ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 55373— 2012

Услуги населению

УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЯМИ

Термины, определения и назначение услуг. Сравнение услуг

Издание официальное

Москва
Стандартинформ
2020

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 ПОДГОТОВЛЕН Открытым акционерным обществом «Всероссийский научно-исследовательский институт сертификации» (ОАО «ВНИИС») на основе собственного перевода на русский язык англоязычной версии стандарта, указанного в пункте 4

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 342 «Услуги населению»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29 ноября 2012 г. № 1816-ст

4 Настоящий стандарт идентичен стандарту DIN 32736 Beiblatt 1:2000 «Услуги населению. Управление зданиями. Термины, определения и назначение услуг. Сравнение услуг» (DIN 32736 Beiblatt 1:2000 «Services to the public — Management of buildings — Terms, definitions and purpose of services — Comparison of services», IDT).

При применении настоящего стандарта рекомендуется использовать вместо ссылочных стандартов соответствующие им национальные стандарты, сведения о которых приведены в дополнительном приложении ДА

5 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

6 ПЕРЕИЗДАНИЕ. Июнь 2020 г.

Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (www.gost.ru)

© Стандартинформ, оформление, 2014, 2020

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Содержание

1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Соотношение услуг и связанных с ними расходов между DIN 32736 и Вторым постановлением о расчетах, а также DIN 18960 1
Приложение ДА (справочное) Сведения о соответствии ссылочных стандартов национальным стандартам 11

Введение

Настоящий стандарт был разработан рабочей комиссией NHRS (Комитета по стандартам в области отопительной техники и центральных систем кондиционирования) 4.01 «Менеджмент зданий. Терминология и услуги».

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Услуги населению

УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЯМИ

Термины, определения и назначение услуг.
Сравнение услуг

Services to the public. Management of buildings. Terms, definitions and purpose of services.
Comparison of services

Дата введения — 2014—01—01

1 Область применения

Настоящий стандарт представлен в форме таблицы, специально для технического менеджмента зданий, соотнесение услуг и возникающих в связи с ними расходов со Вторым постановлением о расчетах (Второе BV). Целью настоящего стандарта является обеспечение взаимного соотнесения услуг и связанных с ними расходов в области договоров аренды и, тем самым, бóльшей прозрачности для нанимателей и арендодателей. Дополнительно приведены ссылки на DIN 18960, делающие возможной более подробную классификацию и, тем самым, большее совпадение охвата с DIN 32736.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты. Для датированных ссылок применяют только указанное издание ссылочного стандарта, для недатированных — последнее издание (включая все изменения).

DIN 276-1—2008, Building costs — Part 1: Building construction (Стоимости строительства. Часть 1. Строительство зданий)

DIN 18960—2008, User costs of buildings (Эксплуатационные расходы на здания)

Second resolution on calculations. The resolution on calculations in housing (Второе постановление о расчетах. Постановление о расчетах в жилищном хозяйстве)

3 Соотношение услуг и связанных с ними расходов между DIN 32736 и Вторым постановлением о расчетах, а также DIN 18960

Соотношение услуг и связанных с ними расходов между DIN 32736 и Вторым постановлением о расчетах, а также DIN 18960 представлено в таблице 1.

Издание официальное

Таблица 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1. Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.1 Технический менеджмент зданий	—	—	—
3.1.1 Эксплуатация (все частичные услуги, кроме содержания в исправности): - приемка; - ввод в эксплуатацию; - обслуживание; - контроль измерения, управление, регулирование, руководство; - оптимизация; - устранение неисправностей; - вывод из эксплуатации; - повторный ввод в эксплуатацию; - выбраковка; - повторные проверки; - учет расходных данных; - соблюдение правил эксплуатации	Частями содержится в: 4. a + b + c Расходы на отопительные установки 5. a + b Расходы на горячее водоснабжение 6. Расходы на объединенные отопительные установки и системы горячего водоснабжения 7. Расходы на эксплуатацию лифтов 14. Расходы на смотрителя здания 15. Расходы на эксплуатацию общественных антенных устройств и/или кабельной сети 16. Расходы на эксплуатацию оборудования для машинной стирки	330 Обслуживание технического оборудования 360 Службы контроля и безопасности	—
3.1.1 Эксплуатация (частичные услуги, относящиеся к содержанию в исправности: текущий ремонт и осмотры)	17. «Прочие эксплуатационные расходы» Осмотр и текущий ремонт строительных сооружений только, если это особо оговорено в договоре коммерческого найма отсутствует частями содержится в: 2. «Расходы на водоснабжение» Осмотр и замена фильтров в городской системе водоснабжения. Проверка, аренда, текущий ремонт, лизинг счетчиков расхода воды, принадлежащих арендодателю. Расходы на считывание показаний счетчиков расхода воды. Осмотр и текущий ремонт водоподъемных установок. Осмотр и текущий ремонт очистных сооружений, включая расходы на вещество для умягчения воды. 3. «Расходы на водоотвод» Осмотр и текущий ремонт подъемных и жироотделительных установок. Осмотр и текущий ремонт стоков дождевой воды. 4.6. «Расходы на отопление и подготовку горячей воды» Осмотр и текущий ремонт горелок, котлов, удаленных теплообменников, относящиеся к ним проверки напорных гидробаков, осмотр и текущий ремонт газовых сигнальных установок. Аренда, текущий ремонт, лизинг счетчиков расхода тепла и горячей воды, принадлежащих арендодателю. Расходы на считывание показаний этих счетчиков. Расходы на устранение накипи и остаточных продуктов сгорания. 7. «Расходы на эксплуатацию механических пассажирских и грузовых лифтов» Осмотр и системный текущий ремонт лифтового оборудования	340 Осмотр и текущий ремонт конструкции здания 350 Осмотр и текущий ремонт технических объектов	—

Продолжение таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1. Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.1.1 Эксплуатация (частичные услуги, относящиеся к содержанию в исправности — приведение в исправное состояние)	Основной и промежуточный осмотр Союзом работников технического надзора, а также помощь фирмы, осуществляющей текущий ремонт. Эксплуатация установок экстренного вызова, включая плату за телефонные разговоры	350 Осмотр и текущий ремонт технических объектов	—
—	12. «Расходы на чистку дымоходов и измерение вредного воздействия на окружающую среду»	379 Сборы и взносы, прочее	—
—	14. «Расходы на смотрителя здания» 15. «Расходы на антенное устройство». Осмотр антенного устройства 16. «Расходы на оборудование для машинной стирки». Осмотр оборудования		—
—	17. «Прочие эксплуатационные расходы» только, если это особо оговорено в коммерческих договорах найма: осмотр и текущий ремонт: - вентиляционных установок; - холодильных установок, терморегулирующих установок; - ручных огнетушителей; - клапанов отвода дыма и тепла; - гидрантов, пожарных водопроводов и стенных шкафов с противопожарным инвентарем; - автоматических единых систем замков на дверях для защиты от пожара; - спринклерного оборудования; - системы пожарной сигнализации; - электроакустических систем оповещения о пожаре; - молниеотводных устройств; - систем сигнализации CO; - шлагбаумов и светофоров; - систем уведомления о неисправностях; - систем охранной сигнализации; - защитных устройств на дверях; - аварийного освещения; - дизельных агрегатов аварийного электропитания; - звукоусилительных установок. Материал для замены осветительных приборов и предохранителей. Вспомогательные средства для коменданта здания (малые инструменты, трактор). Осмотр и замена расходных материалов для туалетов. Плата за использование радио и Германскому авторскому обществу GEMA. Текущий ремонт и осмотр технического кухонного оборудования. Текущий ремонт и осмотр строительных сооружений	350 Осмотр и текущий ремонт текущих объектов	—

Продолжение таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах. Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1 Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.1.1 Эксплуатация (частичная услуга поддержания в исправности — ремонт)	Отсутствует	410 Ремонт строительной конструкции 420 Ремонт технического оборудования 430 Ремонт наружных сооружений (укрепленных участков) 440 Ремонт обстановки	—
3.1.2 Документирование: - документы на инвентарь; - расходные данные; - протоколы эксплуатации; - инструкции по эксплуатации; - протоколы приемки; - протоколы текущего ремонта	Не приводится как самостоятельная услуга, но содержится в других услугах. Услуги по документированию для документов на объект, используемых для эксплуатации и хозяйственного управления	Не выделяется как самостоятельная услуга, но содержится в других услугах или 390 Эксплуатационные расходы, прочее	—
3.1.3 Энергетический менеджмент: - анализ потребителей энергии во всех областях; - выявление потенциалов оптимизации; - планирование мер с точки зрения экономики эксплуатации; - расчет рентабельности; - осуществление мер экономии; - учет экономии	Отсутствует. Как услугу по подготовке и осуществлению мер по модернизации расходы на энергетический менеджмент можно отнести к специальной разновидности коммунальных платежей «Расходы на модернизацию»	390 Эксплуатационные расходы, прочее	—
3.1.4 Информационный менеджмент: - автоматизация зданий (GA); - компьютеризированный менеджмент объектов (CAFM); - система пожарной сигнализации/контроль доступа (BM/ZK); - системы охранной сигнализации (EM); - коммуникация; - телефон; - видео	Отсутствует. 1. Учет, анализ, компоновка информации являются услугами по эксплуатации прочих объектов. Возможно включение этих расходов в группу расходов «Прочие эксплуатационные расходы», Второе постановление о расчетах, 17 2. Напротив, разработка концепции, оценка и принятие решений относительно использования систем являются услугами планирования, расходы на которые должны быть отнесены либо к «сопутствующим расходам строительства» согласно DIN 276, либо к подготовительным работам для мер по модернизации в рамках специальной разновидности коммунальных платежей «Расходы на модернизацию»	—	—

Продолжение таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1 Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.1.5 Модернизация	Отсутствует	Отсутствует	Согласно DIN 276 считается инвестиционным мероприятием
3.1.6 Санирование	Отсутствует	400 Расходы на ремонт	—
3.1.7 Реконструкция	Отсутствует	Отсутствует	Согласно DIN 276 считается инвестиционным мероприятием
3.1.8 Отслеживание гарантии: - сопровождение приемо-сдаточных работ; - прием сообщений о дефектах от технического руководства эксплуатации; - определение дефектов; - выставление претензий по гарантии; - отслеживание устранения дефектов; - поддержка при обеспечении доказательств	Не выделяется в качестве самостоятельной услуги	400 Расходы на ремонт	—
3.2 Инфраструктурный GM	—	—	—
3.2.1 Службы продовольственного обеспечения: - приобретение и приготовление продуктов питания для основных и дополнительных приемов пищи; - оснащение и поддержание ресторанов/столовых или зон отдыха	Отсутствует	Отсутствует	Регулируется договором
3.2.2 Службы обработки данных: - обеспечение безопасности данных; - установка программного обеспечения и новых версий программ (обновлений); - приспособление систем обработки данных к новым приложениям; - поддержание систем обработки данных; - обучение, инструктаж и службы горячей линии; - устранение неисправностей аппаратных средств и программного обеспечения; - ввод аппаратных средств в эксплуатацию	Отсутствует	Отсутствует	—

Продолжение таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах. Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1 Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.2.3 Службы садовника: - орошение, удобрение, защита растений; - очищение поверхностей; - подрезание, изреживание кроны, подвязывание растений; - замена растений, дополнительная высадка растений; - косьба, вертикуция, аэрирование; - посыпка песком; - обработка почвы; - проверка технического оборудования для растительности; - проверка безопасности деревьев для дорожного движения; - меры по зимней защите	10. Расходы на уход за зелеными насаждениями 14. Расходы на коменданта здания, если используется его труд	Частично содержится в: 328 Уборка и поддержание в порядке земельных площадей (в части зеленых насаждений), а также 430 Ремонт наружных сооружений (в части зеленых насаждений)	Согласно DIN 276 относится к развивающему уходу, группа расходов 519, поддерживающий уход в DIN 276 не рассматривается
3.2.4 Службы коменданта: - проведения инспекций по технике безопасности; - обслуживание лифтов; - обеспечение чистоты объектов; - соблюдение правил внутреннего распорядка; - мелкий ремонт	14. Расходы на коменданта здания, но за исключением некоторых услуг. Все услуги коменданта здания, не относящиеся к «Эксплуатации», «Осмотру и текущему ремонту технического оборудования», «Уборке дома и борьбе с насекомыми», например: - поддержание путей эвакуации в свободном состоянии; - выравнивание дверей по мере необходимости; - надзор за обслуживающим персоналом, например, при уборке, за трубочистами и т. п.; - прием запросов от съемщиков и жалоб	Не выделяется в качестве самостоятельной услуги, но включена в другие услуги, например: 360 Службы контроля и безопасности	—
3.2.5 Внутренние почтовые службы: - доставка и вывоз; - раздача; - принятие и передача адресату; - помещение в конверты и наклеивание марок	Отсутствует	390 Эксплуатационные расходы, прочее	—
3.2.6 Службы копирования и распечатки - оборудование, доставка, вывоз и уборка копировальных пунктов и типографий; - проверка функционирования полиграфического оборудования; - определение и упорядочение расходов на копирование и печать; - работы по печати и копированию	Отсутствует	390 Эксплуатационные расходы, прочее	—

Продолжение таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1. Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.2.7 Службы эксплуатации парковки: - осуществление расчетов и управление платежными терминалами; - управление местом парковки	Отсутствует	390 Эксплуатационные расходы, прочее	—
3.2.8 Службы уборки и текущего обслуживания - поддерживающая уборка; - мытье стекол; - очистка фасадов; - очистка наружных объектов; - меры по уходу за полами и поверхностями	9. «Расходы на уборку дома и борьбу с насекомыми» в общественных местах и/или очистку частей здания, совместно используемых жильцами, таких как пути доступа, холлы, лестницы, подвалы, чердачные помещения, прачечные, кабина лифта 10. «Расходы на уход за зелеными насаждениями» Уборка участка с зелеными насаждениями, включая игровые площадки и пути доступа 14. «Расходы на смотрителя здания», если используется его труд. Предпринимаемая смотрителем здания очистка здания и наружных сооружений	320 Очистка и уход	—
3.2.9 Службы безопасности: - контроль доступа; - охрана объектов; - патрулирование; - службы блокирования; - защита людей; - специальная охрана; - пожарная охрана; - противопожарная профилактика	Отсутствует	360 Службы контроля и безопасности	—
3.2.10 Службы переезда: - определение необходимых работ по транспортировке и монтажу; - определение и координация сроков транспортировки и монтажа; - при необходимости промежуточное хранение предметов обстановки, а также обеспечение временных и переходных решений; - демонтаж, транспортировка, сборка и ввод в эксплуатацию офисного оборудования, а также устройств для обработки и передачи информации; - приемка работ по транспортировке и монтажу	Отсутствует	Отсутствует	—

Продолжение таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчётах. Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1 Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.2.11 Службы в области товаров и логистики: - приемка товаров; - входной контроль товаров; - управление документацией на доставку; - упаковка исходящих транспортных грузов; - составление документации на доставку; - заказ экспедиторов; - пересылка товаров	Отсутствует	Отсутствует	—
3.2.12 Зимние технические службы: - уборка снега и посыпка дорог; - составление плана приоритетов по пространственным зонам; - предоставление уборочной техники; - детальное протоколирование мероприятий	14. «Расходы на коменданта здания», если используется его труд, или 9. «Расходы на уборку дома»	Частично содержится в: 328 Уборка и поддержание в порядке укрепленных участков	—
3.2.13 Централизованные службы коммуникации: - эксплуатация телефонной станции/посреднической службы; - составление, ведение, актуализация (внутренней) телефонной книги; - учет оплаты (например, частных разговоров); - контактный центр	Отсутствует	335 Обслуживание технических средств связи	—
3.2.14 Вывоз: - сбор, сортировка; - транспортировка; - обработка и промежуточное хранение; - перевозка к месту рециклирования или конечного хранения	8. «Расходы на уборку улиц и вывоз мусора»	Частично содержится в: 310 Доставка и вывоз 311 Только канализационные сооружения 318 Устранение отходов	—
3.2.15 Снабжение (частичная услуга — энергия для водоснабжения): - распределение; - хранение/создание запасов; - подача	2. «Расходы на водоснабжение»	311 Только устройства водоснабжения	—
3.2.15 Снабжение (частичная услуга — энергия для отопления)	Частично содержится в: 4. a + b + c «Расходы на отопление» здесь: энергия. Электропитание для освещения всех совместно используемых частей здания, включая пути доступа. Электропитание для клапанов отвода дыма и тепла, а также домофона. Электропитание для проветривания и охлаждения.	312 Системы теплоснабжения 313 Воздухотехнические устройства (если используются для обогрева)	—

