

11.04.2024

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Как легко и быстро направить обращение в Ростехнадзор?

В рамках сервиса «Служба поддержки пользователей» всем действующим пользователям систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий» стала доступна **новая услуга «Направить обращение в федеральный орган исполнительной власти»**.

Официальные обращения в госорганы — непростой процесс. Часто эта работа вызывает опасения и сложности:

- задать от имени организации вопрос из частной практики, который может привлечь внимание к предприятию со стороны надзорных органов;
- подобрать верную формулировку запроса, где будут учтены производственные нюансы;
- длительное ожидание ответа, в результате которого можно получить стандартную отписку и по итогу не найти решения.

### **Решение в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»**

Благодаря новой услуге вам больше не нужно самостоятельно составлять и от имени организации направлять обращения в Ростехнадзор.

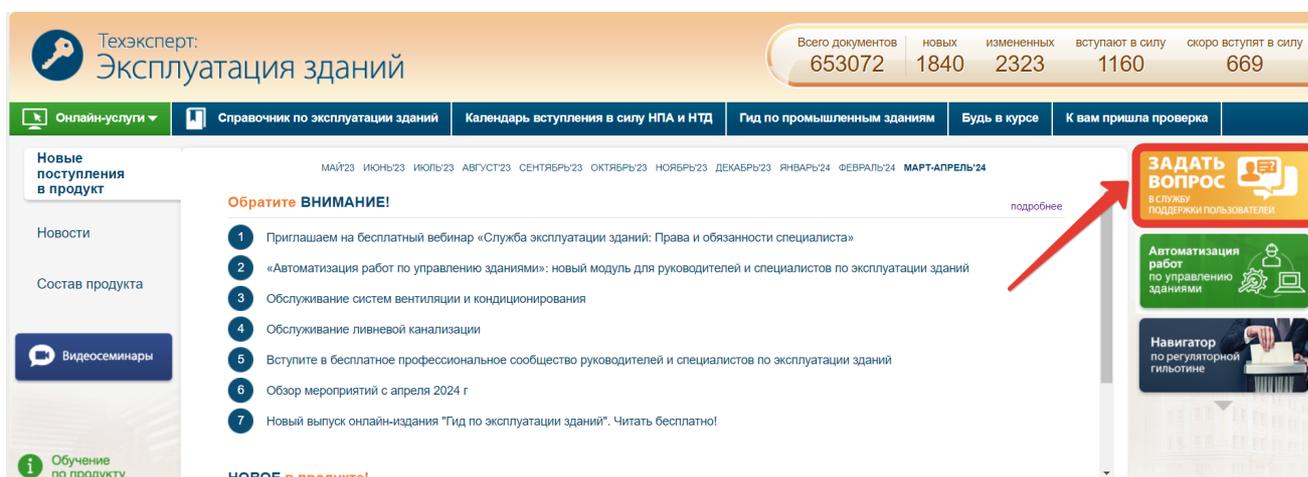
Обратите внимание! Взаимодействие с Ростехнадзором происходит в рамках нескольких областей безопасности, включая промышленную безопасность и эксплуатацию зданий. Для вашего удобства мы разделили направления обращений по следующим категориям:

- «Направить обращение в Ростехнадзор. Эксплуатация зданий».
- «Направить обращение в Ростехнадзор. Промышленная безопасность».

