

Утверждена:  
общим собранием  
от “\_\_” \_\_\_\_ 200\_ г.

Утверждена:  
правлением ТСЖ “\_\_\_\_\_”  
Протокол № \_\_ от “\_\_” \_\_\_\_ 200\_ г.

## Должностная инструкция главного инженера ТСЖ “\_\_\_\_\_”

### 1. Общие положения

1.1. Главный инженер ТСЖ “\_\_\_\_\_” относится к административно-управленческому персоналу.

1.2. На должность главного инженера принимаются лица не моложе 18 лет, имеющие высшее, незаконченное высшее или среднее специальное техническое образование. В исключительных случаях допускается принятие исполняющим обязанности главного инженера лица, не имеющего специального технического образования, но по своим деловым качествам и практической работе зарекомендовавшего себя достаточно пригодным для занятия данной должности.

1.3. В своей практической работе главный 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.

### 2. Обязанности

2.1. Главный инженер товарищества несет ответственность:

2.1.1. за обеспечение сохранности жилищного фонда товарищества;

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

2.2. В ведении главного инженера находятся документация длительного хранения и заменяемая документация, а именно:

2.2.1. план участка с жилыми зданиями и сооружениями;

2.2.2. проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

2.2.3. акты приемки жилых домов от строительных организаций;

2.2.4. схемы внутрядомовых 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, квартиру и земельный участок;

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. протоколы измерения вентиляции.

2.3. Главный инженер контролирует переоборудование жилых и нежилых помещений, осуществляемое жильцами домов

товарищества, и принимает необходимые меры, если переоборудование противоречит законодательству.

2.4. Главный 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 главный 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 каждого объекта к эксплуатации в зимних условиях;

2.7.3. составляет план-график состава и сроков работ по содержанию жилых домов.

### 3. Полномочия

3.1. Главный инженер подчиняется непосредственно председателю правления, выполняет его приказы и распоряжения, информирует председателя правления о ходе мероприятий, входящих в его обязанности.

3.2. Главный инженер по должности является вторым лицом в администрации товарищества. В отсутствие председателя правления он принимает на себя обязанности и ответственность в пределах административных функций за функционирование обслуживающего персонала и за качественную эксплуата-

---

цию жилищного фонда товарищества, если иное не оговаривается в изданном председателем правления приказе.

3.3. Главный инженер имеет в непосредственном подчинении персонал, отвечающий за техническое состояние оборудования и инженерных коммуникаций (электриков и сантехников), и несет ответственность за их работу.

3.4. Главный инженер представляет товарищество перед предприятиями, учреждениями и организациями в пределах своей компетенции или на основании специально выданной ему председателем правления доверенности.

3.5. Главный инженер осуществляет прием жителей товарищества согласно графику, утвержденному председателем правления, и принимает меры по их заявлениям.

#### **4. Рабочее время**

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

#### **5. Время отдыха**

5.1. Время отдыха главного 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 главного инженера приказом председателя правления, но не более 30 дней в году.

Председатель правления \_\_\_\_\_  
(подпись)

Ознакомлен \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(дата)