Продолжение таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах. Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1. Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
	Электропитание для сопровождающего обогрева. Электропитание для систем противопожарной защиты и прочих систем безопасности и звукоусиления, исключая электропитание для отопления (см. разделы 4—6), электропитание для лифта (см. раздел 7), электропитание для подъемных и жироотделительных установок (см. раздел 3), электропитание для антенного устройства (см. раздел 15), электропитание для стиральных машин (см. раздел 16)		
3.2.15 Снабжение (частичная услуга — энергия для горячего водоснабжения)	Частично содержится в: 5. «Расходы на горячее водоснабжение»	311 Только устройства водоснабжения, при условии приготовления горячей воды в децентрализованных водонагревателях 312 Системы теплоснабжения, при условии приготовления горячей воды в децентрализованных водонагревателях	Различие в области приготовления горячей воды проводится между централизованными и децентрализованными нагревателями, (ср. DIN 276, группы расходов 412 и 421)
3.2.15 Снабжение (частичная услуга — электропитание для освещения)	11. «Расходы на освещение»	314 Доставка и вывоз силовых установок	11. Второе BV, исключая отопление и лифт
3.2.15 Снабжение (частичная услуга — электропитание для других целей)	Отсутствует	313 Доставка и вывоз воздухотехнических устройств	11. Второе BV, исключая отопление и лифт
3.3 Коммерческий менеджмент зданий	—	—	—
3.3.1 Менеджмент закупок: - выбор поставщиков; - распределение заказов; - контроль поступления товаров; - отслеживание сроков поставок; - проверка счетов	Расходы на управление	200 Расходы на управление	—

Окончание таблицы 1

DIN 32736	Второе постановление о расчетах Приложение 3 к параграфу 27, абзац 1. Эксплуатационные расходы	DIN 18960	Примечания
3.3.2 Планирование и контроль расходов: - составление сметы (хозяйственного плана); - текущий учет фактических затрат; - сравнение плановых затрат с фактическими; - рекомендации по необходимым корректирующим мерам	Расходы на управление	200 Расходы на управление	—
3.3.3 Бухгалтерский учет по объекту: - учет и ведение всех данных инвентаризации и данных по договорам; - ведение счетов; - сведение баланса (по арендной плате, сопутствующие расходы по аренде, прочие расходы); - поощрение и контроль процесса оплаты (напоминание)	Расходы на управление	200 Расходы на управление	—
3.3.4 Контрактный менеджмент: - составление договоров; - отслеживание договоров; - изменение договоров	Расходы на управление	200 Расходы на управление	—
4 Менеджмент площадей: полностью прочее	Отсутствует	Отсутствует	—
Отсутствует	1. «Текущие общественные налоги», например, поземельный налог	371 Налоги	Не является «услугой» в значении DIN 32736
Отсутствует	8. «Расходы на уборку улиц» и вывоз мусора	379 Сборы и взносы, прочее	Не является «услугой» в значении DIN 32736
Отсутствует	13. Расходы на страхование имущества и страхование ответственности	372 Страховые взносы	Не является «услугой» в значении DIN 32736

Приложение ДА
(справочное)

Сведения о соответствии ссылочных стандартов национальным стандартам

Таблица ДА.1

Обозначение ссылочного стандарта	Степень соответствия	Обозначение и наименование соответствующего национального стандарта
DIN 276-1—2008	—	*
DIN 18960—2008	—	*

* Соответствующий национальный стандарт отсутствует. До его принятия рекомендуется использовать перевод на русский язык данного международного стандарта.

УДК 658.386:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: менеджмент зданий, терминология и услуги

Редактор переиздания *Н.Е. Рагузина*
Технический редактор *И.Е. Черепкова*
Корректор *О.В. Лазарева*
Компьютерная верстка *Л.А. Круговой*

Сдано в набор 05.06.2020. Подписано в печать 03.08.2020. Формат 60×84 1/8. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 1,86. Уч.-изд. л. 1,40.
Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

Создано в единичном исполнении во ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ» для комплектования Федерального информационного фонда стандартов, 117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.

gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru