

УТВЕРЖДЕНО:
Общим собранием членов
ТСЖ "Единство"
Протокол № 16 от « 22 » июня 2018г.

ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ ИНЖЕНЕРА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЕДИНСТВО»

1. Общие положения.

- 1.1. Инженер по эксплуатации МКД назначается на должность и освобождается от должности приказом Управляющего ТСЖ или Председателя Правления.
- 1.2. Инженер по эксплуатации МКД подчиняется непосредственно Управляющему ТСЖ, Председателю Правления, либо лицам, их замещающим.
- 1.3. Инженер по эксплуатации МКД относится к категории руководителей Отдела эксплуатации МКД в ТСЖ.
- 1.4. В своей деятельности Инженер по эксплуатации МКД руководствуется:
 - нормативно-правовыми актами, другими руководящими материалами, регламентирующими выполнение работ, порученных Управляющему ТСЖ;
 - методическими материалами, касающимися содержания служебных, бытовых и жилых помещений МКД;
 - уставом ТСЖ, локальными нормативными актами, распорядительными документами, издаваемыми Правлением ТСЖ, распоряжениями Председателя Правления;
 - настоящей должностной инструкцией;
 - иными нормативно-правовыми документами, законами, постановлениями в сфере жилищного законодательства РФ.
- 1.5. На время отсутствия Инженера по эксплуатации МКД (отпуск, болезнь, командировка, пр.) его обязанности исполняет лицо, назначенное в установленном порядке, которое приобретает соответствующие права и обязанности и несет ответственность за надлежащее их исполнение, о чем объявляется в приказе ТСЖ.
- 1.6. Инженер по эксплуатации МКД имеет доступ к персональным данным работников и собственников помещений МКД, включая обработку с использованием средств автоматизации.
- 1.7. При обработке персональных данных Инженер по эксплуатации МКД руководствуется законами, нормативно-правовыми актами и внутренними документами ТСЖ в области персональных данных.
- 1.8. Инженер по эксплуатации МКД обязан соблюдать конфиденциальность и несет ответственность за персональные данные в соответствии с действующим законодательством.

2. Квалификационные требования.

- 2.1. На должность Инженера по эксплуатации МКД принимаются лица не моложе 18 лет, имеющие высшее, незаконченное высшее или среднее специальное техническое образование и стаж работы на технических должностях не менее 3-х лет.
- 2.2. Инженер по эксплуатации МКД должен знать:
 - все инженерное обеспечение МКД;

- требования строительных норм и правил;
- правила и нормы охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной защиты;
- иметь допуски, аттестацию: по электробезопасности (не ниже 3 гр.); по пожарной безопасности; по охране труда и техники безопасности, лифтовому хозяйству, теплосетям и теплоустановкам;
- постановления, распоряжения, приказы, методические и нормативные материалы по техническому обслуживанию и ремонту оборудования;
- перспективы технического развития ТСЖ;
- организацию ремонтных работ и технического обслуживания оборудования;
- единую систему планово-предупредительного ремонта и рациональной эксплуатации технологического оборудования;
- технические характеристики, конструктивные особенности, назначение и режимы работы оборудования ТСЖ, правила его технической эксплуатации;
- методы планирования ремонтных работ;
- основные технологические процессы работы оборудования;
- передовые системы ремонта и технологию ремонтных работ;
- порядок составления смет на проведение ремонта, заявок на оборудование, материалы, запасные части, инструмент и т.п.;
- основы экономики, организации работы ТСЖ, труда и управления;
- основы трудового законодательства и Правила трудового распорядка ТСЖ.

3. Должностные обязанности.

3.1. На Инженера по эксплуатации МКД возлагаются следующие функции и обязанности:

- обеспечение сохранности жилищного фонда и поддержание эксплуатационных характеристик жилищного фонда;
- ведение правильной технической эксплуатации МКД;
- ведение работ и контроля по санитарному содержанию МКД, по уходу и содержанию зеленых насаждений, вывоза ТБО, уборки придомовой территории и мест общего пользования (МОП);
- организация работ по технической эксплуатации инженерного оборудования;
- ведение работ по подготовке МКД к зимней эксплуатации;
- контроль соблюдения правил противопожарной безопасности и охраны труда;
- по заданию непосредственного руководителя осуществлять подбор исполнителей (подрядных организаций), имеющих соответствующую направленную деятельность на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, и контролирование их исполнения в соответствии с договорными обязательствами;
- составление графиков производства работ по техобслуживанию МКД;
- контролирование эксплуатации оборудования (лифтов, ТП);
- составление паспортов готовности МКД к осенне-зимнему периоду или весенне-летнему;
- постоянный контроль пожарной безопасности;
- ведение и контроль полноты технической документации;
- выписка распоряжений, нарядов работникам, находящимся в подчинении;
- разработка планов, графиков проведения планово-профилактических ремонтов и пр.;
- контроль выполнения заявок, полученных от жильцов МКД; прием населения, рассмотрение жалоб и обращений;

