

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

## **ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ СЛЕСАРЯ-САНТЕХНИКА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЕДИНСТВО»**

### 1. Общие положения.

- 1.1. Слесарь-сантехник назначается на должность и освобождается от должности приказом Управляющего ТСЖ, или Председателя Правления.
- 1.2. Слесарь-сантехник подчиняется непосредственно Управляющему ТСЖ и Инженеру по эксплуатации МКД, либо лицам, их замещающим.
- 1.3. Слесарь-сантехник относится к обслуживающему персоналу по обслуживанию, эксплуатации, профилактике и ремонту водопроводной и отопительной систем, системы водоотведения и сантехнического оборудования в помещении ТСЖ.
- 1.4. В своей деятельности Слесарь-сантехник руководствуется трудовым договором, требованиями руководящих документов при производстве санитарно-технических работ, требованиями настоящей должностной инструкции и указаниями Управляющего ТСЖ, Инженера по эксплуатации МКД, либо лиц, их замещающих.
- 1.5. Слесарь-сантехник обеспечивает бесперебойную и безаварийную работу санитарно-технических общедомовых устройств и оборудования в МКД, а также водопроводной и отопительной систем, и системы водоотведения.
- 1.6. На время отсутствия Слесаря-сантехника (отпуск, болезнь, командировка, пр.) его обязанности исполняет лицо, назначенное в установленном порядке, который приобретает соответствующие права и обязанности и несет ответственность за надлежащее их исполнение, о чем объявляется в приказе ТСЖ.

### 2. Квалификационные требования.

- 2.1. На должность Слесаря-сантехника принимаются лица не моложе 18 лет, имеющие среднее специальное образование и стаж работы по специальности не менее 2 лет.
- 2.2. Слесарь-сантехник должен знать:
  - все инженерные системы МКД;
  - требования строительных норм и правил;
  - правила и нормы охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной защиты;
  - способы измерения диаметров труб, фитингов и запорной арматуры;
  - назначение и правила применения ручных и механизированных инструментов;
  - принцип действия, назначение и особенности ремонта санитарно-технических трубопроводных систем центрального отопления, водоснабжения, канализации и водостоков;
  - ассортимент и виды деталей санитарно-технических систем, соединений и креплений;
  - способы сверления и пробивки отверстий в строительных конструкциях;

- устройство и способы ремонта трубопроводных санитарно-технических систем из стальных, медных и полимерных труб;
- способы разметки мест и установки санитарно-технических приборов и их крепления;
- правила установки санитарно-технических и нагревательных приборов;
- правила испытания санитарно-технических систем и запорной арматуры;
- способы подготовки и испытания котлов, бойлеров, калориферов и насосов;
- иметь соответствующие допуски и аттестацию;
- постановления, распоряжения, приказы, методические и нормативные материалы по техническому обслуживанию и ремонту оборудования;
- перспективы технического развития организации;
- 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 МКД, правила их технической эксплуатации;
- методы планирования ремонтных работ;
- основные технологические процессы работы оборудования;
- передовые системы ремонта и технологию ремонтных работ;
- нормы расхода материалов и запасных частей;
- основы организации производства и труда;
- правила внутреннего трудового распорядка.

### 3. Организация санитарно-технических работ.

#### 3.1. В помещении Слесаря-сантехника должны быть:

- журнал регистрации работы систем отопления, холодного и горячего водоснабжений, канализации, вентиляций и водостоков здания;
- график дежурств;
- остекленный стенд у рабочего стола с размещением на нем всех схем узлов и стояков (с указанием номеров квартир и помещений, в которых проходят эти стояки, запорно-регулирующей арматуры, воздухоотделителей систем отопления и горячего водоснабжения);
- инструкции по пуску, регулировке и опорожнению систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, утвержденная Управляющим ТСЖ. В инструкции должна быть указана периодичность осмотра и ревизии всего оборудования и трубопроводов;
- график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе;
- номера телефонов Товарищества, ресурсоснабжающих организаций и котельной, аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, а также контактные номера телефонов Управляющего, Председателя Правления и всех членов Правления;
- инструмент, переносные светильники с автономным питанием, материал для проведения мелкого профилактического ремонта, спецодежда, полотенце, мыло и медицинская аптечка;
- стенд для размещения ключей от всех технических помещений, ТП, иных помещений с инженерным оборудованием МКД;
- журнал регистрации выдачи ключей, в котором указывается фамилия, имя, отчество получающего ключи, время выдачи и возврата ключей.