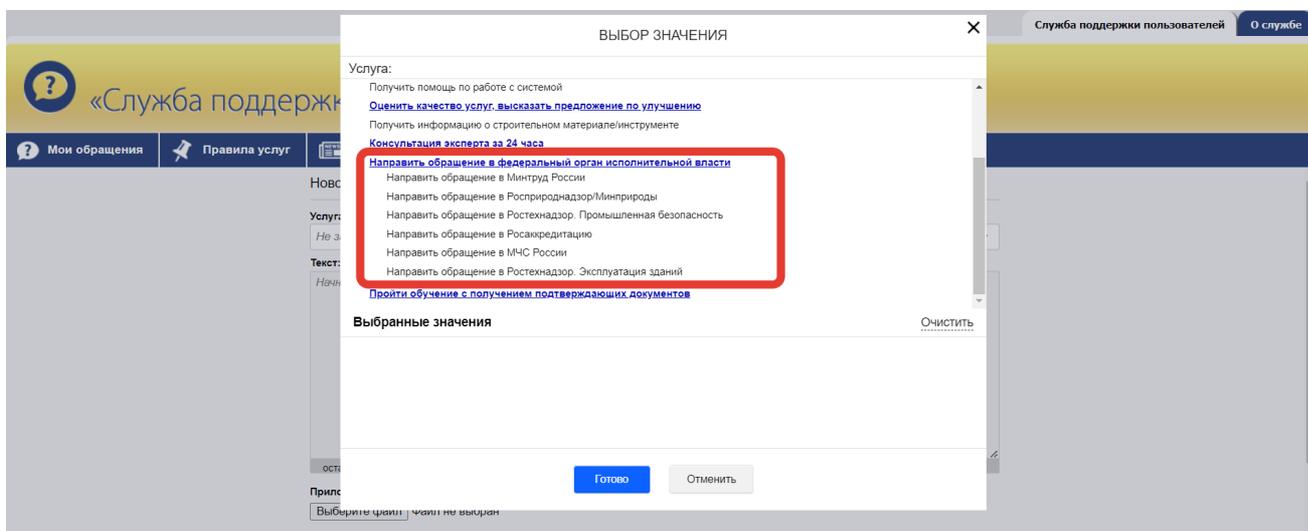
Эксперты сервиса «Служба поддержки пользователей» помогут подобрать правильные формулировки, чтобы ускорить процесс получения ответа, обеспечивая при этом полную анонимность организации.

## Как быстро направить обращение?

1. Зайдите в сервис «Служба поддержки пользователей» через баннер «Задать вопрос» на главной странице системы.



2. Выберите услугу «Направить обращение в федеральный орган исполнительной власти», уточните ведомство — «Направить обращение в Ростехнадзор. Эксплуатация зданий».



3. В форме заявки опишите свою проблему/запрос.
4. Ответьте на уточняющие вопросы эксперта (эксперт может задавать уточняющие вопросы по сути обращения или направить готовый текст для его согласования с вами).
5. Получите уведомление об обработке запроса.
6. Получите рекомендации от ведомства в ответ на вашу заявку.

Срок ответа на обращение — 30 дней. Срок установлен ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ». Положения закона также распространяются на обращения юрлиц. При этом эксперты помогут подобрать верные формулировки в обращении так, чтобы процесс не растягивался, а вы получили ответ как можно быстрее.

Обратите внимание: ответ федерального органа исполнительной власти не оформляется на бланке с печатью и подписью. Разъяснения, изложенные в ответе на частный вопрос, носят исключительно рекомендательный характер и являются источником получения дополнительной информации по индивидуальному вопросу. За содержание ответа сервис «Служба поддержки пользователей» ответственности не несет.

Эксперт может подготовить дополнительные разъяснения на основании ответа ведомства. Если вам потребуются экспертные комментарии, подайте новую заявку в сервисе «Служба поддержки пользователей».

**Решайте важные вопросы с помощью новой услуги «Направить обращение в Ростехнадзор. Эксплуатация зданий». Будьте уверены, что ваше обращение получит необходимое внимание от ведомства.**

