

УТВЕРЖДЕНО:



Протоколом Правления ТСЖ «Единство»

Протокол № 3 от «19» июля 2011 г.

Председатель Правления:

*Киселева Е.А.* /Киселева Е.А./

М.П.

## ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ ИНЖЕНЕРА ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЗДАНИЙ В ТСЖ «ЕДИНСТВО»

### Общие положения.

1. Инженер по эксплуатации зданий назначается на должность и освобождается от должности приказом управляющего Товарищества.
2. Инженер по эксплуатации зданий подчиняется непосредственно управляющему ТСЖ, либо лицу, его замещающему.
3. Инженер по эксплуатации зданий относится к категории специалистов.
4. В своей деятельности Инженер по эксплуатации зданий руководствуется требованиями настоящей инструкции и указаниями управляющего ТСЖ, либо лица, его замещающего.
5. В своей практической работе инженер по эксплуатации зданий руководствуется Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.03 № 170, а также иными действующими нормативными актами, относящимися к эксплуатации, содержанию и ремонту жилищного фонда.
6. На время отсутствия инженера по обслуживанию зданий (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 по организации.

### Квалификационные требования.

1. На должность инженера по обслуживанию зданий принимаются лица не моложе 18 лет, имеющие высшее, незаконченное высшее или среднее специальное техническое образование. В исключительных случаях допускается принятие исполняющим обязанности инженера по обслуживанию зданий лица, не имеющего специального технического образования, но по своим деловым качествам и практической работе зарекомендовавшего себя достаточно пригодным для занятия данной должности.
2. Инженер по эксплуатации зданий и сооружений должен знать:
  - все инженерное обеспечение здания;
  - 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 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 предприятия, 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;

#### Функции

На инженера по эксплуатации зданий и сооружений возлагаются следующие функции: обеспечение эксплуатации зданий, сооружений и всего оборудования в них.

#### Должностные обязанности.

1. Инженер по эксплуатации зданий товарищества несет ответственность:
  - за обеспечение сохранности жилищного фонда товарищества;
  - за обеспечение выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов товарищества, их конструктивных элементов и инженерных систем.
2. В ведении инженера по обслуживанию зданий находятся документация длительного хранения и заменяемая документация, а именно:
  - план участка с жилыми зданиями и сооружениями;
  - проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;
  - акты приемки жилых домов от строительных организаций;
  - схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения;
  - паспорта ИТП;
  - паспорта лифтового хозяйства;
  - паспорта на каждый жилой дом, квартиру 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.
3. Инженер по эксплуатации зданий контролирует переоборудование жилых и нежилых помещений, осуществляемое жильцами домов товарищества, и принимает необходимые меры, если переоборудование противоречит законодательству.
4. Инженер по эксплуатации зданий осуществляет контроль за состоянием, поддержанием в исправности, работоспособностью, наладкой и регулировкой инженерных систем путем проведения плановых и внеплановых осмотров.
5. Результаты осмотров отражаются в специальных документах по учету технического состояния зданий – в журналах, паспортах, актах:
  - в журналах осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома;
  - 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.
6. По результатам весеннего осмотра инженер по эксплуатации зданий:
  - составляет перечень мероприятий, устанавливает объем работ, необходимых для подготовки здания 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.

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 жилых домов.

8. Инженер по эксплуатации зданий принимает меры для экономии энергоресурсов и снижения издержек на эксплуатацию дома.

9. Подчиняется управляющему, выполняет его приказы и распоряжения, не реже 1 раза в неделю отчитывается о ходе работ и мероприятий, входящих в его обязанности.

10. 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.

11. Ведёт табель учета рабочего времени подчиненных и отчитывается по нему Управляющему.

12. Не реже 1 раза в две недели проводит проверку выполнения подчиненными (обслуживающим персоналом) своих должностных обязанностей.

13. Представляет товарищество перед предприятиями, учреждениями и организациями в пределах своей компетенции или на основании специально выданной ему управляющим доверенности.

14. Осуществляет прием жителей товарищества согласно графику, утвержденному управляющим, и принимает меры по их заявлениям.

15. Периодически, но не реже 1 раза в месяц производить снятие и письменную фиксацию показаний общедомовых приборов учета эл/энергии, холодной воды, горячей воды и тепловой энергии, сообщает показания приборов в бухгалтерию ТСЖ и в бухгалтерии соответствующих энергоснабжающих организаций.

16. В пределах своей компетенции подписывать и визировать документы;

17. Проходить аттестацию и проверку профессиональных знаний в установленные законодательством сроки, постоянно повышать свою профессиональную квалификацию.

18. Самостоятельно или по направлению ТСЖ изучать новые технологии и инженерное оборудование и способы их применения для повышения энергоэффективности здания, снижения затрат на эксплуатацию, повышения качества и комфортности проживания в доме.

19. Анализирует причины повышенного износа, аварий и простоев оборудования и участвует в расследовании их причин, а также причин производственного травматизма, принимает меры по его предупреждению.

#### Права.

Инженер по эксплуатации зданий имеет право:

1. Принимать решения в рамках своей компетенции.

2. Получать информацию, в том числе и конфиденциальную, в объеме, необходимом для решения поставленных задач.

3. Вносить предложения по совершенствованию работы, связанной с предусмотренными настоящей инструкцией обязанностями.

4. В пределах своей компетенции сообщать своему непосредственному руководителю о всех выявленных в процессе своей деятельности недостатках и вносить предложения по их устранению.

5. Запрашивать лично или по поручению управляющего от руководителей подразделений и специалистов информацию и документы, необходимые для выполнения его должностных обязанностей.

6. Требовать от руководства ТСЖ оказания содействия в исполнении своих должностных обязанностей и прав.

7. В отсутствие управляющего инженер по эксплуатации зданий принимает на себя обязанности и ответственность за принятые решения по эксплуатации зданий и сооружений.

20. Ведет учет и паспортизацию оборудования, зданий, сооружений и других основных фондов ТСЖ, вносит в паспорта изменения после их ремонта, модернизации и реконструкции, составляет необходимую техническую документацию и ведет установленную отчетность.

#### Ответственность.

Инженер по эксплуатации зданий несет ответственность:

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

Особые условия.

**Рабочее время:** регламентируется трудовым законодательством.

Обязательное присутствие на рабочем месте в помещении ТСЖ регламентируется графиком приема граждан, утвержденным Управляющим ТСЖ.

**Время отдыха:** определяется трудовым законодательством. Предоставляется ежегодный оплачиваемый отпуск 28 календарных дней согласно графику, утвержденному председателем правления.

Заключительные положения.

1. Инженер по эксплуатации зданий ТСЖ является материально ответственным лицом за выделенные ему в подотчет материальные средства товарищества.
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.

С обязанностями инженера по эксплуатации зданий ознакомлен:

Александр Савченко

« 15 » января 2015 г.