#### 4. Должностные обязанности.

##### 4.1. Слесарь-сантехник:

- обеспечивает исправное состояние, безаварийную и надежную работу обслуживаемых всех систем отопления, водоснабжения, канализации и водостоков, правильную их эксплуатацию, своевременный качественный ремонт;
- изучает условия работы всех инженерных систем МКД, выявляет причины преждевременного износа, принимает меры по их предупреждению и устранению;
- принимает меры к ликвидации неисправностей в работе систем, их ремонте, монтаже, регулировке и испытаниях (разборка, сборка, ремонт деталей и узлов санитарно-технических систем отопления, водоснабжения, канализации и водостоков);
- комплектует и сортирует трубы, фитинги, фасонные элементы арматуры и средства крепления;
- подготавливает материалы, растворы и вспомогательные приспособления;
- транспортирует детали трубопроводов, санитарно-технические приборы и другие грузы в границах зоны ответственности ТСЖ перед РСО, ТСЖ перед собственниками;
- сверлит или пробивает отверстия в строительных конструкциях;
- комплектует трубы и фасонные элементы трубопроводов;
- группирует отопительные радиаторы на месте ремонта;
- проводит испытания санитарно-технических систем и запорной арматуры;
- составляет заявки на материалы, запасные части, инструмент и обеспечивает их экономное и рациональное расходование;
- принимает участие в разработке мероприятий по повышению надежности, качества работы обслуживаемых систем отопления, водоснабжения, канализации и водостоков;
- принимает техническое состояние систем тепло- и водоснабжения дома после капитального ремонта;
- готовит все системы теплоснабжения дома к отопительному сезону со сдачей промывки, опрессовки, химической промывки пластичных теплообменников и пр. работ РСО и получения акта о готовности тепловых сетей дома к отопительному сезону;
- после окончания отопительного сезона отключает всю систему отопления дома, проводит необходимый текущий ремонт (кроме сварочных работ), профилактику оборудования и ставит систему на консервацию;
- отвечает за санитарное состояние в подсобном помещении для Слесаря-сантехника и в тепловом пункте МКД;
- устраняет засоры в общедомовых канализационных трубах до зоны границы ответственности между ТСЖ, собственниками помещений и РСО;
- производит текущий ремонт общедомовых канализационных труб;
- отогревает замерзший водопровод и систему отопления МКД;
- содержит в исправном состоянии краны для уборки МОП, расположенные в мусорных камерах, а также краны для полива водой, прилегающей к МКД территории в летнее время;
- проводит осмотр отопительной системы, стояков канализации, водоснабжения холодной и горячей воды, расположенных в помещениях собственников;
- проводит по заявке собственников осмотр работы отсекающих кранов на стояках ГВС и ХВС, полотенцесушителей, расположенных в помещениях собственников, в случае необходимости, производит их ремонт;
- проводит регулярный профилактический осмотр работоспособности водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных

приборов в подвале на ГВС, отоплении и ХВС и при необходимости их очистку, ремонт, замену;

- производит набивку сальников водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов;

- производит осмотр системы внутреннего водоотвода с крыши здания, в случае засора принимает меры к его устранению;

- в случае аварии в стояках и общедомовых системах отопления (включая батареи), водоснабжения и канализации принимает все меры по ее немедленному устранению с 8-00ч. до 17-00ч.;

- Слесарь-сантехник не имеет право наращивать отопительные батареи в квартирах без утвержденного проекта;

- ежемесячно (в сроки, предусмотренные договорами с РСО), в присутствии Инженера по эксплуатации МКД, снимает показания общедомовых приборов учета на ХВС, ГВС, отопления, расположенных в ТП МКД и помещении ТСЖ;

- Слесарь-сантехник обязан, в течении 30 минут, доложить Управляющему ТСЖ, Инженеру по эксплуатации МКД о всех имеющихся неисправностях в системе тепло- и водоснабжения, канализации дома, которые он не может устранить своими силами ТСЖ;

- Слесарь-сантехник осуществляет функции надзора за сохранностью установленных на индивидуальных приборах учета пломб - ТСЖ «Единство» и правильностью их показаний. При обнаружении нарушения установленных пломб или обнаружении неисправных индивидуальных приборов учета совместно с Инженером по эксплуатации МКД составляет акт на владельца помещения и передает его Управляющему ТСЖ;

- снимает, ремонтирует, прочищает, устанавливает и регулирует предохранительные клапана, замена термометров, манометров и водомерных стекол;

- производит откачивание грунтовых и фекальных вод в цокольном этаже МКД, в примыкающих к МКД колодцах водоотведения (канализации), в колодцах ливневой канализации.

