05.06.2025

Гид по эксплуатации зданий

Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Как снизить риски при работе с подрядчиками: инструкция для специалистов по эксплуатации зданий

Лето — горячая пора для эксплуатационных служб: нужно успеть отремонтировать здания до осени. При этом своих ресурсов часто не хватает и приходится нанимать подрядчиков. И здесь начинаются сложности:

- **Договорные риски**— подрядчик может предложить договор, где учтены только его интересы. Нет гарантийного срока? Придётся исправлять брак за свой счёт.
- **Нормативная неразбериха**— если техническое задание составлено по устаревшим нормативам, подрядчик сделает работу так, как проще, а не так, как надо.
- **Суды и простои**— если ремонт провален, доказывать вину подрядчика придётся вам. А пока — штрафы, заморозка работ и упущенная выгода.

Результат: переплаты, срывы сроков и претензии проверяющих.

На что обратить внимание при заключении договора подряда

Ремонт зданий — очень 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:

- предмету договора;

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

Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

В системе есть все необходимые инструменты для контроля и снижения рисков при взаимодействии с подрядчиками:

- **Шаблон договора подряда**— защищает ваши интересы (гарантии, приёмка, ответственность).
- **Актуальная нормативная база** — для составления грамотного технического задания и контроля работ по договорам подряда.
- **Практические видеосеминары** — «Выбор исполнителей и организация приемки работ в процессе эксплуатации зданий» и «Взаимодействие с подрядчиками. Риски и ответственность при ведении договорной работы».
- **Чёткий рабочий алгоритм** — от выбора подрядчика до приёмки работ.

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

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

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

Специальное предложение для подписчиков «Гида по эксплуатации зданий»

Готовый шаблон договора подряда, который гарантирует защиту ваших интересов и сэкономит время на составление документа.

Получить подарок →

А знаете ли вы?

Новые документы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за май 2025 г.

Хотите быть в курсе последних изменений и получить практические инструменты для профессиональной работы? Майский обзор обновлений системы «Техэксперт» — ваш незаменимый помощник!

Что вас ждет:

- Экспертные материалы по весенне-летнему обслуживанию, молниезащите зданий, взаимодействию с подрядчиками и пр.
- Вебинар от эксперта о выборе подрядчиков.
- Новые консультации по сложным вопросам эксплуатации (СРО, лифтам, энергоустановкам).
- Подкаст об обследовании зданий.

Список новых документов

Вопрос-ответ

Звонарева Юлия Борисовна

Вопрос:

Требуется ли, в соответствии с Приказом Минэнерго РФ № 2234 от 13.11.2024, назначение приказом лица, ответственного за подготовку и сдачу объекта к отопительному сезону?

Ответ:

Документы, подтверждающие выполнение требований к отопительному периоду, установлены в пп. 9–11 Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234 «Об утверждении Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду».

Указанные пункты не содержат прямого указания на назначение приказом ответственного за подготовку к отопительному периоду.

При этом Приказ Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234 содержит обязательные требования о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не отнесенных к ОПО:

- для теплоснабжающих и теплосетевых организаций (п. 9.3.8 Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234);
- для потребителей тепловой энергии (п. 11.5.4 Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234).

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным справочным материалом «Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений».

© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных