

14.05.2026

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Подготовьте системы вентиляции и кондиционирования к лету!

Источник изображения: [magnific.com](https://magnific.com)

Системы вентиляции и кондиционирования являются важными элементами любого здания, поскольку обеспечивают поддержание нормативных показателей микроклимата в помещениях. Специалистам службы эксплуатации зданий в своей практике приходится решать задачи по обеспечению надлежащего технического состояния этих систем.

### Почему важно именно сейчас

Май — оптимальное время для проведения комплекса мероприятий по подготовке систем вентиляции и кондиционирования к интенсивной эксплуатации. Именно в этот период необходимо:

- провести плановые осмотры систем после завершения отопительного сезона;
- выполнить чистку вентиляционных каналов, фильтров и воздуховодов, которые за зимний период накопили пыль и загрязнения;
- проверить работоспособность оборудования перед наступлением жары, когда нагрузка на системы кондиционирования возрастает многократно;
- своевременно выявить и устранить неисправности, чтобы избежать отказов оборудования в самый разгар жары.

### Риски

Нарушение санитарно-эпидемиологических требований при эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений влечёт административную ответственность по статье 6.4 КоАП РФ:

- на должностных лиц — в виде штрафа от 1 000 до 2 000 рублей;

- на юридических лиц — в виде штрафа от 10 000 до 20 000 рублей или административного приостановления деятельности на срок до 90 суток.

#### **А также откладывание мероприятий может повлечь за собой:**

- невозможность оперативного проведения работ из-за загруженности подрядных организаций в сезон;
- простой оборудования и дискомфорт для сотрудников в жаркую погоду;
- повышенный износ систем, работающих без надлежащего обслуживания;
- риск получения предписаний надзорных органов при проверках, которые традиционно активизируются в летний период.

Своевременная подготовка систем вентиляции и кондиционирования — это залог комфортного микроклимата, бесперебойной работы оборудования и отсутствия штрафов.

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

В системе подготовлен комплексный справочный материал **«Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования зданий и сооружений»**, который поможет вам:

- ознакомиться с перечнем работ, которые необходимо проводить при эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования;
- получить информацию о порядке и периодичности обслуживания (осмотры, техническое обслуживание, испытания, чистка);
- использовать готовые образцы документов, заполняемых в процессе технического обслуживания (акты, паспорта, журналы);
- воспользоваться чек-листом по вводу систем вентиляции и кондиционирования в эксплуатацию.

The screenshot shows a web interface with a search bar at the top left and navigation tabs at the top right. The main content area is titled "Периодичность работ по обслуживанию системы вентиляции и кондиционирования". Below the title is a section for "Дополнительная информация" and a list of expandable items: "Осмотры и наблюдение", "Техническое обслуживание и ремонт", "Испытания, инструментальная проверка. Регулировка и наладка", and "Свернуть". Under "Свернуть" is a section for "Санитарное содержание" which contains a table.

Вид работ	Периодичность	Исполнитель / документ	Нормативный акт
Прочистка вентиляционных каналов	Ежегодно при подготовке здания к эксплуатации в осенне-зимний период	Персонал, обслуживающий системы вентиляции  Журнал эксплуатации вентиляционных систем	Приложение N 4 к ВСН 58-88 (р)
Чистка системы вентиляции	В сроки, установленные инструкциями по эксплуатации вентиляционного оборудования	Персонал, обслуживающий системы вентиляции  Журнал эксплуатации вентиляционных систем	п. 3.2.7 ГОСТ 12.4.021-75
Очистка вентиляционных камер, циклонов, фильтров и воздухопроводов	По решению руководителя организации, в ведении которой находится здание, но не реже 1 раза в год	Персонал, обслуживающий системы вентиляции  Акт очистки оборудования и коммуникаций вентиляционных систем	п.43 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479

**Все ссылки ведут на документы в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка — вероятно, вы не являетесь пользователем одной из версий систем.**

ПРОБНЫЙ ДОСТУП

## Из зала суда

### Можно ли взыскать с подрядчика деньги после подписания акта выполненных работ?

В весенне-летний период службы по эксплуатации зданий активно проводят ремонтные работы. На практике подрядчики нередко выполняют свои обязанности несвоевременно или некачественно, что в итоге приводит к дополнительным расходам и даже убыткам со стороны заказчика.