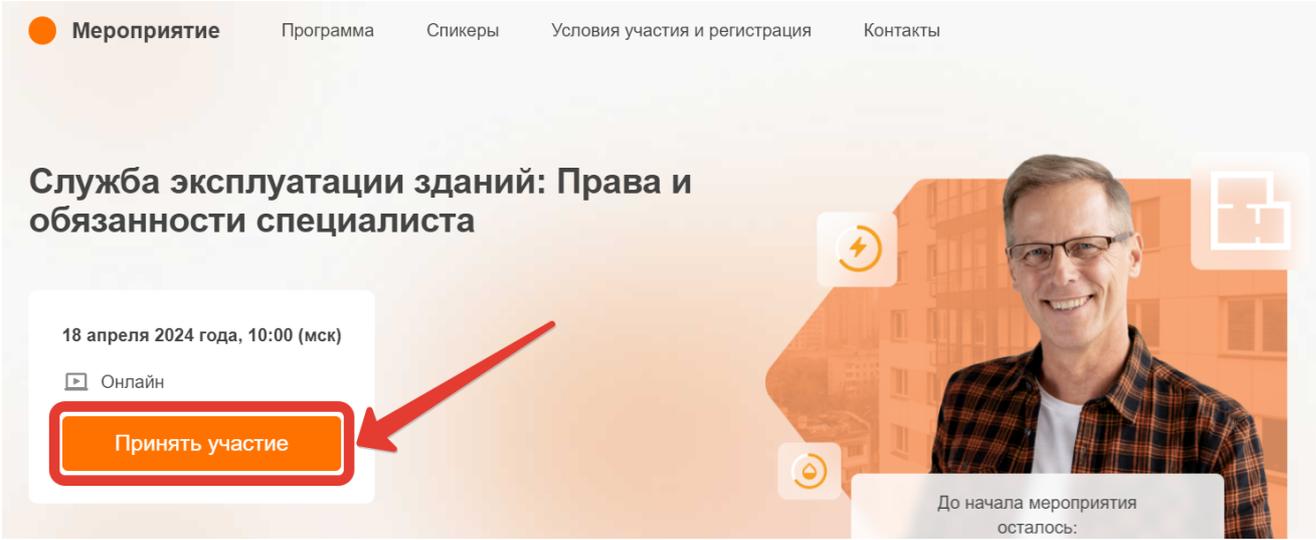
Решения есть в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».  
Узнать о продукте больше [можно здесь](#).

А знаете ли вы?

## Бесплатный вебинар «Служба эксплуатации зданий: права и обязанности специалиста»

Уважаемые коллеги!

Информационная сеть «Техэксперт» приглашает вас принять участие в бесплатном вебинаре **«Служба эксплуатации зданий: права и обязанности специалиста»**, который состоится **18 апреля в 10:00 мск.**



The screenshot shows a registration page for a webinar. At the top, there is a navigation bar with links: Мероприятие (selected), Программа, Спикеры, Условия участия и регистрация, and Контакты. The main heading is 'Служба эксплуатации зданий: Права и обязанности специалиста'. Below the heading, the date and time are listed as '18 апреля 2024 года, 10:00 (мск)' and the format is 'Онлайн'. A prominent orange button labeled 'Принять участие' is highlighted with a red rectangle and a red arrow pointing to it from the left. To the right, there is a photo of a smiling man with glasses, and a small timer icon indicating 'До начала мероприятия осталось:'. The background features a stylized orange building graphic.

Для любой службы эксплуатации зданий важно постоянно поддерживать строения в исправном состоянии. Это достигается с помощью выполнения комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию зданий, включающего в себя ряд обязанностей, установленных в СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения». При этом данные обязанности очень размыты.

Градостроительный кодекс также предусматривает широкий спектр обязанностей лица, ответственного за эксплуатацию зданий, но не предоставляет четкого описания функций такого специалиста.

Это приводит к ситуациям, когда специалисты не имеют четкого представления о своих обязанностях и компетенциях, что приводит к переработкам и может стать причиной аварий. Кроме того, из-за недостаточного знания законодательства руководители предприятий могут поручать специалистам работы, не соответствующие их квалификации.

Переработки приводят к невыполнению специалистами своих функций, что отражается на качестве работы. В результате этого происходят упущения при эксплуатации зданий.

### **Риски:**

- остановка производственного оборудования;
- износ инженерно-технической системы;
- аварийные ситуации;
- обрушение зданий;

- административная либо уголовная ответственность, вплоть до лишения свободы сроком до 5 лет (ст. 143 УК РФ).

