




Чебоксарский техникум строительства и городского хозяйства
Минобразования Чувашии (ГАПОУ ЧР ЧТСГХ)

СОГЛАСОВАНО

Заместитель директора по инновационной
и производственной работе

 М.Н. Тюрина
«08» сентября 2022 г.



С.В. Кудряшов
«08» сентября 2022 г.

ПРОГРАММА

профессиональной пробы «Управление многоквартирными домами»
в рамках проекта «Билет в будущее» по профессиональной ориентации обучающихся 6-
11 классов

Чебоксары, 2022 г.

«Управление многоквартирными домами»

1. Паспорт программы профессиональной пробы

Профессиональная среда: комфортная

**Наименование профессиональное направление: Специалист по управлению
многоквартирным домом**

Автор программы: Орлова Алиса Николаевна, преподаватель

Контакты автора: Чувашская республика, город Чебоксары, aliska_2525@mail.ru,
89876711792

<i>Вид</i>	<i>Формат проведения</i>	<i>Время проведения</i>	<i>Возрастная категория</i>	<i>Доступность для участников с ОВЗ</i>
Базовый	Очный	90 минут	6-11 классы	нет

2. Содержание программы

Введение.

1. Краткое описание профессионального направления. В любой профессии главным ее элементом остается человек, осуществляющий эту профессиональную деятельность. От его вдохновения, знаний, умений и практического опыта зависит вся работа в целом. Взаимодействие и обмен информацией между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме должны быть организованы на разных уровнях.

Жилищно-коммунальное хозяйство включает в себя следующие компоненты:

- Энергоснабжение: электроснабжение — обеспечение поставки электричества; газоснабжение — обеспечение поставки газа; теплоснабжение — обеспечение поставки горячей воды и тепловой энергии, обеспечение работы котельных и ТЭЦ; энергосбережение.
- Водоснабжение и водоотведение: водопровод — прокладка и ремонт водопроводных труб, водозабор, очистка и доставка воды в многоквартирные дома и на промышленные объекты (в том числе для последующего подогрева для нужд горячего водоснабжения и отопления); канализация — отведение сточных вод.
- Составление, хранение и использование цифровых карт города, включающих в себя сети коммунальных ресурсов и канализации, транспортные пути и коммуникации, здания и другое.
- Системы учёта потребления коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг.
- Вентиляция и централизованное кондиционирование воздуха.
- Лифтовое хозяйство.
- Слаботочные сети (системы коммуникации и контроля): радиотрансляционная сеть; телевизионная антенна и кабель; телефонная сеть; компьютерная сеть; домофон; видеонаблюдение в местах общего пользования; технические средства вневедомственной охраны.
- Вывоз мусора: мусоропровод; утилизация и переработка твёрдых бытовых отходов.
- Молниезащита зданий (громоотводы, токоотводы, заземлители и внутренняя система защиты).

- Системы защиты зданий и сооружений от пожара и пожарной безопасности (пожарная лестница, сигнализация, средства пожаротушения).
- Системы мониторинга состояния конструкций зданий, составляющие совместно с системами регулирования и учёта потребления коммунальных ресурсов и услуг новое направление
- Капитальный ремонт и модернизация зданий.
- Содержание и текущий ремонт внешних сетей, внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем (здания).
- Текущая уборка и санитарно-эпидемиологическая обработка мест общего пользования (в том числе дератизация и дезинсекция).
- Уборка дорог и содержание придомовых территорий (благоустройство) в городах и поселениях

Нередко случается, что люди воспринимают подобное состояние, как должное, а потому не подозревают об имеющихся нарушениях. Чтобы не попасть впросак, неплохо было бы уточнить, что же скрывается за таким выражением, как «услуги по содержанию и ремонту жилья». Тут следует пролить ясность относительно контроля над обязанностями данной конторы и уточнить значение фраз «содержание жилья» и «управление помещением».

Что входит в перечень обязанностей ЖКХ. Обязанности такого рода подразделяются на 2 категории: Ремонтные работы: их выполнение и дальнейшее поддержание. Организация и управление в жилищном хозяйстве.

Если взять ориентир на обязанности первой категории, то внимание обращают на следующие пункты: подготовка многоэтажных зданий к сезону холодов, включающая своевременное подключение отопления; предотвращение и заблаговременное устранение аварийных ситуаций и их последствий (с ограждением соответствующего участка предупредительной лентой); забота о содержании коммуникационных и прочих сетей многоэтажного дома; забота о зелёных насаждениях, произрастающих на территории вокруг дома (летом), очищение асфальта и нанесение антискользящего реагента (зимой); сбор и вывоз мусора, забота о безопасности жильцов (обеспечение надёжности здания и противопожарные меры); исследование мест общего пользования на предмет повреждений (2 раза в год, но не в отопительный сезон), начиная с фундамента – и заканчивая крышей; аналитические работы по поводу энергетических расходов и возможностей снижения уровня затрат на коммунальные услуги; соблюдение сроков выполнения всех работ; заботы относительно установки и поддержания игровых территорий для детворы, мест для отдыха, лавочек и т.п.

Вторая категория обязанностей ЖКХ включает: пофамильный учёт количества проживающих (с учётом договоров найма жилья); сохранность и ведение документации на интересующее здание (многоквартирное); работа по выявлению граждан, игнорирующих коммунальные платежи, вредящих зданию, установление устройств ведения учёта; сотрудничество с организациями, предоставляющими коммунальные услуги и осуществляющими контроль относительно их качества; ежегодные собрания жильцов, составление отчётов о поставленных вопросах и вынесенных решениях; оповещение жильцов об изменениях в области тарифов.

Постановка задачи (5 мин)

Установите периодичность проведения плановых осмотров Жильцы жалуются: затопило подвал, протекла крыша, обвалился фасад. Виноватой оказывается управляющая организация, которая вовремя не отследила неудовлетворительное состояние дома. Плановые проверки с полным описанием состояния конструкций и комплекса инфраструктурных систем, обеспечивающих тепло-, водо- и электроснабжение, водоотведение, вентиляцию, позволяют иметь актуальную информацию об управляемом

объекте и своевременно выполнять план по текущему и капитальному ремонту. Сезонные общие осмотры МКД проводятся не реже двух раз в год, обычно в межсезонье – весной и осенью. По их результатам составляются акты весеннего и осеннего осмотра соответственно. Задача таких мероприятий – выявить причины появления дефектов и определить план работ по их устранению.

В ходе осмотров контролируется правильность использования и содержания жилых помещений – выполнение требований, предусмотренных ст. 17 ЖК РФ. Кроме того, ежегодно весной рекомендуется проводить инструктаж собственников и арендаторов о порядке содержания жилых помещений, правилах использования инженерных коммуникаций, электрических плит, приборов, работающих на газе, и прочего оборудования.

А также разъяснить требования пожарной безопасности. Это нужно для поддержания и актуализации знаний, как правильно пользоваться помещениями МКД без вреда для себя и окружающих. Инструктированием занимается ответственное лицо УО, чаще всего главный инженер.

Выполнение задания (55 мин)

Подробная инструкция по выполнению задания. Соберите проверяющую комиссию. Для проведения осмотра жилого дома создается специальная комиссия. Членами комиссии выбираются должностные лица УО и хотя бы один представитель совета МКД.

Порядок проведения осмотра описан в п. II Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 и включает:

- инспекцию
- дома
- составление акта

Создание перечня необходимых мероприятий на основании полученных результатов осмотра. Для осмотра некоторых элементов коммуникационных систем может потребоваться участие профильного специалиста. В этом случае привлекаются работники управляющей или подрядной организации.

Проведите осенний и весенний осмотры МКД

Весенний общий осмотр является частью подготовки МКД к следующему зимнему сезону. Для всесторонней проверки инженерных систем он проводится после отключения центрального отопления.

Осенний осмотр дома проходит перед началом отопительного сезона. По его результатам УО оценивает готовность МКД к зимнему периоду. Проведение сезонных осмотров происходит по одной схеме.

