денежная компенсация за причинение морального вреда.

Возражая против иска, ответчик пояснял, что при реконструкции помещений спортивного корпуса покрытие пола было выполнено из керамогранита, имеющего противоскользящие свойства, поэтому ответчиком приняты достаточные меры для предотвращения падения посетителей.

Судом предлагалось ответчику представить доказательства фактического использования в отделке пола в помещении, в котором произошло падение истца, материалов, имеющих противоскользящие свойства. Таких доказательств ответчиком не представлено. По объяснениям ответчика, исполнительная документация не была найдена и, возможно, утрачена.

Суд, не согласившись с доводами ответчика, указал, что в отсутствие исполнительной документации представленный в дело рабочий проект не подтверждает доводы ответчика, поскольку он является именно проектом и подготовлен гораздо раньше проведенной реконструкции.

Фактическое выполнение тех или иных работ проект не подтверждает и не согласуется с иными доказательствами — представленными ответчиком фотографиями лестницы.

Итоговое решение

Исковые требования истца о взыскании морального вреда удовлетворены.

Рекомендации

Напоминаем, что за нарушение требований технических регламентов или подлежащих применению до дня вступления в силу соответствующих технических регламентов обязательных требований к процессам эксплуатации зданий, оборудования предусмотрена административная ответственность в виде штрафа (ч. 1 ст. 14.43 КоАП РФ):

- для должностных лиц — от 10 000 до 20 000 рублей;
- для юридических лиц — от 100 000 до 300 000 рублей.

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с новым материалом по теме: **«Эксплуатация спортивных объектов»**.



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной на основе анализа Определения Верховного суда РФ от 16.04.2019 № 306-КГ18-21677

