

Содержание

Введение.....

3 стр.

1. Осмотр и текущий ремонт общего имущества объектов жилищно-коммунального хозяйства.....

4-11 стр.

2. Плановые и внеплановые осмотры объектов жилищно-коммунального хозяйства.....

.....12-15 стр.

3. Аналитический и социологический контроль деятельности объекта жилищно-коммунального хозяйства.....16-17 стр.

4. Ведение документации службами жилищно-коммунального хозяйства.....

.....18-24 стр.

Заключение.....

...25 стр.

Список

Литературы.....				УП.02.01 43.02.08.000.00 ОП				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дат				
Разраб.				а	Отчет по учебной практике УП.02.01. по ПМ.02 Организация проведения технических осмотров и подготовки к сезонной эксплуатации объектов	Лит.	Лист	Листов
Провер.	Ровенских						2	
Реценз	Ровенских					ОГАПОУ БМТК 31С гр.		
Н. Контр.	Н.А							
Утверд.								

Приложения.....

.....28-36 стр.

Введение

В соответствии с учебным планом была пройдена учебная практика с 3 апреля по 15 апреля 2023 года в ООО «Паритет». Учебная практика является одной из неотъемлемых частей подготовки квалифицированных специалистов всех специальностей.

Основной целью учебной практики является практическое закрепление теоретических знаний, полученных в ходе обучения. Основным результатом данной работы является отчет о прохождении практики, в котором собраны все результаты

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

деятельности студента за период прохождения практики и анализ основных показателей.

Учебная практика предполагает выполнение следующих задач:

1. Осмотр и текущий ремонт общего имущества объектов жилищно-коммунального хозяйства.

2. Изучение плановых и внеплановых осмотров объектов жилищно-коммунального хозяйства.

3. Изучение аналитического и социологического контроля деятельности объектов жилищно-коммунального хозяйства.

4. Ведение документации службами жилищно-коммунального хозяйства.

Данный отчет состоит из введения, заключения, списка литературы и основной части, которая в свою очередь, состоит из перечня учебных и ознакомительных вопросов, по которым проводилась основная аналитическая работа.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

1. Осмотр и текущий ремонт общего имущества объектов ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Действующее российское законодательство предусматривает обязательный контроль технического состояния зданий. Контроль должен осуществляться в течение всего периода эксплуатации здания. Это и есть проведение периодических осмотров и контрольных проверок. Главная цель любого осмотра одна – обеспечение возможности безопасной эксплуатации здания, а также подтверждение необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ (п. 6 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).

Хорошее состояние элементов общего имущества – это состояние, при котором они:

- не имеют повреждений
- исправны
- функционируют так, как это предусмотрено технической документацией

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- соответствуют техническим регламентам, которые устанавливают обязательные требования к состоянию объектов общего имущества дома.

Проведение управляющими организациями осмотров технического состояния МКД и составление актов осмотров позволяет:

- иметь актуальную информацию о состоянии дома;
- своевременно выявить имеющиеся дефекты;
- определить перечень необходимых работ по их устранению и поддержанию состояния дома в надлежащем состоянии;
- обосновать расходы управляющей организации перед собственниками жилых помещений на содержание и ремонт дома;
- в случае выявления необходимости капитального ремонта подтвердить фактические расходы на его проведение.

УО по требованию собственников помещений в МКД обязаны предоставить акт обследования технического состояния многоквартирного дома и иные документы, в которых содержатся сведения о выявленных дефектах, неисправностях и повреждениях, а при необходимости – заключения экспертных организаций (п. 6 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).

Осмотры ОИ в зависимости от способа управления МКД проводят (п. 13 ПП РФ от 13.08.2006 № 491):

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- собственники помещений,
- лица, которых привлекают на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы,
- ответственные лица, являющиеся должностными лицами органов управления УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК,
- при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Осмотры бывают (п. 13 (1) ПП РФ от 13.08.2006 № 491):

- текущие
- сезонные
- внеочередные

Текущие осмотры могут быть общие и частичные.

Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров,

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилья, приведен в приложении 1 к настоящему Пособию.

2.2. Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

Перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт), приведен в приложении 2 к настоящему Пособию.

3.3.1. Для каждого вида работ по содержанию и ремонту жилищного фонда должна применяться (а при отсутствии - разрабатываться вновь) типовая технология выполнения работ.

3.3.2. Технология выполнения работ должна включать в себя:

- состав операций;
- последовательность выполнения операций;
- применяемые материалы, инструмент, приспособления, оснастку, механизмы.

3.3.3. Технология выполнения работ должна предусматривать применение наиболее эффективных и экономичных методов и способов выполнения работ, базирующихся на использовании:

- современных долговечных и экологически чистых материалов, срок службы которых должны быть не менее 15-20 лет, а качество материала - не ниже, чем у ремонтируемого элемента конструкции или инженерной системы здания;
- машин, механизмов, электрифицированного инструмента, обеспечивающих минимизацию затрат ручного труда с учетом производства работ в условиях эксплуатируемого дома.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

3.3.4. Технологию работ по механизированной уборке территорий целесообразно оформлять в виде маршрутно-технологической карты.

3.3.5. При привязке типовой технологической документации к конкретным условиям содержания и ремонта жилищного фонда необходимо уточнение состава и объемов работ, применяемых материалов и средств механизации, калькуляции трудовых затрат, графиков выполнения работ.

3.3.6. Технологическая документация на работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, проводимые специализированными коммунальными организациями, должна согласовываться с управляющей организацией и/или организацией, обслуживающей жилищный фонд.

3.6.1. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах двух-пяти лет в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий:

полноблочные крупнопанельные, 3-5
крупноблочные, со стенами из кирпича,
естественного камня и т.п. с железобетонными
перекрытиями при нормальных условиях
эксплуатации

со стенами из кирпича, естественного камня 2-3
и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные
со стенами из прочих материалов при

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

нормальных условиях эксплуатации

3.6.2. Собственник жилищного фонда (уполномоченный собственника),

управляющая организация (компания) разрабатывают краткосрочные и долгосрочные программы постановки жилых зданий на текущий ремонт, состав и наполнение которых определяются нормативной минимальной

продолжительностью эксплуатации элементов жилых зданий и корректируются в зависимости от финансовых возможностей собственника жилищного фонда. Программы должны быть увязаны с программами капитального ремонта.

При подготовке программ следует предусматривать постановку на ремонт группы близлежащих жилых домов.

3.6.3. Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда по городу, муниципальному образованию должны планироваться в пределах 0,4 - 0,55% восстановительной стоимости жилых домов в расчете на год (с учетом соотношения составляющих частей комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда как 0,8:1 - 0,9:1).

3.6.4. Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

3.6.5. В зданиях, намеченных в течение ближайших пяти лет к производству

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

капитального ремонта или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных систем в ходе технического обслуживания текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.

3.6.6. Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых домов.

3.6.7. На основании актов весеннего технического осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ. В опись ремонтных работ включают:

а) выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;

б) работы по предписанию территориальных органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.

В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-м и 3-м кварталах следующего года, должны

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.

По результатам весенних осмотров должны уточняться объемы работ для зданий, ремонт которых выполняется во втором-третьем кварталах текущего года.

Опись ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основой для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта жилищного фонда силами подрядной организации или расцененной описи работ для выполнения их хозспособом.

3.6.8. данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы (расцененные описи) на производство текущего ремонта.

3.6.9. Конструктивные элементы жилого здания и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены. Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия - 50%;
- покрытия полов - 20%;

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15 % их общего объема в жилом здании.

Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

3.6.10. В случаях когда все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине превышения объемов их замены (по сравнению с указанными в п.3.6.9) или из-за недостаточности финансовых ресурсов, обязательным должно являться восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. В таких случаях данные здания должны находиться под особым вниманием, тщательно обследоваться при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаться в план-программу капитального ремонта.

3.6.11. Собственник (уполномоченный собственника); управляющая организация (компания) обязаны обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей территориального органа Государственной жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

3.6.12. После завершения текущего ремонта жилого дома производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника); управляющей организации

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

либо организации, обслуживающей жилищный фонд; подрядной организации и территориального органа Государственной жилищной инспекции. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

3.6.13. При наличии в жилом доме (группе домов) либо микрорайоне органа общественного самоуправления представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома (группы домов).

3.6.14. Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ.

3.6.15. Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

2. Плановые и внеплановые осмотры объектов жилищно-коммунального хозяйства

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности. 2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; частичные осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий. После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

2.1.2. Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом: общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК; частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт. Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%. 2.1.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо. 2.1.4. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома. Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта. Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляется актами. 2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам. Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Плановые осмотры

К плановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся в соответствии с графиком осмотров, который _____ утвержден _____ заказчиком. Этот график включает в себя осмотры, проведение которых обусловлено требованиями законодательства РФ:

- ПП РФ от 14.05.2013 № 410

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- Приказ Минэнерго России от 13.01.2003 № 6
- Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 № 115
- инструкция по эксплуатации МКД

Плановые осмотры включают в себя визуальные осмотры, которые проводятся в процессе выполнения работ по содержанию имущества, обследования технического состояния зданий и сооружений и инструментальные осмотры.

Внеплановые осмотры

К внеплановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся вне утвержденного заказчиком графика осмотров.

Визуальные внеплановые осмотры проводятся при поступлении обращений при возникновении аварийных ситуаций и выявлении неисправностей.

Внеплановые инструментальные (приемочные и др.) осмотры проводятся при приёмке капитально отремонтированных многоквартирных домов или при смене формы управления и (или) управляющей организации.

При наличии основания проведения внепланового осмотра, заказчик организует и обеспечивает проведение внепланового осмотра в соответствии с техническим заданием.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

3. Аналитический и социологический контроль деятельности объекта жилищно- коммунального хозяйства

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

Для контроля качества работ содержания имущества применяются известные методики, такие как приведенные в СТО НОСТРОЙ 2.35.4 – 2011 [5], а так же следующие методы:

- визуальный контроль (отслеживая сроки выполнения работ, установленные в графиках, проверяя культуру обслуживания, в том числе на основании регулярных проверок контрольных журналов, которые ведут диспетчерские службы, осматривая имеющиеся у исполнителя помещения, применяемое оборудование, технику, проверяя наличие технической и иной документации и др.);

- инструментальный контроль (проверка соответствия выполненных работ требованиям, установленным в правилах по их выполнению);

- аналитический (анализ документации, журналов контроля и учета заявок и др.);

- социологический (рассмотрение жалоб, опрос потребителей, анкетирование др.)

- сравнительный анализ (на основании архивных документов, фотофиксации, актов, журналов заявок и отчетов, отслеживая изменение технического состояния имущества, удовлетворенности потребителей, повышения комфортности проживания и др.);

12.2 Для повышения качества выполнения работ (услуг) исполнителю необходимо:

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- повышать квалификацию специалистов служб, направляя их на курсы повышения квалификации, мастер-классы, обеспечивать их участие в обучающих семинарах и др.;
- совершенствовать системы контроля, учета и управления;
- повышать техническое оснащение служб;
- проводить опросы и анкетирование потребителей, проживающих в многоквартирном доме, с целью определения удовлетворенности потребителей качеством выполнения работ (услуг), по итогам которых вносить изменения в работу служб и принимать меры к устранению недостатков;
- отслеживать изменения в нормативных документах и требованиях, обеспечивать исполнение требований действующего законодательства;
- сокращать сроки выполнения заявок поступающих от потребителей;
- обмениваться положительным опытом с организациями, оказывающими работы и услуги содержания;
- внедрять системы управления качеством на предприятии;
- проводить сертификацию специалистов и работ;
- внедрять в работе служб современные электронные программы.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

4. Ведение документации службами жилищно- коммунального хозяйства

Управляющей организации необходимо иметь
документы:

1. Протокол общего собрания учредителей об
учреждении УК.

2. Устав.

3. Учредительный договор.

4. Лицензия.

5. Аттестаты руководящего состава.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

6. Договоры.

7. Техническая документация.

Также среди документов УК квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Этапы проведения собрания учредителей:

1. Регистрация участников. Если кого-то из учредителей замещают, этот человек должен иметь доверенность.

2. Открытие собрания. Открывает его председатель совета директоров или тот, кто инициировал проведение внеочередного собрания.

3. Избрание председателя собрания. Выбирается большинством голосов.

4. Утверждение регламента проведения собрания.

5. Выполнение регламента по пунктам.

6. Ведение протокола собрания – в течение всего собрания записываются принятые решения.

7. Отправка копий протокола собрания всем участникам. Нужно выполнить в течение 10 дней. Оригинал протокола общего собрания хранится в УК.

Обязательные разделы устава управляющей организации:

1. Общие положения. Содержит:

- полное наименование организации;
- место создания;

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- срок действия организации.

2. Цели и предмет деятельности:

- для чего создано юридическое лицо (цели);
- какие виды деятельности будут осуществляться для достижения целей.

3. Права и обязанности УК.

4. Порядок принятия в свое управление имущества нового многоквартирного дома – для управляющих компаний.

Порядок вступления и выхода из товарищества – для ТСЖ.

5. Имущественный комплекс и порядок финансирования. Определяет основания получения денег для функционирования УК.

6. Права собственников помещений дома:

- перечисление прав;
- период, в который возникли эти права;
- на основании каких документов юридически закреплено возникновение этих прав.

7. Обязанности и ответственность за их нарушение для собственников помещений дома. Указываются правовые нормы, на основе которых прописывается ответственность.

8. Формирование органов управления, права функционирования такого правления.

9. Отдельный раздел про руководителя управляющей организации:

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- ответственность руководителя;
- описываются все вопросы по осуществлению его деятельности;
- правила назначения руководителя.

10. Порядок ликвидации и реорганизации УК.

Учредительный договор содержит:

- обязательства создать юридическое лицо (управляющую компанию);
- указание организационно-правовой формы (ООО – общество с ограниченной ответственностью, АО – акционерное общество, НКО – некоммерческая организация);
- порядок совместной деятельности по созданию УК;
- условия передачи собственного имущества созданному юрлицу;
- участие в деятельности новой управляющей организации;
- как будут распределяться между участниками прибыль и убытки;
- процессы управления деятельностью УК;
- процедура выхода учредителей из состава.

Признаки учредительного договора:

- Направлен на создание юридических лиц.
- Как только юрлицо зарегистрировано,

учредительный договор устанавливает правовую связь:

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- между теми, кто его подписал;
- каждого из подписавших с созданной управляющей компанией.

- Описывает вклады учредителей в УК.

Отказать в лицензировании управляющей компании могут, если:

- кто-то из руководящего состава имеет неснятую (непогашенную) судимость за экономические преступления, особо тяжкие, тяжкие, средней тяжести преступления;

- руководитель не сдал квалификационный экзамен и не имеет аттестата;

- директор числится в реестре дисквалифицированных лиц;

- компания не выполняла предписания от органов госнадзора (проигнорировано три и более предписания в течение года);

- у компании заграничная регистрация.

Этапы получения лицензии:

1. Подготовка документов для Госжилнадзора:

- справка о регистрации;
- справка об отсутствии судимости;
- выписки из реестров;
- квитанция об уплате госпошлины;
- копии квалификационных аттестатов;
- список домов, которые будут в управлении УК;
- и другие.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

2. Сдача экзамена должностными лицами, входящими в руководящий состав УК.

3. Подача заявления и документов в Госжилнадзор.

4. Лицензирование.

Аттестацию могут получить:

- директор/генеральный директор,
- заместители директора,
- представители директора,
- в крупной компании – начальники по участкам, группам домов.

Условия сдачи экзамена ЖКХ для руководителей:

- Экзамен бесплатный.
- Длится 2 часа.
- Нужно ответить на 100 вопросов (попадают в случайном порядке из 200 разработанных). Список вопросов содержится в приложении 4 к 789-ому приказу Минстроя России.
- На вопросы нужно отвечать в текущем порядке. Нельзя пропустить или перейти к определенному вопросу.
- В каждом вопросе один правильный ответ.
- Правильный ответ оценивается в 2 балла.
- Успешная сдача – верные ответы на 86 и более вопросов.

Обязательность для управляющей организации:

обязательны

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

Что содержит: права, обязанности, ответственность сторон, заключивших договор

Работа с технической документацией регламентируется законами:

- Жилищный кодекс:
 - часть 3.1 статьи 161,
 - часть 10 статьи 162,
 - часть 1 статьи 200.
- постановлением Правительства № 416, Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами – прописан порядок приёма и передачи (пункт 4; глава V).
- Постановление Правительства РФ № 491, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 24 и 26) – содержат список документов технической документации.

К технической документации многоквартирного дома относятся:

- Технический паспорт дома. Обновляется каждые пять лет после инвентаризации.
- Инструкция по эксплуатации дома.
- Списки собственников, нанимателей и арендаторов.

Постоянно актуализируются.

- Выписка из Росреестра.
- Проектная документация.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

- Документы на счетчики.
- Сметы и описи работ.
- Документы о приёмке результатов работ.
- Акты осмотра, проверки состояния.
- Акты проверок и паспорта готовности к отопительному периоду.
- Кадастровый и градостроительный планы земельного участка.
- Документы о действии сервитута (право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества) или другого обременения. Есть там, где действует обременение.
- Договоры об использовании общего имущества МКД. Есть в тех домах, где используют общее имущество.
- Решения и протоколы общих собраний собственников.
- Иные документы. Решение о вхождении документа в состав техдокументации принимают на общем собрании большинством голосов.

Техническую документацию управляющая компания получает от:

1. застройщика, если дом новый;
2. прежней управляющей организации, если дом сменил ее;

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

3. собственников, если дом находился в непосредственном управлении у собственников (от ТСЖ, ТСН).

Если какие-то документы отсутствуют, их нужно восстановить.

Некоторые документы из числа техдокументации нужно **обновлять** согласно Стандартам управления многоквартирным домом, введенным Постановлением Правительства РФ №416:

- данные о собственниках и нанимателях помещений дома,
- информация о лицах, использующих общее имущество на основании договоров,
- технический паспорт дома (обновляется раз в пять лет после инвентаризации),
- выписка из Росреестра.

Например, в программе 1С-Рарус для ЖКХ хранится множество информации об управляемых домах (адреса, количество этажей и подъездов, типы помещений и собственности и прочее), а также договоры управления домами и отчеты по зданиям и помещениям.

В программе начисляются оплаты, печатаются квитанции, реализуются перерасчеты, формируются и хранятся отчеты.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

Управляющие компании обязаны раскрывать информацию в ГИС ЖКХ:

- о многоквартирных домах и жилых домах;
- о лицевых счетах;
- платежные документы;
- сведения об оплатах;
- о приборах учета, показания приборов учета и другие.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

Заключение

В результате прохождения учебной практики значительно расширены профессиональные навыки, необходимые специалисту по специальности 43.02.08 «Сервис домашнего и коммунального хозяйства». В момент практики смогли применить навыки, которые были приобретены ранее в учебном учреждении.

Во время прохождения практики была применена основная часть знаний, полученных мной на теоретических занятиях.

В ходе практики проведен общий анализ работы и были выполнены следующие виды работ:

1. Осмотр и текущий ремонт общего имущества объектов жилищно-коммунального хозяйства
2. Плановые и внеплановые осмотры объектов жилищно-коммунального хозяйства
3. Аналитический и социологический контроль деятельности объекта жилищно-коммунального хозяйства
4. Ведение документации службами жилищно-коммунального хозяйства

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Российская газета, № 290, 30.12.2004.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // «Российская газета», № 1, 12.01.2005,

4. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики» [Утратил силу] // «Российская газета», № 15, 23.01.1993.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

5. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 06.02.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 06.10.2003, № 40, ст. 3822.

6. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 2014 г. № 30 (часть I) ст. 4213.

7. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // «Парламентская газета», № 5-6, 14.01.2005.

8. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 28.11.2018) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.12.2018) // «Российская газета», № 162, 27.07.2007

9. Постановление Правительства РФ от 17.01.2017 N 18 (ред. от 11.02.2019) «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов».

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		17

10. Постановление Администрации Кемеровской области «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» от «30» декабря 2013г. № 671

11. Постановление Администрации Кемеровской области «Об утверждении Порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме и Порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации от «26» декабря 2013 г. № 612;

12. Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 28.03.2016 № 95 «Об утверждении Порядка и условий освобождения отдельных категорий собственников жилых помещений от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

Приложения

Нормативные документы

СНиП 10-01-2003	Система нормативных документов в строительстве
СНиП 2.01.07-85*	Нагрузки и воздействия
СНиП 2.03.11-85	Защита строительных конструкций от коррозии
СНиП 3.04.03-85	Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии
СНиП 21-01-97*	Пожарная безопасность зданий и сооружений
СНиП 2.01.09-91	Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах
СНиП 2.01.15-90	Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

СНиП Инженерная защита территорий от
2.06.15-85 затопления и подтопления

СНиП Геофизика опасных природных
22-01-95 воздействий

СНиП Здания жилые многоквартирные
31-01-2003

СНиП Жилые здания
2.08.01-89*

СНиП Отопление, вентиляция и
41-01-2003 кондиционирование

СНиП Тепловые сети
41-02-2003

СНиП Тепловые сети
3.05.03-85

СНиП II- Котельные установки
35-76*

СНиП Системы автоматизации
3.05.07-85*

СНиП Газораспределительные системы
42-01-2002

СНиП Основания зданий и сооружений
2.02.01-83*

СНиП Свайные фундаменты
2.02.03-85

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

СНиП 2.02.04-88 Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах

СНиП 2.02.05-87 Фундаменты машин с динамическими нагрузками

СНиП 3.02.01-87 Земляные сооружения, основания и фундаменты

СНиП II-22-81* Каменные и армокаменные конструкции

СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения

СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции

РДС 10-231-93* Система сертификации ГОСТ Р. Основные положения сертификации продукции в строительстве

РДС 10-232-94 Система сертификации ГОСТ Р. Порядок проведения сертификации продукции в строительстве

РДС 10-233-94 Система сертификации ГОСТ Р. Требования к органам по сертификации в строительстве и порядок проведения их аккредитации

РДС 10-236-99 Система сертификации ГОСТ Р. Регистр систем качества. Порядок

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

проведения сертификации систем
качества и сертификации производств в
строительстве

ГОСТ Р Услуги жилищно-коммунальные.
51929-2002 Термины и определения

ГОСТ СПДС. Нормоконтроль проектно-
21.002-81 сметной документации

ГОСТ СПДС. Основные требования к
21.101-97 проектной и рабочей документации

ГОСТ СПДС. Правила учета и хранения
21.203-78 подлинников проектной документации

ГОСТ СПДС. Антикоррозионная защита
21.513-83 конструкций зданий и сооружений.
Рабочие чертежи

ГОСТ СПДС. Водопровод и канализация.
21.601-79 Рабочие чертежи

ГОСТ СПДС. Отопление, вентиляция и
21.602-79 кондиционирование воздуха. Рабочие
чертежи

ГОСТ СПДС. Водоснабжение и
21.604-82 канализация. Наружные сети. Рабочие
чертежи

ГОСТ СПДС. Сети тепловые
21.605-82 (тепломеханическая часть). Рабочие

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

чертежи

ГОСТ СПДС. Правила выполнения рабочей
21.606-95 документации тепломеханических
решений котельных

ГОСТ СПДС. Внутреннее электрическое
21.608-84 освещение. Рабочие чертежи

ГОСТ СПДС. Газоснабжение. Внутренние
21.609-83 устройства. Рабочие чертежи

ГОСТ Материалы строительные. Методы
30244-94 испытаний на горючесть

ГОСТ Конструкции строительные. Методы
30247.0-94 испытаний на огнестойкость. Общие
требования

ГОСТ Материалы строительные. Метод
30402-96 испытания на воспламеняемость

ГОСТ Конструкции строительные. Метод
30403-96 определения пожарной опасности

ГОСТ Материалы строительные. Метод
30444-97 испытания на распространение пламени

(ГОСТ Р 51032-
97)

ГОСТ Радиаторы отопительные чугунные.
8690-94 Технические условия

ГОСТ Колонки водогрейные для ванн.

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

8870-79	Технические условия
ГОСТ	Конвекторы отопительные.
20849-94	Технические условия
ГОСТ	Трубы и фасонные изделия стальные
30732-2001	с тепловой изоляцией из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке. Технические условия
ГОСТ	Терморегуляторы автоматические
30815-2002	отопительных приборов систем водяного отопления зданий. Общие технические условия
ГОСТ	Материалы рулонные кровельные и
2678-94	гидроизоляционные. Методы испытаний
ГОСТ	Пергамин кровельный. Технические
2697-83	условия
ГОСТ	Мастика битумная кровельная
2889-80	горячая. Технические условия
ГОСТ	Гидроизол. Технические условия
7415-86	
ГОСТ	Изол. Технические условия
10296-79	
ГОСТ	Рубероид. Технические условия
10923-93	
ГОСТ	Мастика герметизирующая

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

14791-79	нетвердеющая строительная. Технические условия
ГОСТ	Мастика битумно-резиновая
15836-79	изоляционная. Технические условия
ГОСТ	Стеклорубероид. Технические условия
15879-70	условия
ГОСТ	Материалы рулонные кровельные.
18956-73	Методы испытания на старение под воздействием искусственных климатических факторов
ГОСТ	Прокладки резиновые пористые уплотняющие. Технические условия
19177-81	
ГОСТ	Фольгоизол. Технические условия
20429-84	
ГОСТ	Материалы и изделия полимерные строительные герметизирующие и уплотняющие. Классификация и общие технические требования
25621-83	
ГОСТ	Материалы и изделия полимерные строительные герметизирующие нетвердеющие. Методы испытаний
25945-98	
ГОСТ	Мастики кровельные и гидроизоляционные. Методы испытаний
26589-94	
ГОСТ	Материалы рулонные кровельные и

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

30547-97	гидроизоляционные. Общие технические условия
ГОСТ 30693-2000	Мастики кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия
ГОСТ 30740-2000	Материалы герметизирующие для швов аэродромных покрытий. Общие технические условия
ГОСТ 4.224-83	СПКП. Строительство. Материалы и изделия полимерные строительные герметизирующие и уплотняющие. Номенклатура показателей
ГОСТ 4.251-79	СПКП. Строительство. Кровли. Номенклатура показателей
ГОСТ 8747-88	Изделия асбестоцементные листовые. Методы испытаний
ГОСТ 18124-95	Листы асбестоцементные плоские. Технические условия
ГОСТ 30301-95	Изделия асбестоцементные. Правила приемки
ГОСТ 30340-95	Листы асбестоцементные волнистые. Технические условия
СТ СЭВ 1565-79	Нормативно-техническая документация в строительстве. Буквенные

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

обозначения

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи зданий и
1633-79 сооружений. Изображение вертикальных
конструкций

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные.
2825-80 Условные изображения и обозначения.
Каналы дымовые и вентиляционные

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные.
2826-80 Условные изображения и
обозначения. Отверстия, ниши, пазы,
борозды

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные.
3506-81 Обозначения условные графические.
Элементы водопровода

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные.
3507-81 Обозначения условные графические.
Элементы систем канализации

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные.
4409-83 Правила выполнения чертежей
деревянных конструкций

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные.
4722-84 Условные изображения крепежных
деталей и отверстий на чертежах
металлических конструкций

СТ СЭВ ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

4937-84		Каменные конструкции
СТ СЭВ		Пожарная безопасность в
383-87		строительстве. Термины и определения
СТ СЭВ		Изделия асбестоцементные.
4926-84		Термины и определения
СТ СЭВ		Изделия асбестоцементные.
4927-84		Классификация
СП 12-		Безопасность труда в строительстве
131-95		Вып. 1. Примерное положение о порядке обучения и проверки знаний по охране труда руководящих работников и специалистов организаций, предприятий и учреждений строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства
СП 12-		Безопасность труда в строительстве.
132-99		Макеты стандартов предприятий по безопасности труда для организаций строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства
СП 12-		Безопасность труда в строительстве.
133-2000		Положение о порядке аттестации рабочих мест по условиям труда в строительстве и

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

жилищно-коммунальном хозяйстве

ВСН 39-83(р) Инструкция по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве

ВСН 41-85(р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий

ВСН 42-85(р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий

ВСН 48-86(р) Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта

ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий

ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий

ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17

культурного назначения

ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых зданий. Нормы проектирования

ТСН 22-302-2000 Строительство в сейсмических районах Краснодарского края (СНKK 22-301-2000)
Краснодарског
о края

ТСН 22-303-2001 Обеспечение радиационной безопасности населения от воздействия природных радионуклидов при строительстве объектов в Пермской обл.

ЕТКС Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих. Выпуск 3. Раздел строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (2 части)

ППБ 01-03 Правила пожарной безопасности в Российской Федерации

СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям

					УП 02.01. 43.02.08. 000.00 ОП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпис	Дата		17