#### Рассмотрим случай из судебной практики

Подрядчик обратился в суд с требованием о взыскании задолженности за выполненные работы по ремонту кровли и неустойки за просрочку оплаты. Заказчик, в свою очередь, заявил встречные требования о взыскании убытков, вызванных ненадлежащим качеством выполненных работ.

Судом установлено, что работы были выполнены с недостатками, влияющими на эксплуатационные характеристики кровли (в том числе с нарушениями технологии крепления и укладки материалов). Заказчик выявил дефекты после подписания акта, направил требования об их устранении, но подрядчик их не исполнил.

При рассмотрении данного дела суд указал, что в соответствии с положениями гражданского законодательства оплате подлежат только качественно выполненные работы. Наличие недостатков дает заказчику право отказаться от оплаты и требовать возмещения убытков, необходимых для приведения объекта в надлежащее состояние.

Суд отметил, что подписание акта выполненных работ не лишает заказчика права ссылаться на выявленные недостатки, если они подтверждены доказательствами, включая результаты экспертизы и переписку сторон.

Существенное значение в деле имело определение объема работ, подлежащих исправлению. Суд указал, что убытки считаются исходя из объемов работ, фактически согласованных в договоре и актах.

#### Итоговое решение

Суд кассационной инстанции оставил в силе постановление апелляционного суда, отказав подрядчику во взыскании стоимости работ и признав обоснованным взыскание с него убытков, связанных с устранением недостатков, но в уменьшенном размере.

#### Рекомендации

При организации ремонтных работ специалистам по эксплуатации зданий необходимо требовать от подрядчика строгого соблюдения технологии работ и условий договора. Также рекомендуем тщательно контролировать качество выполняемых работ, своевременно фиксировать выявленные дефекты и документально оформлять требования об их устранении.

Особое внимание следует уделять согласованию и фиксации объемов работ, так как именно эти документы будут иметь решающее значение при определении размера возможных убытков и при разрешении споров.

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

**Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий**

Рекомендации по заключению договора подряда  
Контроль над выполнением работ по договору подряда  
Приемка выполненных работ по договору подряда  
Оформление контроля и приемки работ по договору подряда  
Контроль и приемка работ по договору возмездного оказания услуг в процессе эксплуатации зданий  
Саморегулируемые организации

В процессе контроля и приемки работ по договору подряда и возмездного оказания услуг часто возникают вопросы:

- на что обратить внимание при осуществлении контроля за ходом выполнения работ по договору подряда и возмездного оказания услуг;
- как оформлять приемку работ;
- как контролировать и принимать работы по конкретным видам договоров.

**В справке вы найдете:**

- юридическую и техническую составляющую контроля и приемки работ по договору подряда;
- типовые формы актов приемки работ;
- разбор контроля и приемки работ по договору возмездного оказания услуг на примере промышленного альпинизма.

**Справка поможет вам:**

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

**Рекомендации по заключению договора подряда**

При заключении договора подряда рекомендуем обратить внимание на следующие положения:

1. Договор подряда должен быть заключен в письменной форме.
2. В договоре подряда необходимо согласовать существенные условия договора (предмет, сроки и цену) (ст. 703, 708, 709 ГК РФ).
3. Предмет договора подряда обязательно нужно детализировать, то есть подробно указать, какие работы и в каком объеме должен выполнить подрядчик и что должен представлять результат данной работы.



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.03.2025 № Ф03-640/25 по делу № А51-4808/2024.

**Все ссылки ведут на документы в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка — вероятно, вы не являетесь пользователем одной из версий систем. Обратитесь к представителю «Техэксперта» в вашем регионе.**



© АО «Кодекс», 2026

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных