

23.07.2026

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Подготовка здания к отопительному сезону 2026: что нужно успеть до 15 сентября

Источник изображения: magnific.com

Конец лета — разгар подготовки к прохождению ежегодной комиссии по оценке готовности зданий к отопительному сезону. Необходимо завершить технические мероприятия и собрать пакет документов, чтобы получить паспорт готовности до 15 сентября.

Кому важно:

- главным инженерам;
- энергетикам и главным энергетикам;
- руководителям служб эксплуатации зданий;
- техническим директорам;
- начальникам АХО;
- всем остальным, кто отвечает за тепловое хозяйство и получение паспорта готовности здания к отопительному сезону.

В ближайшее время необходимо:

- провести технические мероприятия (промывка, опрессовка, проверка арматуры, наладка регуляторов и др.);
- собрать и предоставить в комиссию комплект документов для оценки готовности к отопительному периоду;
- пройти оценку готовности и получить паспорт к 15 сентября.

Отсутствие системного подхода к подготовке может повлечь серьёзные последствия:

- Штрафы за неустранение нарушений, выявленных при оценке готовности, по ч. 8 ст. 9.24 КоАП РФ: до 40 000 рублей на юридическое лицо, до 10 000 рублей на должностное лицо.
- Отказ в выдаче паспорта готовности— без него невозможно заключить договор теплоснабжения на новый сезон.
- Аварии и остановка производств из-за некачественно проведённой подготовки.
- Внеплановые ремонты, которые обходятся в 3–5 раз дороже плановых работ.

Своевременная и грамотная организация подготовки к отопительному сезону — это залог бесперебойной работы производства и оборудования в зимний период и минимизации штрафов.

Чем вам поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

В системе подготовлен справочный материал для организации подготовки к отопительному сезону:

Справочный материал «Подготовка здания к отопительному периоду» содержит:

- основные этапы подготовки здания к отопительному периоду;
- пошаговый план подготовки с чёткими сроками — все шаги до получения паспорта готовности к 15 сентября;
- рекомендации эксперта по проведению технических мероприятий по подготовке внутренних систем отопления и тепловых пунктов.

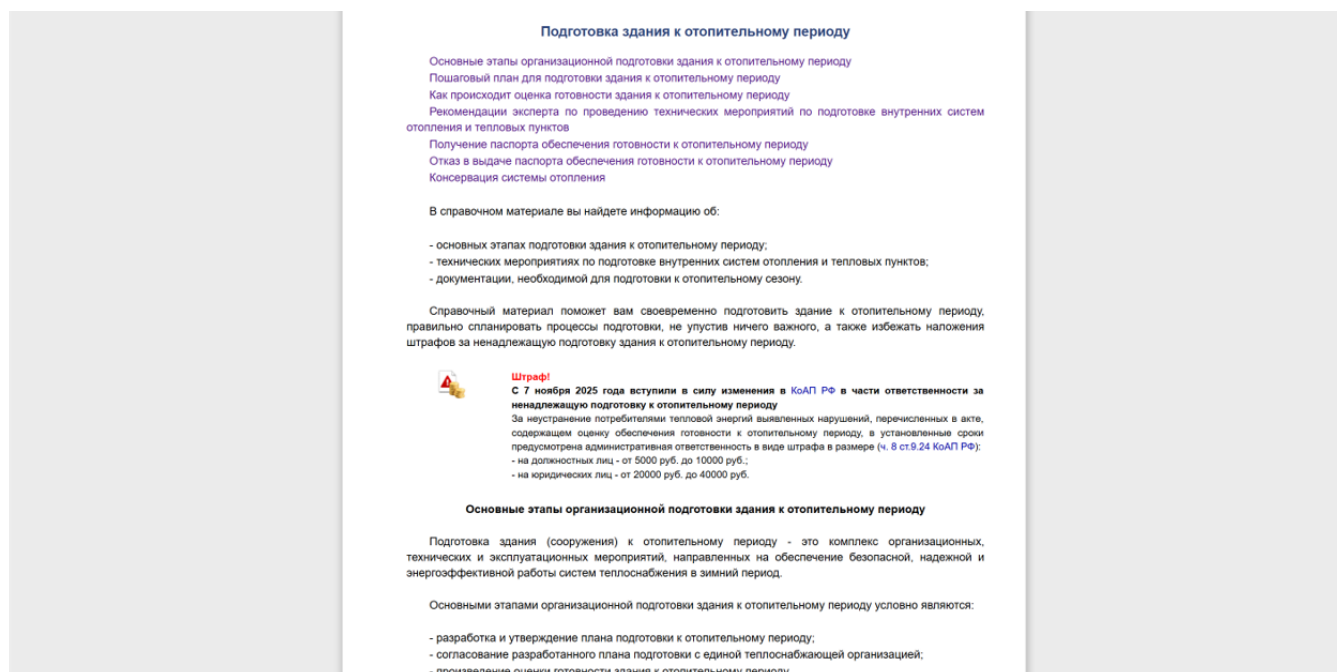
А также готовый комплект актуальных образцов и форм документов:

- план подготовки к отопительному периоду;
- акты промывки теплопотребляющей установки;
- акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии;

Использование этих инструментов позволит вам:

- минимизировать штрафы, размер которых может достигать 40 000 рублей, и минимизировать риск отказа в выдаче паспорта готовности;
- снизить риск аварий и простоев производства и оборудования;

сосредоточиться на технической подготовке, а не на поиске актуальных форм и требований.



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.

Получите бесплатный доступ к системам «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

ПРОБНЫЙ ДОСТУП

Из зала суда

Использование материалов, отличающихся от сметной документации. Когда заказчик не вправе удерживать стоимость выполненных работ?

Эффективная эксплуатация зданий после проведения капитального ремонта во многом зависит не только от качества выполненных работ и соответствия таких работ проектной и рабочей документации. На практике нередко возникают ситуации, когда в различных разделах проектной документации содержатся противоречивые требования к применяемым материалам. Для служб эксплуатации зданий важно понимать, что использование подрядчиком материалов, предусмотренных проектной документацией, не всегда свидетельствует о нарушении условий договора, даже если в сметной документации указаны иные материалы.

Ошибки и несогласованность между проектной, рабочей и сметной документацией могут стать причиной судебных споров между заказчиком и подрядчиком. При этом для эксплуатации здания принципиальное значение имеет не только соответствие материалов документации, но и сохранение проектных эксплуатационных характеристик объекта, в том числе теплотехнические свойства, долговечность и надежность конструкций.

Рассмотрим случай из судебной практики

Использование материалов, отличающихся от сметной документации. Когда заказчик не вправе удерживать стоимость выполненных работ?

Эффективная эксплуатация зданий после проведения капитального ремонта во многом зависит не только от качества выполненных работ и соответствия таких работ проектной и рабочей документации. На практике нередко возникают ситуации, когда в различных разделах проектной документации содержатся противоречивые требования к применяемым материалам. Для служб эксплуатации зданий важно понимать, что использование подрядчиком материалов, предусмотренных проектной документацией, не всегда свидетельствует о нарушении условий договора, даже если в сметной документации указаны иные материалы.

Ошибки и несогласованность между проектной, рабочей и сметной документацией могут стать причиной судебных споров между заказчиком и подрядчиком. При этом для эксплуатации здания принципиальное значение имеет не только соответствие материалов документации, но и сохранение проектных эксплуатационных характеристик объекта, в том числе теплотехнические свойства, долговечность и надежность конструкций.

Рассмотрим случай из судебной практики

В рассматриваемом деле истец обратился в Арбитражный суд с иском к ответчику о взыскании денежных средств, удержанных из суммы обеспечения исполнения контракта. Основанием для удержания денежных средств послужило применение подрядчиком при проведении капитального ремонта кровель теплоизоляционного материала, отличающегося от указанного в сметной документации. Кроме того, ответчиком был начислен штраф.

Предметом договора являлось выполнение работ по капитальному ремонту кровель нескольких объектов социальной инфраструктуры. При этом сметная и рабочая документация предусматривали применение одного теплоизоляционного материала, тогда как в проектной документации, переданной ответчиком подрядчику для производства работ, был указан другой материал. Подрядчик выполнил работы в соответствии с проектной документацией.

Решением Арбитражного суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Ответчик, не согласившись с выводами суда первой инстанции, обжаловал решение в апелляционном и кассационном порядке.

В обоснование доводов жалобы ответчик ссылался на то, что подрядчик самовольно заменил предусмотренный контрактом материал без согласования с заказчиком. По мнению заявителя, использованный теплоизоляционный материал имел меньшую стоимость, чем предусмотренный сметой, вследствие чего удержание разницы стоимости материалов и начисление штрафа являлись правомерными.

При рассмотрении данного дела суд указал:

В соответствии со статьями 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора, а односторонний отказ от исполнения обязательств либо изменение их условий не допускаются, если иное не предусмотрено законом.

Согласно статье 743 ГК РФ подрядчик обязан выполнять строительные работы в соответствии с технической документацией и сметой, определяющими объем, содержание и требования к результату работ.

Судами установлено, что проектная документация, переданная ответчиком подрядчику для выполнения работ, предусматривала применение иного теплоизоляционного материала, чем сметная и рабочая документация. Таким образом, противоречия возникли в документации, подготовленной самим

ответчиком.

Исследовав техническую документацию производителя и экспертное заключение, суд пришел к выводу, что примененный теплоизоляционный материал соответствует назначению объекта, обладает аналогичными эксплуатационными характеристиками и обеспечивает требуемые показатели теплоизоляции. Замена материала не привела к ухудшению качества выполненных работ и не повлияла на эксплуатационные характеристики объекта. Кроме того, фактическая стоимость использованного материала оказалась выше стоимости материала, предусмотренного сметной документацией.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удержания стоимости материалов и начисления штрафа.

Итоговое решение:

Кассационный суд признал выводы судов первой и апелляционной инстанций законными и обоснованными. Кассационная жалоба ответчика оставлена без удовлетворения.

Рекомендации:

Для служб эксплуатации зданий и технических заказчиков особое значение имеет обеспечение согласованности проектной, рабочей и сметной документации до начала выполнения работ. Несоответствие требований различных разделов документации может привести к судебным спорам, дополнительным затратам.

При приемке выполненных работ необходимо оценивать не только соответствие примененных материалов сметной документации, но и их соответствие проектным решениям, техническому назначению и эксплуатационным характеристикам здания. Если в различных разделах проектной документации содержатся противоречивые требования к материалам, такие несоответствия следует устранять до начала производства работ путем внесения необходимых изменений в документацию.

Особое внимание рекомендуется уделять документальному подтверждению качества и эксплуатационных характеристик применяемых материалов, поскольку именно эти обстоятельства имеют решающее значение при возникновении споров о качестве выполненных работ и их соответствии требованиям контракта.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме:

Справочный материал: «**Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий**»



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 21.05.2026 по делу NA60-15346/2025

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