

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ 16.011

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И ОБСЛУЖИВАНИЮ МКД

I. Общие сведения

Техническая эксплуатация, обслуживание, санитарное содержание и благоустройство объектов общего имущества многоквартирного дома

Основная цель вида профессиональной деятельности:

Организация и проведение работ, обеспечивающих сохранность общего имущества многоквартирного дома в течение нормативного срока его службы, комфортные и безопасные условия проживания

II. Описание трудовых функций, входящих в профессиональный стандарт (функциональная карта вида профессиональной деятельности)

Обобщенные трудовые функции

- Обеспечение и проведение работ по эксплуатации, обслуживанию, санитарному содержанию и благоустройству общего имущества многоквартирного дома
- Проведение технических осмотров и подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома
- Проведение диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества многоквартирного дома
- Проведение работ по санитарному содержанию, благоустройству общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома
- Обеспечение и проведение ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома
- Оценка физического износа и контроль технического состояния конструктивных элементов, систем инженерного оборудования, разработка перечня (описи) работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома
- Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома
- Руководство комплексом работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Обеспечение результативной работы управляющей организации
- Разработка планов и графиков проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Разработка мероприятий по повышению санитарного содержания, благоустройства, безопасного проживания и энергоэффективности в многоквартирном доме
- Координация действий между собственниками, подрядными и ресурсоснабжающими организациями по вопросам эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного дома

III. Характеристика обобщенных трудовых функций

3.1. Обобщенная трудовая функция

Обеспечение и проведение работ по эксплуатации, обслуживанию, санитарному содержанию и благоустройству общего имущества многоквартирного дома

Требования к образованию и обучению

Среднее профессиональное образование

Дополнительные профессиональные программы - программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки

Требования к опыту практической работы

При наличии среднего профессионального образования требования к опыту практической работы не предъявляются

Для остальных требуется практический опыт (производственный стаж), полученный в ходе трудовой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства **не менее шести месяцев**

3.1.1. Трудовая функция

Проведение технических осмотров общего имущества и подготовка к сезонной эксплуатации

Трудовые действия

- Организация работы специальной комиссии для осмотра общего имущества
- Проведение плановых осмотров общего имущества с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению
- Проведение внеплановых осмотров общего имущества после стихийных бедствий
- Принятие необходимых мер по устранению обнаруженных во время осмотров общего имущества дефектов
- Ведение журнала осмотров общего имущества и паспорта готовности объектов к эксплуатации
- Оформление актами результатов осмотров состояния общего имущества
- Проведение работы по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации
- Подготовка рекомендаций собственникам для выполнения текущего ремонта общего имущества согласно действующим нормативным документам

Необходимые умения

- Применять инструментальные методы контроля технического состояния конструктивных элементов и систем инженерного оборудования общего имущества
- Пользоваться современным диагностическим оборудованием для выявления скрытых дефектов общего имущества многоквартирного дома
- Обеспечивать внедрение передовых методов и приемов труда
- Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности
- Готовить документы: письма, заявки, акты, дефектные ведомости, протоколы, докладные и служебные записки и другие документы, относящиеся к организации проведения технических осмотров и подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома

Необходимые знания

- Методы визуального и инструментального обследования общего имущества многоквартирного дома
- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение технических осмотров общего имущества и подготовке к сезонной эксплуатации
- Технология и организация работ при проведении технических осмотров и подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома
- Правила охраны труда при проведении технических осмотров и подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка

- Правила и нормы технической эксплуатации

3.1.2. Трудовая функция

Проведение диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества многоквартирного дома

Трудовые действия

- Прием заявок от диспетчерской службы на устранение аварий управляющей организацией
- Выполнение работ по устранению причин аварии или предотвращению распространения последствий аварии
- Контроль работы инженерного оборудования общего имущества многоквартирного дома
- Контроль выполнения заявок управляющей организацией
- Разработка регламента действий диспетчерских и аварийных служб, видов и сроков выполнения аварийно-восстановительных работ управляющей организацией

Необходимые умения

- Организовывать работу специалистов в условиях аварийно-восстановительных работ
- Организовывать внедрение передовых методов и приемов труда в управляющей организации
- Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности
- Готовить документы (письма, заявки, акты, дефектные ведомости, протоколы, докладные и служебные записки и другие), относящиеся к проведению диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества многоквартирного дома

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества многоквартирного дома
- Технология и организация работ при проведении диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества многоквартирного дома
- Правила охраны труда при проведении диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации

3.1.3. Трудовая функция

Проведение работ по санитарному содержанию, благоустройству общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома

Трудовые действия

- Обеспечение проведения регламентных работ по санитарному содержанию общего имущества и благоустройству придомовой территории многоквартирного дома
- Проверка выполнения мер по обеспечению антитеррористической безопасности и защиты чердаков, подвалов и технических подпольев от несанкционированного проникновения
- Контроль качества работы и соблюдения правильного применения материалов, технологии и периодичности сезонной уборки придомовой территории
- Планирование комплекса мероприятий по содержанию, благоустройству общего имущества и придомовой территории

Необходимые умения

- Пользоваться санитарными нормами и правилами при проведении постоянного анализа санитарного состояния, благоустройства общего имущества и придомовой территории
- Готовить документы (письма, заявки, акты, дефектные ведомости, протоколы, докладные и служебные записки и другие), относящиеся к организации проведения и приемки работ по санитарному содержанию общего имущества и благоустройству придомовой территории
- Использовать передовой отечественный и зарубежный опыт внедрения новых технологий и организации работ по санитарному содержанию, благоустройству общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение работ по санитарному содержанию, благоустройству общего имущества и придомовой территории
- Технология и организация работ по санитарному содержанию, благоустройству общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома
- Правила охраны труда при проведении работ по санитарному содержанию, благоустройству общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Другие характеристики

3.2. Обобщенная трудовая функция

Обеспечение и проведение ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома

Требования к образованию и обучению

- Высшее образование - бакалавриат
- Дополнительные профессиональные программы - программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки
- Требования к опыту практической работы
- При наличии высшего образования требования к опыту практической работы не предъявляются
- Для остальных требуется практический опыт (производственный стаж), полученный в ходе трудовой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства **не менее одного года**

3.2.1. Трудовая функция

Оценка физического износа и контроль технического состояния конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, разработка перечня (описи) работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома

Трудовые действия

- Оценка физического износа и технического состояния общего имущества
- Проведение обмеров (вскрытия) для выявления характера и объемов ремонта в процессе технического обследования
- Обоснование и выбор метода расчета физического износа
- Оценка факторов изменения работоспособности здания в целом и отдельных его элементов
- Согласование описи ремонтных работ для составления сметы к договору на выполнение ремонта общего имущества многоквартирного дома

- Подготовка ответов на жалобы, заявления и предложения от собственников, подрядных и ресурсоснабжающих организаций

Необходимые умения

- Владеть методологией визуального осмотра конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, выявления признаков повреждений общего имущества и их количественной оценки
- Использовать инструментальный контроль технического состояния конструкций и инженерного оборудования общего имущества
- Пользоваться современным диагностическим оборудованием для выявления скрытых дефектов общего имущества
- Организовывать внедрение передовых методов, технологий и приемов труда
- Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение работ по оценке физического износа, контроль технического состояния конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, составление описи работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Технология и организация работ по оценке физического износа, контролю технического состояния конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, составления описи работ по ремонту общего имущества
- Правила охраны труда при проведении работ по оценке физического износа, контролю технического состояния конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, составлении описи работ по ремонту общего имущества
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Положение по техническому обследованию жилых зданий
- Методы визуального и инструментального обследования
- Правила и методы оценки физического износа конструктивных элементов и систем инженерного оборудования общего имущества многоквартирного дома
- Другие характеристики