#### 4.2. Вызовы в помещения собственников:

- осуществляются на основании записей в журнале заявок на ремонт сантехнического, водопроводного оборудования и приборов отопления;

- в случае осуществления ремонта или монтажа сантехнического или водопроводного оборудования в помещениях собственников приглашенными специалистами, Слесарь-сантехник обязан обследовать произведенные работы и дать заключение об их соответствии правилам ТБ и ТЭ;

- работы, производимые в соответствии с утвержденным Общим собранием членов ТСЖ перечнем, выполняемых работ (оказываемых услуг) ТСЖ собственникам помещений, оплачиваются жильцами на основании счета ТСЖ через кассу ТСЖ, или безналичным путем через Сбербанк на расчетный счет ТСЖ;

- после произведенных работ Слесарем-сантехником и поступления оплаты от собственника, Слесарь-сантехник получает доплату к заработной плате в размере 30% от стоимости работы, услуги, с учетом НДФЛ и иных обязательных платежей в бюджет.

### 5. Особые условия.

5.1. Рабочее время Слесаря-сантехника определяется трудовым договором, Правилами внутреннего трудового распорядка или графиком проведения подготовительных работ к осенне-зимнему периоду, составленным и утвержденным непосредственным руководителем или Управляющим ТСЖ, или

Председателем Правления по согласованию с исполнителем. Присутствие Слесаря-сантехника при возникновении аварийных ситуаций в системах отопления, водоснабжения и канализации дома, обязательно с 8-00ч. до 17-00ч.

5.2. Оплата труда Слесаря-сантехника осуществляется согласно штатного расписания, утвержденного Правлением ТСЖ и трудового договора, заключенного при приеме на работу.

5.3. ТСЖ «Единство» обязано предоставлять Слесарю-сантехнику необходимые материалы для проведения работ:

- детали, используемые для ремонта общего имущества МКД на системах отопления, водоснабжения и канализации;
- инструмент для проведения сантехнических работ (по мере необходимости);
- шланги для слива воды из системы отопления, ГВС и ХВС;
- ключи от ТП, цокольного и технического этажей, крыши здания, от домофонов (в случае утери виновный восстанавливает их за свой счет);
- комплект технической документации на системы отопления, водоснабжения, канализации и водостоков МКД;
- насос для откачки грунтовых и фекальных вод.

## 6. Права.

6.1. Слесарь-сантехник имеет право:

- принимать решения в рамках своей компетенции;
- получать информацию, в том числе иметь доступ к коммерческой тайне, 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;
- требовать от руководства ТСЖ оказания содействия в исполнении своих должностных обязанностей и прав.

## 7. Ответственность.

7.1. Слесарь-сантехник несет ответственность:

- за невыполнение и/или несвоевременное, халатное выполнение своих должностных обязанностей;
- за несоблюдение действующих инструкций, приказов и распоряжений по сохранению коммерческой тайны;
- за нарушение 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 РФ;
- за причинение материального ущерба - в пределах, определенных действующим трудовым и гражданским законодательством Российской Федерации;
- за обеспечение сохранности жилищного фонда Товарищества;
- за обеспечение выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту общего имущества МКД, их конструктивных элементов и инженерных систем;

- за соблюдение правил техники безопасности при производстве работ;
- за сохранность вверенного имущества, инструмента и ТМЦ.

#### 8. Заключительные положения.

8.1. Слесарь-сантехник ТСЖ является материально ответственным лицом за выделенные ему в подотчет ТМЦ Товарищества.

8.2. Недобросовестное исполнение своих обязанностей, грубое и некорректное общение с собственниками (жильцами) помещений и посетителей, а также несоблюдение требований настоящей инструкции может являться причиной увольнения.

8.3. Ознакомление работника с настоящей должностной инструкцией осуществляется при приеме на работу (до подписания трудового договора), а также в случае ее изменения или утверждения в новой редакции.

8.4. С настоящей должностной инструкцией ознакомлен, ее копия мной получена: