

13.06.2024

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Взаимодействие специалиста по эксплуатации зданий с подрядными организациями

Любой организации в летний период необходимо проводить ремонтные работы в зданиях и сооружениях. Однако не у всех организаций есть достаточные ресурсы, поэтому они часто обращаются за помощью к подрядчикам.

Ответственность за выбор, заключение договора и приемку работ, как правило, возлагается на специалиста по эксплуатации зданий. 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 выборе подрядчика**

В настоящее время налоговые органы требуют от всех организаций и ИП проявлять должную осмотрительность при выборе подрядчика ([Письмо ФНС России от 10.03.2021 № БВ-4-7/3060@ «О практике применения статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации»](#)).

К проявлению должной осмотрительности относится:

- проверка учредительных документов организации, запрос информации с официальных интернет-ресурсов Федеральной налоговой службы ([nalog.ru](http://nalog.ru));
- оценка финансового состояния подрядчика и его деловой репутации с помощью интернет-ресурсов и платных сервисов (оценка последней финансовой отчетности, проверка на наличие задолженностей, на участие подрядчика в судебных спорах и т. д.);
- проверка разрешительных документов подрядчика на право выполнять работы, а также сверка кодов ОКВЭД с выпиской с сайта ФНС (наличие лицензий, членство в СРО и т. д.).

Проверка подрядчика по вышеуказанным пунктам поможет не только обезопаситься от недобросовестного контрагента, но и избежать претензий со стороны контролирующих органов.

### **Риски**

Нарушение технологии работ со стороны подрядчика может привести к авариям, которые, в свою очередь, могут нанести вред здоровью и жизни человека.

Помимо этого, некачественное выполнение работ подрядчиком может привести к необходимости выделять денежные средства на устранение недостатков, а также к судебным тяжбам по взысканию убытков с недобросовестного исполнителя.

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

**Инструмент 1.** Справочный материал [«Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий»](#), в котором предоставлен авторский образец договора подряда, а также типовые формы актов приемки работ.

Обратите внимание на то, что, воспользовавшись готовыми формами, вы обезопасите себя от возможных рисков с невыгодными договорами и, как приятный бонус, сэкономите время на самостоятельном составлении документации.

Как найти?

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»](#).

**Инструмент 2.** Служба поддержки пользователей — решение трудных и нестандартных задач в области эксплуатации зданий. У вас будет возможность задать точечный вопрос и получить развернутый экспертный ответ с обоснованием и ссылками на законодательство.

Как найти?

Оранжевый баннер «Задать вопрос в службу поддержки пользователей», расположенный на главной странице системы справа.

**Инструмент 3.** Запись вебинара от 20.06.2023 на тему «Взаимодействие с подрядчиками. Риски и ответственность при ведении договорной работы», где подробно разобраны следующие вопросы:

- Выбор подрядчика. Проверка по различным информационным базам.
- На что обратить внимание при заключении и расторжении договора с подрядчиком.
- Приемка работ. Какие документы необходимо подписать с подрядчиком после окончания выполнения работ.
- Разбор судебной практики, связанной с некачественным выполнением работ подрядчиками.

Как найти?

Доступ осуществляется через главную страницу системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» à кнопка «Видеосеминары»

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

- узнаете, как обезопасить себя и организацию от убытков, простоя и упущенной выгоды;
- сможете сэкономить денежные средства на исправлении некачественной работы подрядчика.

**Еще не работаете с системой "Техэксперт: Эксплуатация зданий"?**

**Попробуйте бесплатный доступ!**

**[Форма регистрации](#) →**

А знаете ли вы?

# Новые документы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за май 2024 г.



[Список новых документов](#)

## Из зала суда

### Обязанность соблюдать требования нормативно-технической документации

Каждый специалист по эксплуатации зданий во время своей работы сталкивается с ремонтом и договором подряда. Кроме того, нередки случаи недобросовестности подрядчиков.

Что же делать, когда есть договор подряда, работы выполнены в срок, претензий нет, но при этом материал не соответствует нормам технической документации?

#### Рассмотрим случай из судебной практики.

Между заказчиком и подрядчиком заключен контракт на выполнение работ, по условиям которого подрядчик обязался выполнить работы по устройству проезда.

Работы были выполнены и приняты заказчиком. Через какое-то время дорожной лабораторией проведены испытания изъятых образцов с ремонтируемого проезда, по результатам которых установлено несоответствие тротуарной плитки требованиям [ГОСТ 17608-2017](#) «Плиты бетонные тротуарные. Технические условия» по прочности при сжатии. Фактический класс бетона не соответствовал заявленному.

Уведомлением заказчик потребовал от подрядчика переложить плитку в размерах и в объеме, указанном в Техническом задании к контракту, но требование подрядчиком не выполнено. В связи с этим заказчик обратился в суд.

Суд пояснил:

1. Предельный срок обнаружения недостатков в соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 724 [ГК РФ](#) составляет 5 лет.
2. В соответствии с условиями контракта предусмотрена необходимость соответствия используемых материалов нормам ГОСТов, СНиПов, техническим условиям и стандартам.
3. При выполнении работ необходимо обеспечить качество используемых материалов, соответствие применяемого оборудования и комплектующих изделий, конструкций и систем требованиям ГОСТов,

СНиПов, техническим условиям, стандартам.

4. Подрядчик, отказавшись от устранения недостатков выполненных работ, по смыслу вышеприведенных положений контракта и требований закона должен доказать, что они возникли не по его вине.

5. В контракте ссылок на ГОСТ 17608-2017 не имеется, но данное обстоятельство не освобождает подрядчика от обязанности по его применению. Стороны при выполнении работ по спорному контракту должны были руководствоваться СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» и ГОСТ 17608-2017.

Иными словами, подрядчик, будучи профессиональным участником спорных правоотношений, должен был руководствоваться всеми техническими регламентами, стандартами, санитарно-эпидемиологическими правилами и иными нормативами, обязательными для данного вида товара.

### **Итоговое решение**

Поскольку работы выполнены подрядчиком с использованием тротуарной плитки, не соответствующей группе плит для межквартирного проезда, требование истца об обязанности ответчика устранить недостатки путем замены и перекладки плитки тротуарной, отвечающей требованиям ГОСТ 17608-2017, является правильным.

### **Рекомендации**

При заключении договора подряда обязательно необходимо уделить внимание следующим условиям:

- предмету договора;
- результату работ;
- сроку выполнения работ;
- стоимости выполненных работ;
- качеству работ и порядку приемки;
- ответственности сторон;
- гарантийным обязательствам.

Данные пункты необходимо прописать четко, включая все, казалось бы, незначительные мелочи.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме «Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий».

Справка поможет вам:

- сэкономить денежные средства на исправлении некачественной работы подрядчика;
- сэкономить время на исправлении некачественной работы подрядчика.



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной на основе анализа Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18 апреля 2024 года по делу № А04-10604/2022.

© АО «Кодекс», 2024

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*