В рамках вебинара разберем основные обязанности службы эксплуатации зданий. Эксперт ответит на вопросы участников и поделится реальными случаями из практики, чтобы помочь избежать указанных выше последствий.

#### **Кому будет полезен вебинар:**

- главным инженерам;
- руководителям и специалистам, осуществляющим эксплуатацию любых типов зданий;
- руководителям отделов капитального строительства (ОКС);
- техническим директорам.

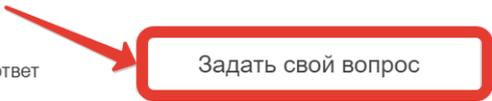
#### **Посетив вебинар, вы:**

- получите полное понимание прав и обязанностей службы эксплуатации зданий;
- обезопасите себя и организацию от предписаний, штрафов до 300 000 рублей и от приостановления деятельности до 90 суток (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

**ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!** Вопросы по теме вебинара можно направлять заранее, на странице регистрации под кнопкой «**Задать свой вопрос**».

Есть вопрос по теме мероприятия? ⓘ

Нажмите на кнопку справа, напишите вопрос, спикер, по возможности, даст ответ на мероприятии



Задать свой вопрос

#### **Спикер — Логинова Евгения Александровна:**

- Ведущий эксперт линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».
- Юридическое образование и техническое по специальности «инженер по эксплуатации зданий».
- Обжалование действий государственных органов.
- Большой судебный опыт по делам в сфере градостроительства, недвижимости и договорным отношениям.
- Более 18 лет юридического стажа.

#### **Как принять участие в вебинаре:**

1. Пройти регистрацию до 17 апреля включительно по [ссылке](#).
2. Заполнить все обязательные поля регистрационной формы.
3. Нажать «Отправить».
4. Подтвердить регистрацию по ссылке, полученной на почту, которую вы указали в регистрационной форме.

Организатор вебинара — информационная сеть «Техэксперт».

**По итогам вебинара вы получите электронный сертификат участника.**

РЕГИСТРАЦИЯ →

**Ждем вас на вебинаре!**

## Из зала суда

### **Важно ли включать согласование срока выполнения работ в договор подряда?**

Часто на специалистов, ответственных за управление зданиями и сооружениями, возлагают обязанность заключения договоров подряда для выполнения различных работ.

Инженеры и специалисты, не обладающие юридическим образованием, не всегда учитывают, что договор должен включать определенные существенные условия. Хотя детальное описание предмета договора обычно не вызывает вопросов, споры, включая судебные, часто возникают в отношении сроков выполнения работ.

Является ли срок существенным условием договора подряда и необходимо ли обязательно регулировать данное условие в тексте?

#### **Рассмотрим случай из судебной практики.**

Истец обратился в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности и процентов по договору подряда.

Решением арбитражного суда исковые требования удовлетворены.

Но ответчик, в свою очередь, не согласился с решением и обжаловал его в апелляционном порядке. В жалобе просил отменить решение суда, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

По мнению ответчика, при заключении договора сторонами не были согласованы сроки начала и окончания работ как существенные условия договора, а следовательно, обязанности по уплате у организации не возникло.

Однако суды трех инстанций установили, что в договоре подряда установлены сроки выполнения работ, при этом они являются существенными условиями договора подряда и свидетельствуют о заключении такого договора.

При этом срок договора может выражаться не только в конкретных датах, но и в событиях, к которым он может быть привязан.

### **Итоговое решение**

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная и кассационная жалоба ответчика — без удовлетворения.

### **Рекомендации**

Напоминаем, что в договоре подряда обязательно необходимо согласовать его существенные условия: предмет (в том числе результат работы) и срок.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме:

- [«Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий»](#)



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Шухманом Никитой Владимировичем на основе анализа Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.03.2023 № Ф07-700/2023 по делу № А21-12358/2021.