

=УТВЕРЖДАЮ=

Председатель правления
ТСЖ «Львовская Усадьба»
12.05.2011 г.

_____ О.А. Гераничева

ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ ИНЖЕНЕРА ТСЖ "Львовская Усадьба"

1. Общие положения

- 1.1. Инженер относится к административно-управленческому персоналу.
- 1.2. На должность инженера назначается лицо, имеющее профессиональное (техническое) образование и стаж работы по специальности на руководящих должностях в соответствующей профилю организации.
- 1.3. Назначение на должность инженера и освобождение от нее производится приказом Председателя правления ТСЖ.
- 1.3. В своей практической работе инженер 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.
- 1.4. Инженер должен знать:
 - 1.4.1. все инженерное обеспечение зданий;
 - 1.4.2. требования строительных норм и правил;
 - 1.4.3. правила и нормы охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной защиты.
 - 1.4.4. Иметь допуски, аттестацию: по электробезопасности; по пожарной безопасности; газовому хозяйству, теплосетям и теплоустановкам.
- 1.5. На время отсутствия инженера (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.
- 1.6. Инженер подчиняется Председателю правления.

2. Обязанности

- 2.2. В ведении главного инженера находятся документация длительного хранения и заменяемая документация, а именно:
 - 2.2.1. ситуационный план участка с жилыми зданиями;
 - 2.2.2. проектная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;
 - 2.2.3. акты приемки жилых домов от строительных организаций;
 - 2.2.4. схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло, газо-, электроснабжения;
 - 2.2.5. паспорта ИТП;
 - 2.2.6. паспорта лифтового хозяйства;
 - 2.2.7. паспорта на каждый жилой дом.
 - 2.2.8. исполнительные чертежи контуров заземления;

- 2.2.9. сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- 2.2.10. акты технических осмотров;
- 2.2.11. журналы заявок жителей;
- 2.2.12. протоколы измерения сопротивления электросетей;
- 2.2.13. Другая техническая и проектная документация, связанная с эксплуатацией домов.
- 2.3. Инженер контролирует переоборудование жилых и нежилых помещений, осуществляемое жильцами домов товарищества, и принимает необходимые меры, если переоборудование противоречит законодательству.
- 2.4. Инженер осуществляет контроль за состоянием, поддержанием в исправности, работоспособностью, наладкой и регулировкой инженерных систем путем проведения плановых и внеплановых осмотров.
- 2.5. Результаты осмотров отражаются в специальных документах по учету технического состояния зданий – в журналах, паспортах, актах:
 - 2.5.1. в журналах осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома;
 - 2.5.2. в паспорте готовности объекта отражаются результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях;
 - 2.5.3. актами оформляются результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически.
- 2.6. По результатам весеннего осмотра инженер:
 - 2.6.1. составляет перечень мероприятий, устанавливает объем работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
 - 2.6.2. уточняет объем работ по текущему ремонту на текущий год;
 - 2.6.3. определяет неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
 - 2.6.4. составляет план-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.7. По результатам осеннего осмотра главный инженер:
 - 2.7.1. уточняет объем работ по текущему ремонту на следующий год;
 - 2.7.2. проверяет готовность дома к эксплуатации в зимних условиях;
 - 2.7.3. составляет план-график состава и сроков работ по содержанию жилых домов.
- 2.8. Инженер принимает меры для экономии энергоресурсов и снижения издержек на эксплуатацию дома.
- 2.9. Инженер подчиняется председателю правления, выполняет его приказы и распоряжения, не реже 1 раза в месяц отчитывается о ходе работ и мероприятий, входящих в его обязанности.
- 2.10. Инженер имеет в непосредственном подчинении персонал, отвечающий за техническое состояние оборудования и инженерных коммуникаций (электрика и сантехника и рабочего), и несет ответственность за их работу.
- 2.11. Инженер ведет табель учета рабочего времени подчиненных и отчитывается по нему Председателю правления.
- 2.12. Инженер представляет товарищество перед предприятиями, учреждениями и организациями в пределах своей компетенции или на основании специально выданной ему председателем правления доверенности.
- 2.13.. Инженер осуществляет прием жителей товарищества согласно графику, утвержденному председателем правления, и принимает меры по их заявлениям.

2.14. 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.

2.15. В пределах своей компетенции подписывать и визировать документы;

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

2.17. 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.

3. Ответственность.

Инженер товарищества несет ответственность:

3.1 За обеспечение сохранности и исправного состояния имущества товарищества;

3.2 За обеспечение выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов товарищества, их конструктивных элементов и инженерных систем.

3.3. За соблюдение правил и требований Пожарной безопасности персоналом ТСЖ и собственниками помещений.

3.4. За сохранность вверенного имущества.

3.8. За причинение материального ущерба - в пределах, определенных действующим трудовым и гражданским законодательством Российской Федерации.

4. Рабочее время

Рабочее время инженера организуется в соответствии с трудовым законодательством, должностными обязанностями, обязательными приемными часами и дежурствами.

5 Время отдыха

5.1. Время отдыха инженера ТСЖ определяется трудовым законодательством, соответствует времени отдыха административно-управленческого персонала и включает:

5.1.1. период отдыха в рабочее время;

5.1.2. выходные и праздничные дни согласно законодательству РФ;

5.1.3. очередной оплачиваемый отпуск согласно графику, утвержденному правлением, – 28 календарных дней в году.

5.2. административный отпуск может предоставляться по заявлению инженера приказом председателя правления, но не более 30 дней в году.

С должностной инструкцией ознакомлен «_____» _____ 201__ г.