- контроль состояния технических помещений и мест общего пользования, наличия запирающих устройств на дверях технических помещений, работы системы освещения, состояние инженерных систем и оборудования, отсутствия подтопления грунтовыми водами;
- проведение работ по профилактическим осмотрам МКД, составление плана (графика) проведения ремонтных работ, составление планов (графиков) планово-предупредительных работ (ППР) инженерных систем и оборудования;
- проверка качества ремонтных работ, выполняемых подрядными организациями;
- подача заявок на устранение выявленных неисправностей соответствующим Работникам ТСЖ;
- подготовка и ведение ремонтных работ в соответствии планом (графиком) ППР, реализацией выделенных фондов на запасные части и материалы;
- обеспечение наличия всей технической документации: технического паспорта МКД, поэтажных планов, исполнительных чертежей систем отопления, вентиляции, водопровода, канализации, газопроводов, газоходов, электросети и внесение в них изменений;
- разработка мероприятий, направленных на совершенствование организации эксплуатации жилищного фонда, на снижение трудоемкости работ по эксплуатации МКД, улучшения их качества, повышения эффективности использования основных фондов;
- участие в расследовании несчастных случаев, причин аварий инженерного оборудования, принятие мер по их предупреждению;
- проведение инструктажей по охране труда, правилам пожарной безопасности, проведение инструктажа и аттестация Работников;
- регулярно и совместно с Управляющим ТСЖ, не реже одного раза в квартал осуществлять ревизию общедомовых и индивидуальных приборов учета потребления электроэнергии, ГВС и ХВС с составлением соответствующих актов. Вести учет по каждой квартире реальных показаний индивидуальных приборов учета потребления электроэнергии, ГВС и ХВС;
- регулярно, но не реже 1 раза в месяц, предоставлять необходимую информацию на сайт ТСЖ в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", а также на сайт ГИС ЖКХ в рамках исполнения Федерального закона от 21 июля 2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» о проделанной работе (в виде договоров, актов, отчетов и пр. документов), а также о планах хозяйственной деятельности ТСЖ;
- периодически, но не реже 1 раза в неделю, производить осмотр придомовой территории и мест общего пользования (далее МОП);
- осуществлять взаимодействие с уполномоченными представителями ресурсоснабжающих организаций и организаций-подрядчиков по вопросам надлежащего исполнения ТСЖ своих договорных обязательств, обеспечить сопровождение и доступ указанных лиц к инженерному оборудованию дома.
- осуществлять контроль над надлежащим исполнением ресурсоснабжающими организациями и организациями-подрядчиками их договорных обязательств перед ТСЖ, оперативно информировать Управляющего ТСЖ, Председателя Правления о фактах ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств.
- представлять интересы ТСЖ во взаимоотношениях с органами государственного управления и контроля (местная администрация, муниципальный совет, пожарный

надзор, санитарный надзор) по вопросам технического обслуживания МКД в пределах своей компетенции;

- принимать меры к устранению аварийных и внештатных ситуаций в МКД (протечки, аварии, отключения оборудования), по требованию собственников составлять акты о таких ситуациях. Лично присутствовать на месте аварии и руководить работами по ее устранению;
- периодически, но не реже 1 раза в месяц, производить снятие и письменную фиксацию показаний общедомовых приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды (с привлечением соответствующих специалистов или работников ТСЖ при необходимости), сообщать показания приборов в бухгалтерию ТСЖ и в бухгалтерии соответствующих ресурсоснабжающих организаций;
- при нарушении нормативных сроков и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг составлять акты для снижения платы жильцам. Оформленные акты представлять Главному бухгалтеру для проведения перерасчета;
- Обеспечивать: своевременное информирование собственников об отключении (ограничении) подачи коммунальных и иных услуг путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах, а также контролировать наличие информации на стендах по установленному перечню; наличие и пополнение (при необходимости) технической документации дома (техпаспорта, схемы, планы, чертежи и пр.);
- вести журнал учета и движения материальных средств Товарищества, переданных ему и его подчиненным под личную ответственность;
- готовить акты на списание материальных средств и представлять их Управляющему ТСЖ;
- вести журнал регистрации жалоб и заявлений по вопросам управления, содержания и эксплуатации МКД;
- проходить аттестацию и проверку профессиональных знаний в установленные законодательством сроки, постоянно повышать свою профессиональную квалификацию;
- не разглашать конфиденциальную информацию и персональные данные Работников и собственников МКД, ставшие известными в связи с исполнением должностных обязанностей (в т.ч. о финансовом состоянии ТСЖ);
- вносить предложения Управляющему ТСЖ о наложении дисциплинарных взысканий на работников Отдела эксплуатации МКД;
- при исполнении должностных обязанностей быть вежливым, корректно общаться с работниками ТСЖ и собственниками МКД.
- исполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством и трудовым договором.
- вести учет рабочего времени всех Работников «Отдела эксплуатации МКД» в Товариществе;
- совместно с Управляющим ТСЖ, и/или Председателем Правления организовывать подбор и прием персонала, Работников на вакантные должности.

