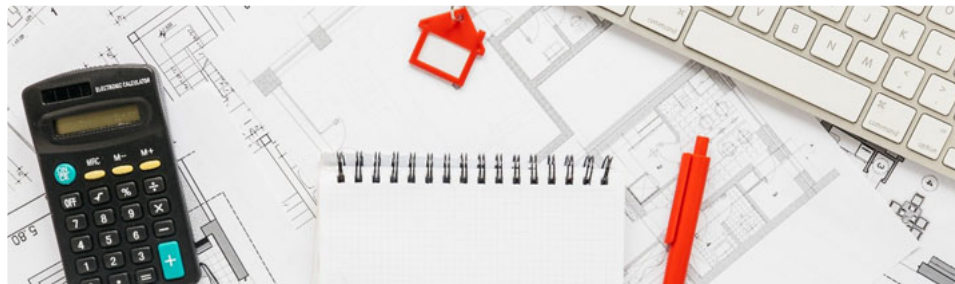


Годовое планирование задач по эксплуатации зданий:
как распределить работы на 2027 год без ошибок

03.09.2026



Источник изображения: magnific.com

В сентябре многие предприятия закладывают основу бюджета на следующий год. Грамотное планирование расходов на эксплуатацию зданий не только предотвращает неожиданные затраты, но и повышает эффективность управления ресурсами.

Кому важно

Специалистам по обслуживанию и эксплуатации зданий, главным инженерам, техническим директорам и руководителям, ответственным за эксплуатацию зданий предприятий.

Почему это важно

Перед началом специалисту необходимо выделить основные статьи планирования, среди которых могут быть:

- [технические осмотры](#);
- [техническое обслуживание](#);
- [текущий и капитальный ремонты](#);
- [санитарное содержание](#) и др.

Планирование заключается в разработке плана-графика, включающего в себя описание работ, которые будут проводиться на объекте.

Риски

Неправильное распределение расходов между статьями бюджета может привести к недостатку средств для реализации планов и срочному перераспределению бюджета.

Чем вам поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

1. Используйте справочный материал «[Планирование процесса эксплуатации зданий \(сооружений\) и разработка планов-графиков](#)», который содержит:

- инструкции по планированию мероприятий по эксплуатации зданий и сооружений;
- информацию о видах планов-графиков;
- формы документов, необходимых при планировании.

Осенний общий осмотр проводится по окончании летних работ по текущему ремонту с целью проверки готовности здания (сооружения) к эксплуатации в зимних условиях (п. 8.2 [СП 255.1325800.2016](#)).

Внеочередные осмотры. Такие осмотры проводятся специалистом по эксплуатации зданий или службой эксплуатации зданий не позднее двух дней после аварий природного и техногенного характера с целью осуществления контроля технического состояния здания или сооружения после стихийных бедствий и аварий техногенного характера (п. 8.2 [СП 255.1325800.2016](#)).

Для проведения осмотра здания или сооружения специалисту по эксплуатации зданий понадобятся следующие инструменты (п. 7.2 [СП 13-102-2003](#) Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (далее — [СП 13-102-2003](#)):

- бинокли и фотоаппараты;
- рулетки, штангенциркули, угольники, уровни и т.д.

Для доступа к конструкциям на практике используют лестницы, стремянки, подмости, леса, передвижные вышки, телескопические автовышки, мостовые краны.

Обращаем Ваше внимание на то, что если здание относится к промышленному или является объектом коммунального и социально-культурного назначения, то в данном случае необходимо назначить комиссию. Комиссия назначается отдельным приказом руководителя предприятия.

Для промышленных зданий в состав комиссии следует включать начальников цехов, отделов, служб и участков, непосредственно эксплуатирующих здания, и работников службы технического надзора (п. 6.11, п. 6.12 [ПОТ Р О-14000-004-98](#)).

Для жилых зданий в состав комиссии включаются представители жилищно-эксплуатационных организаций (п. 3.7 ВСН 58-88(р)).

Результаты проведенных осмотров оформляются в виде (п. 18.2 [СП 255.1325800.2016](#) . Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (далее — [СП 255.1325800.2016](#)):

- отчета о техническом осмотре здания или сооружения, выполненного специалистом службы эксплуатации зданий;
- акта осмотра здания и сооружения.

Указанные документы разрабатываются самостоятельно в организации, их форма законодательством РФ не установлена.

Кроме внесения информации в акты и отчеты, данные о проведении осмотра должны быть занесены в технический журнал по эксплуатации здания или сооружения (журнал технического состояния здания) (пп. 8 п.18.1 [СП 255.1325800.2016](#)).

Технический журнал по эксплуатации здания или сооружения — один из обязательных документов, которые необходимо заполнять специалистам в ходе обслуживания здания. Он является документальным отображением степени изношенности введенного в эксплуатацию объекта на конкретный момент времени, а также содержит сведения о выполненных при осмотрах ремонтах (п. 3.9 ВСН 58-88 (р)).

После проведения осмотра в технический журнал по эксплуатации необходимо записать (п. 3.9 ВСН 58-88 (р)):

- выявленные неисправности;
- места их нахождения;
- причины, вызвавшие эти неисправности;
- сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Несоблюдение периодичности проведения осмотров, невыполнение работ, предусмотренных при проведении осмотров, отсутствие в техническом журнале эксплуатации здания или сооружения информации о проведении осмотров и ремонтов рассматривается, в числе прочих, органами Ростехнадзора как нарушение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте и влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц — от 100 000 до 300 000 руб.

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 «Техэксперт»](#) в вашем регионе.

Знаете ли вы

Приглашаем специалистов на короткое интервью с бонусом за участие!

Уважаемые коллеги!

Команда «Техэксперт: Эксплуатация зданий» стремится лучше понять ваши потребности и адаптировать систему под задачи, с которыми вы сталкиваетесь в своей работе.

Мы приглашаем:

Сотрудников управляющих компаний, профессионально занимающихся эксплуатацией и управлением крупными нежилыми объектами недвижимости (промышленные предприятия, офисы, торговые центры и тд) на договорной основе

Сотрудников жилищного надзора — тех, кто проверяет и оценивает техническое состояние объектов, соблюдение правил его содержания

Специалистов по эксплуатации зданий в компаниях-застройщиках — тех, кто обслуживает здания после ввода в эксплуатацию.

Неважно, пользуетесь ли вы системой. Важен ваш реальный опыт и задачи.

Предусмотрен бонус за участие - подробнее по ссылке в анкете

Узнали себя? Заполните короткую анкету — мы свяжемся с вами!

[Перейти](#)