

31.07.2025

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Годовое планирование и учет затрат на эксплуатацию зданий: как избежать перерасхода

Август — время, когда предприятия закладывают основу бюджета на следующий год. Грамотное планирование расходов на эксплуатацию зданий не только предотвращает неожиданные затраты, но и повышает эффективность управления ресурсами.

В статье разберем, 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 подпись ознакомлен с планом.

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

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 → «Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы» → справка «Планирование процесса эксплуатации зданий (сооружений) и разработка планов-графиков».

Справочный материал вам позволит исключить задержки в исполнении необходимых работ и избежать увеличения расходов на содержание объекта.

## Вопрос-ответ



*Шухман Никита  
Владимирович*

### **Вопрос:**

Какой необходимо запросить полный перечень документов у подрядчика при принятии объекта здравоохранения?

### **Ответ:**

По общему правилу вам необходимо запросить у подрядчика следующие документы:

- Акт приема-передачи выполненных работ. В акте необходимо указать все замечания и недостатки (в том числе по качеству) к выполненным работам;
- Формы КС-2, КС-3, если эти документы составлялись и предусмотрены договором подряда;
- Формы КС-11 и КС-14, если эти документы составлялись и предусмотрены договором подряда;
- Документы, подтверждающие получение всех необходимых разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию;
- Документы, подтверждающие соответствие оборудования и материалов требованиям безопасности и качества;
- Протоколы испытаний систем электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования.
- Сертификаты и паспорта на медицинское оборудование, в том числе на системы жизнеобеспечения.
- Протоколы испытаний и пуско-наладочных работ медицинского оборудования.

Также обращаем внимание, что перечень таких документов может быть установлен договором подряда в разделе «Приемка работ».

Помимо этого, можно соотнести все обязанности подрядчика по договору с теми документами, которые вам необходимо запросить у подрядчика.

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

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

*Обзор подготовил эксперт службы поддержки пользователей систем «Кодекс» /«Техэксперт»  
Шухманом Никитой Владимировичем*

© АО «Кодекс», 2025

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*