4. Права.

4.1. Инженер по эксплуатации МКД имеет право:

- принимать решения в рамках своей компетенции;
- в пределах своей компетенции подписывать и визировать документы;
- получать информацию, в том числе и конфиденциальную, в объеме, необходимом для решения поставленных задач;

- вносить предложения по совершенствованию работы, связанной с предусмотренными настоящей инструкцией обязанностями;
- в пределах своей компетенции сообщать своему непосредственному руководителю о всех выявленных в процессе своей деятельности недостатках и вносить предложения по их устранению;
- запрашивать лично или по поручению Управляющего ТСЖ от руководителей подразделений и специалистов информацию и документы, необходимые для выполнения его должностных обязанностей;
- Инженер по эксплуатации МКД имеет право требовать с жильцов МКД соблюдения правил проживания и техники безопасности;
- требовать от руководства ТСЖ оказания содействия в исполнении своих должностных обязанностей и прав;
- в отсутствие Управляющего ТСЖ Инженер по эксплуатации МКД принимает на себя обязанности и ответственность за принятые решения по эксплуатации МКД и его инженерных сетей.

5. Ответственность.

5.1. Инженер по эксплуатации МКД несет ответственность:

- за обеспечение сохранности жилищного фонда товарищества;
- за невыполнение и/или несвоевременное, халатное выполнение своих должностных обязанностей;
- за несоблюдение действующих инструкций, приказов и распоряжений по сохранению коммерческой тайны и конфиденциальной информации;
- за нарушение положений трудового договора, правил внутреннего трудового распорядка, трудовой дисциплины, правил техники безопасности и противопожарной безопасности;
- за правонарушения, совершенные в процессе осуществления своей деятельности - в пределах, определенных действующим административным, уголовным и гражданским законодательством Российской Федерации;
- за причинение материального ущерба - в пределах, определенных действующим трудовым и гражданским законодательством Российской Федерации;
- за обеспечение сохранности жилищного фонда МКД;
- за обеспечение выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту общего имущества МКД, его конструктивных элементов и инженерных систем;
- за соблюдение подчиненными правил Техники Безопасности при производстве работ;
- за сохранность вверенного имущества, инструмента и ТМЦ.

5.2. В ведении Инженера по эксплуатации МКД находится документация длительного хранения и заменяемая документация, а именно:

- план участка с жилым зданием и прочими сооружениями;
- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на МКД;
- акт приемки жилого дома от строительной организации;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, отопления, тепло-, газо-, электроснабжения;
- паспорта ИТП;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на МКД, жилые и нежилые помещения МКД, и земельный участок;
- исполнительные чертежи контуров заземления;
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;

- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции;

- другая техническая и проектная документация, связанная с эксплуатацией дома.
5.3. Инженер по эксплуатации МКД контролирует переоборудование жилых и нежилых помещений, осуществляемое жильцами МКД, и принимает необходимые меры (направляет предписания собственникам), если переоборудование противоречит законодательству.

5.4. Инженер по эксплуатации МКД осуществляет контроль за состоянием, поддержанием в исправности, работоспособностью, наладкой и регулировкой инженерных систем путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Результаты осмотров отражаются в специальных документах по учету технического состояния МКД – в журналах, паспортах, актах:

- в журналах осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов МКД;
- в паспорте готовности объекта отражаются результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях;
- актами оформляются результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически.

5.5. По результатам весеннего осмотра Инженер по эксплуатации МКД:

- составляет перечень мероприятий, устанавливает объем работ, необходимых для подготовки МКД и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- уточняет объем работ по текущему ремонту на текущий год;
- определяет неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
- составляет план-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях.

5.6. По результатам осеннего осмотра главный инженер:

- уточняет объем работ по текущему ремонту на следующий год;
- проверяет готовность каждого объекта к эксплуатации в зимних условиях;
- составляет план-график состава и сроков работ по содержанию и ремонту МКД.

5.7. Инженер по эксплуатации МКД принимает меры для экономии энергоресурсов и снижения издержек на эксплуатацию дома.

5.8. Имеет в непосредственном подчинении обслуживающий персонал (уборщики, дворники, уборщики мусоропроводов и др.) и персонал, отвечающий за техническое состояние оборудования и инженерных коммуникаций (электриков и сантехников), и несет ответственность за их работу. Не реже 1 раза в неделю проводит проверку выполнения подчиненными (обслуживающим персоналом) своих должностных обязанностей.

6. Особые условия.

6.1. Рабочее время Инженера по эксплуатации МКД определяется трудовым договором, Правилами внутреннего трудового распорядка.

6.2. Инженеру по эксплуатации МКД предоставляется ежегодный оплачиваемый отпуск в размере 28 календарных дней. Первый отпуск предоставляется через 6 месяцев после приёма на работу.

6.3. Оплата труда Инженера по эксплуатации МКД осуществляется согласно штатного расписания, утвержденного Правлением ТСЖ и трудового договора, заключенного при приеме на работу.