Комиссия изучает, в каком состоянии на данный момент находятся

- конструкции здания,
- коммуникации,
- придомовая территория.

По результатам проверки в журнале регистрации результатов общих осмотров МКД фиксируются неисправные компоненты и требуемый объем работ по текущему или капитальному ремонту.

В начале документа обязательно указываются:

- полный адрес объекта,
- вид проводимого осмотра,
- дата проведения.

Ниже по очереди вписываются члены комиссии с указанием занимаемой должности.

Далее следует таблица:

- наименование осматриваемых систем и элементов;

- оценка состояния;
- решение о необходимости ремонта.

После ознакомления с составленным документом все члены комиссии, которые принимали участие в осмотре дома, ставят свои подписи в соответствующих графах. Практическая значимость плановых сезонных осмотров МКД велика.

Они позволяют поддерживать состояние зданий и их инфраструктуру на должном уровне, что положительно сказывается на уровне жизни, комфорте и безопасности жильцов.

**АКТ
СЕЗОННОГО (ВЕСЕННЕГО/ОСЕННЕГО) ОСМОТРА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

« ____ » _____ 20 ____ г.

Адрес:

(полный адрес многоквартирного дома)

по состоянию:

весенний осмотр на " ____ " _____ 20 ____ года

осенний осмотр на " ____ " _____ 20 ____ года

Комиссия в составе:

Представителей управляющей организации (УК, ТСЖ, ЖСК, др.)

(фамилия, инициалы) (должность)

(фамилия, инициалы) (должность)

(фамилия, инициалы) (должность)

представителей организации - исполнителя коммунальных услуг:

(фамилия, инициалы) (должность)

(фамилия, инициалы) (должность)

(фамилия, инициалы)	(должность)
представителей Совета многоквартирного дома (собственников дома):	
(фамилия, инициалы)	(должность)
(фамилия, инициалы)	(должность)
произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:	
1. Технические характеристики многоквартирного дома	
Год ввода дома в эксплуатацию: _____	
Срок службы здания _____	
Материал стен _____	
Вид и тип фундамента _____	
Вид и тип кровли _____	
Число этажей _____	
Количество подъездов _____	
Количество квартир _____	
Количество лифтов _____ шт.	
Общая площадь дома _____ кв.м.	
Общая площадь жилых помещений _____ кв.м.	
Наличие подвала (технического подвала/ технического подполья) _____	
Наличие технического этажа (между этажами) _____	
Наличие мансарды _____	
Наличие чердака (технического чердака) _____	
Наличие цокольного этажа _____	
Общий физический износ многоквартирного дома _____ %	
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____	
Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____ кв.м.	
Принадлежность к памятнику архитектуры _____	

2. Результаты осмотра

п/п	Элементы	длина измере	олчес та	Описание элементов (материал,	Весенний осмотр	сенний осмотр
-----	----------	-----------------	-------------	-------------------------------------	-----------------	------------------

				конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (выявленные дефекты)	Объем ремонтных работ	Включено в план подготовки отопительному сезону	Выполнение плана подготовки отопительному сезону
	2			5	6		8	9
Выше отметки чердачного перекрытия								
Крыша								
кровельное покрытие	в.м.							
свесы	ог.м.							
желоба	ог.м.							
защитные ограждения	ог.м.							
Крыша								
стропильная система	ог.м.							
мауэрлат	ог.м.							
выходы на чердак	т.							
чердачные продухи	в.м.							
слуховые окна	в.м.							
устройства защиты венканалов и дымоходов от осадков	т.							
наружный водосток	ог.м.							
водоотводящие лотки и отводы от здания	ог.м.							
Наружные конструкции и оборудование								
Фундаменты								
цоколь	в.м.							
отмостка	в.м.							
приямки	т.							
крыльца	т.							
Наружные стены								
Колонны и столбы								
Фасад								
архитектурная отделка	в.м.							
плиты балконов и лоджий	т.							

ограждение балконов и лоджий	ог.м.							
подъездные козырьки	т.							
межпанельные швы	ог.м.							
пожарные лестницы	ог.м.							
эркеры	в.м.							
Проемы								
дверные заполнения	т.							
оконные заполнения	т.							
подвальные окна	т.							
Таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности)	т.							
Внутренние конструкции и оборудование								
Перекрытия								
междуэтажные	в.м.							
подвальные	в.м.							
чердачные	в.м.							
Внутренние стены	в.м.							
Балки (ригели) перекрытий и покрытий								
Лестницы	в.м.							
Тамбурные двери	т.							
Остекление в местах общего пользования	в.м.							
Мусоропроводы	т.							
загрузочные клапаны мусоропроводов	т.							
Внутренний водосток	ог.м.							
Почтовые ящики	т.							
Печи, очаги								
Печи	т.							
Кухонные очаги	т.							
Противорадиационное убежище								
Система управления вентиляцией	омпл							
электродвигатели	т.							
ручной привод	т.							

фильтры	омпл							
двери	т.							
воздухозаборник	т.							
вентиляция	омпл							
водоснабжение	омпл							
канализация	омпл							
освещение	омпл							
дополнительное оборудование	омпл							
Центральное отопление								
отопительные приборы мест общего пользования	т.							
горизонтальные трубопроводы	ог. м							
вертикальные трубопроводы	ог. м							
завдвижки	т.							
прочая запорная арматура	т.							
тепловые пункты	т.							
теплоизоляция трубопроводов	ог. м							
общедомовые приборы учета	т.							
Горячее водоснабжение								
горизонтальные трубопроводы	ог. м							
вертикальные трубопроводы	ог. м							
завдвижки	т.							
прочая запорная арматура	т.							
общедомовые приборы учета	т.							
Холодное водоснабжение								
горизонтальные трубопроводы	ог. м							
вертикальные трубопроводы	ог. м							
завдвижки	т.							
прочая запорная арматура	т.							
общедомовые приборы учета	т.							
Система водоотведения (канализация)								
горизонтальные трубопроводы	ог. м							

	вертикальные трубопроводы	ог. м						
	ливневая канализация	ог.м.						
Электрооборудование								
	вводное распределительное устройство(ГРЩ/ГЩ ВУ)	т.						
	щит распределительный этажный	т.						
	светильники	т.						
	выключатели	т.						
	розетки	т.						
	общедомовые приборы учета	т.						

3. Иные мероприятия по оценке технического состояния и подготовке к сезонной эксплуатации, в том числе требующие привлечения специализированных организаций

п/п	Наименование мероприятия	Дата проведения	Выводы и принятые решения	Периодичность проведения
	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей			1 раз в три года
	Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования			1 раз в три года
	Осмотр (проверка) дымоходов и вентканалов			
	Промывка и гидравлические испытания системы отопления			
	Периодические освидетельствования лифтового оборудования			
	Диагностическая экспертиза лифтового оборудования			
	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и безопасности			
	Проведение строительно-технической экспертизы			

Приложения к акту:

- а) маршрутные листы осмотра конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;
- б) результаты инструментального контроля (в случае применения)
- в) результаты лабораторных испытаний (в случае проведения);
- г) результаты исследований;
- д) заключения экспертов проектно-изыскательских и специализированных организаций;
- е) фотоматериалы;
- ж) др.

Члены комиссии:

_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)

« _____ » _____ 20 ____ г.

3. Инфраструктурный лист

Наименование	Рекомендуемые технические характеристики с необходимыми примечаниями	Кол-во	На группу/ на 1 чел.
Бумага А4	Офисная	1	На 1 чел.
Ручка шариковая	Офисная	1	На 1 чел.
Стол офисный		1	На 1 чел.
Кресло офисное	с подлокотниками и регулировкой по высоте	1	На 1 чел.

Разработано:
Преподаватель



А.Н. Орлова

Рассмотрено:

На заседании цикловой комиссии	Председатель ЦК	Подпись
Архитектуры и КГР Протокол № <u>2</u> « <u>08</u> » <u>09</u> 2022 г.	Кушнарева Г.Г.	