3.2.2. Трудовая функция

Проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома

Трудовые действия

- Проведение технических осмотров для определения потребности в плановом текущем ремонте общего имущества
- Составление плана проведения текущего ремонта общего имущества
- Обеспечение во время текущего ремонта исправного состояния и безопасной эксплуатации всего инженерного оборудования
- Приемка выполненных работ по текущему ремонту общего имущества
- Контроль реализации плана текущего ремонта общего имущества
- Подготовка ответов на жалобы, заявления и предложения от собственников, подрядных и ресурсоснабжающих организаций по вопросам текущего ремонта общего имущества

- Контроль соблюдения работниками требований по охране труда, пожарной безопасности и производственной санитарии при проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома

Необходимые умения

- Владеть технологией проведения осмотров и текущего ремонта общего имущества
- Анализировать техническое состояние конструктивных элементов и систем инженерного оборудования общего имущества и результаты проведения текущего ремонта
- Организовывать внедрение передовых методов и приемов труда

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение работ по текущему ремонту общего имущества
- Технология и организация работ при проведении текущего ремонта общего имущества
- Перечень и периодичность работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества
- Правила охраны труда при проведении работ по текущему ремонту общего имущества
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Основы разработки смет на проведение ремонтных работ общего имущества
- Основы экономики, организации производства, труда и управления
- Другие характеристики

3.2.3. Трудовая функция

Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

Трудовые действия

- Подготовка предложения о включении многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта
- Подготовка технического задания для проектирования капитального ремонта общего имущества
- Оформление исходно-разрешительной документации для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества
- Подготовка документов для согласования проекта и прохождения экспертизы
- Подготовка технического задания и участие в работе конкурсной комиссии по выбору подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома
- Проведение подготовительных работ для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома
- Технический и авторский надзор за работами по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Приемка выполненных комплексов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Ввод в эксплуатацию многоквартирного дома после капитального ремонта общего имущества
- Необходимые умения
- Взаимодействовать со всеми субъектами капитального ремонта
- Оценивать и анализировать результаты проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

- Организовывать внедрение передовых методов и приемов труда
- **Необходимые знания**
- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Технология и организация работ при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома
- Правила охраны труда при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Правила организации и планирования капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома
- Основы разработки смет на проведение ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома
- Основы экономики, организации производства, труда и управления
- Другие характеристики

3.3. Обобщенная трудовая функция

Руководство комплексом работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома

- Высшее образование - бакалавриат
- Дополнительные профессиональные программы - программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки
- Требования к опыту практической работы
- При наличии высшего профессионального образования требования к опыту практической работы не предъявляются
- **Для остальных** требуется практический опыт (производственный стаж), полученный в ходе трудовой деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства **не менее одного года**

3.3.1. Трудовая функция

Обеспечение результативной работы управляющей организации

Трудовые действия

- Техничко-экономический анализ работы управляющей организации
- Обеспечение рационального использования трудовых, материальных и финансовых ресурсов
- Обеспечение сохранности и надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставления гражданам коммунальных услуг
- Подготовка предложений по реконструкции и модернизации многоквартирных домов с учетом ресурсосбережения
- Контроль исполнения принятых решений
- Проведение технико-экономической оценки различных вариантов (способов) осуществления работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Разработка мероприятий по снижению расходов собственников на содержание общего имущества и коммунальные услуги
- Обеспечение комплексного взаимодействия со всеми субъектами технической эксплуатации

- Организация взаимодействия с органами государственного надзора и муниципального жилищного контроля

Необходимые умения

- Владеть методами составления бизнес-планов и технико-экономического анализа
- Разрабатывать служебные задания работникам и определять ресурсы для их выполнения
- Осуществлять текущий контроль выполнения служебных заданий работниками
- Вести переговоры
- Осуществлять оценку профессиональных компетенций работников
- Работать с документами, составлять отчеты по итогам выполнения работ
- Разрабатывать программы мотивации персонала

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Технология и организация работ по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного дома
- Правила охраны труда при проведении работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Методы мотивации персонала
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Методы проведения анализа выполнения планов и работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества, определения их экономической эффективности
- Стандарты бухгалтерского учета и отчетности в зоне ответственности
- Требования гражданской обороны
- Основы экономики, организации производства, труда и управления
- Другие характеристики

3.3.2. Трудовая функция

Разработка планов и графиков проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома

Трудовые действия

- Оценка текущего состояния общего имущества многоквартирного дома
- Разработка планов проведения комплекса работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Планирование расходования ресурсов для выполнения планов структурного подразделения
- Организация подготовки документов для заключения договоров по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома

Необходимые умения

- Готовить отчеты о состоянии материальных ресурсов и потребностей в их пополнении (возмещении) для технической эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного дома
- Анализировать выполнение плана деятельности подразделения по эксплуатации и обслуживанию общего имущества

- Оценивать результаты исполнения договоров подрядными и ресурсоснабжающими организациями по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие планирование работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Технология и организация работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Основы технико-экономического и оперативно-производственного планирования
- Стандарты бухгалтерского учета и отчетности в зоне своей ответственности
- Основы экономики, организации производства, труда и управления
- Другие характеристики

3.3.3. Трудовая функция

Разработка мероприятий по повышению санитарного содержания, благоустройства, безопасного проживания и энергоэффективности в многоквартирном доме

Трудовые действия

- Подготовка и реализация комплекса работ (мероприятий) по обеспечению безопасных условий проживания в многоквартирном доме
- Разработка и реализация мероприятий, направленных на уменьшение риска террористических актов, криминальных проявлений и их последствий, способствующих повышению защищенности проживания в многоквартирном доме
- Разработка и выполнение мероприятий по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия жильцов многоквартирного дома
- Разработка мероприятий по повышению энергоэффективности многоквартирного дома
- Разработка и выполнение мероприятий по улучшению благоустройства многоквартирного дома
- Необходимые умения
- Анализировать информацию о способах обеспечения безопасных условий проживания
- Обеспечивать выполнение санитарных норм и правил проживания в многоквартирном доме
- Взаимодействовать с органами правопорядка по выявлению нарушителей правил проживания в многоквартирном доме

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие проведение работ по повышению санитарного содержания, благоустройства, безопасного проживания и энергоэффективности многоквартирного дома
- Технология и организация работ по повышению санитарного содержания, благоустройства, безопасного проживания и энергоэффективности многоквартирного дома
- Правила охраны труда при проведении работ по повышению санитарного содержания, благоустройства, безопасности проживания и энергоэффективности многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности

- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Методы повышения энергоэффективности многоквартирных домов
- Отечественный и зарубежный опыт обеспечения безопасных условий проживания
- Другие характеристики

3.3.4. Трудовая функция

Координация действий между собственниками, подрядными и ресурсоснабжающими организациями по вопросам эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного дома

Трудовые действия

- Ведение учета (реестра) собственников, нанимателей, арендаторов помещений, подрядных и ресурсоснабжающих организаций
- Обеспечение собственников помещений информацией, связанной с технической эксплуатацией и обслуживанием общего имущества многоквартирного дома
- Организация приема от участников взаимодействия заявок, предложений, жалоб и работы с ними
- Ведение установленной отчетности
- Организация взаимодействия с органами местного самоуправления, органами государственной власти, подрядными и ресурсоснабжающими организациями
- Консультирование собственников по вопросам эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного дома

Необходимые умения

- Прогнозировать развитие событий
- Предупреждать и разрешать конфликтные ситуации
- Принимать решения в нестандартных ситуациях
- Проводить переговоры, консультации
- Анализировать и планировать деятельность
- Работать с документами, составлять отчеты по итогам деятельности

Необходимые знания

- Законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие эксплуатацию и обслуживание многоквартирного дома
- Требования к составлению отчетности
- Основы трудового законодательства и правила внутреннего трудового распорядка
- Правила и нормы технической эксплуатации
- Принципы, методы, инструменты, технологии взаимодействия с собственниками, государственными и муниципальными органами власти и управления, партнерами по реализации программ технической эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного дома
- Принципы, закономерности, особенности ведения переговоров
- Основы экономики, организации производства, труда и управления
- Другие характеристики