

15.08.2024

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Планирование процесса эксплуатации 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 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 систему все необходимые работы.

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 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 системы «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 найти?

Перейдите в «Справочник по эксплуатации зданий», находящийся в блоке «Аналитика, опыт, практика» на главной странице системы → справка «Планирование процесса эксплуатации зданий (сооружений) и разработка планов-графиков».

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.

Как найти?

Сервис «Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий» расположен на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в блоке «Аналитика, опыт, практика». Также его можно найти 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 исключить задержки в исполнении необходимых работ и избежать увеличения расходов на содержание объекта.

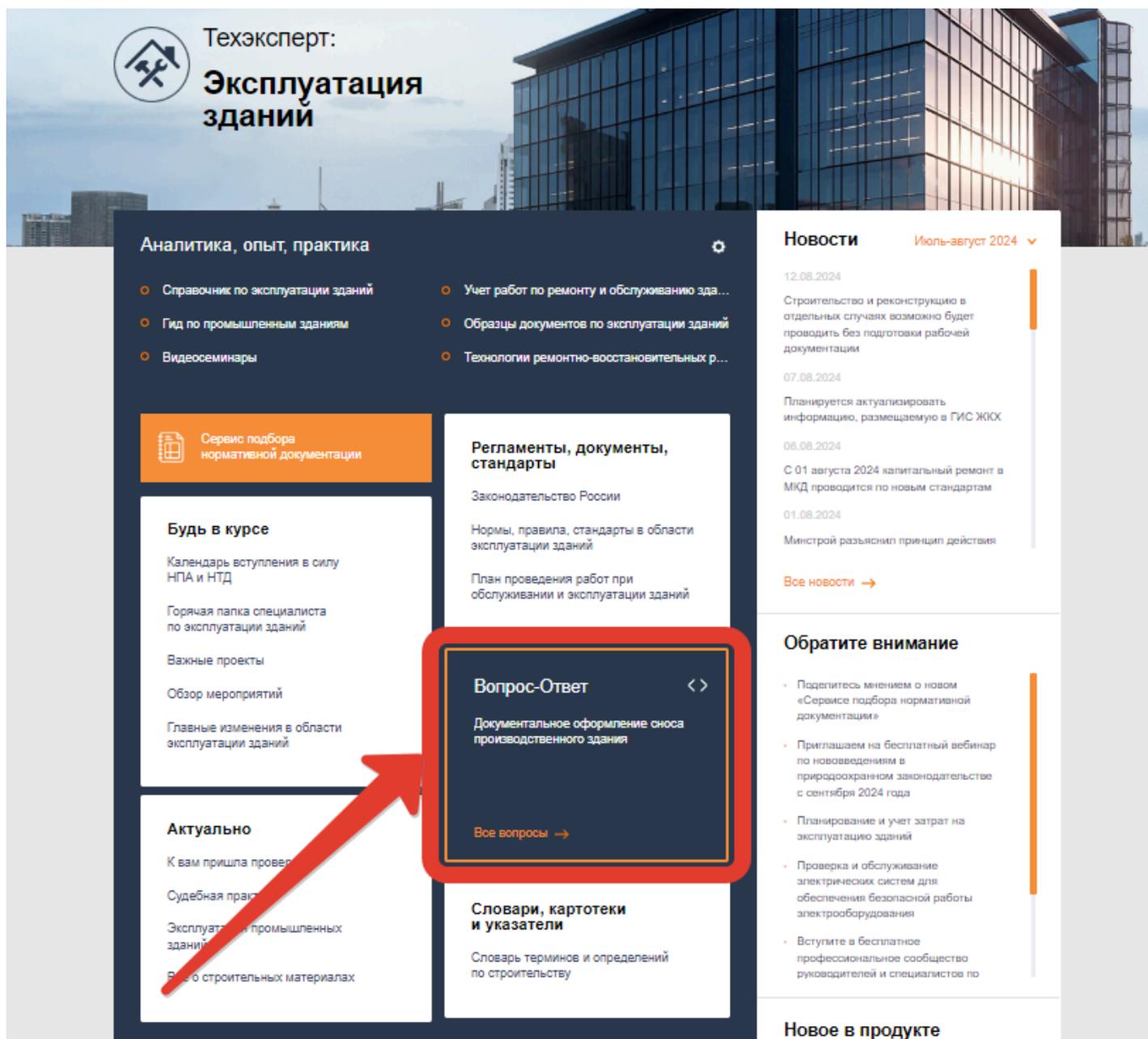
А знаете ли вы?

Отвечаем на самые актуальные вопросы пользователей

В июле 2024 года пользователи системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» проявили интерес к разнообразным темам. Мы готовы предоставить полную информацию и помочь вам разобраться в них более детально.

- [Реставрация объекта культурного наследия.](#)
- [Ведение технического журнала в электронном виде.](#)
- [Гидравлические испытания на водопроводных сетях.](#)
- [Антитеррористическая защищенность промышленных предприятий.](#)
- [Паспорт безопасности здания.](#)
- [Порядок согласования паспорта безопасности.](#)
- [Модульное здание на фундаменте.](#)

Еще больше консультаций экспертов вы найдете в разделе «Вопрос — ответ» на главной странице системы → «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах».



Не открываются ссылки на консультации?
Закажите бесплатный демодоступ к системе «Техэксперт»!



Из зала суда

Следует ли уведомлять заказчика о непригодности технической документации?

Содержащийся в п. 1 ст. 716 ГК РФ перечень обстоятельств, о которых подрядчик должен предупредить заказчика, охватывает практически все случаи. Но существуют и исключения, когда подрядчик не обязан предупреждать заказчика о неблагоприятных обстоятельствах.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Истец обратился в арбитражный суд с иском об обязанности подрядчика устранить недостатки в выполненных работах и осуществить все действия в соответствии с техническими и санитарными нормами.

Решением арбитражного суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований было отказано.

Истец не согласился с вынесенным решением и обжаловал его сначала в апелляционной, а в дальнейшем в кассационной инстанции.

По мнению истца, ответчик должен был уведомить заказчика о непригодности технической документации, в соответствии с которой выполнялись работы, однако это сделано не было, вследствие этого работы были выполнены с нарушениями.

Однако суд указал, что проектная документация разрабатывалась истцом и работы выполнялись именно на ее основании. Более того, по мнению суда, для определения соответствия технической документации выполняемым работам нужны специальные познания, которыми сторона ответчика не обладала, а проведение экспертизы проектной документации не предусмотрено законодательством РФ.

Итоговое решение

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

Рекомендации

Таким образом, подрядчик не обязан уведомлять заказчика о непригодности технической документации, если для установления факта непригодности необходимы специальные познания, а проведение экспертизы законом или договором не предусмотрено.

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 08.09.2015 № Ф07-5947/2015 по делу № А21-9644/2012.

© АО «Кодекс», 2024

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных