

ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ СТАРШЕГО ПО ПОДЪЕЗДУ

(ПРОЕКТ)

1. Общие положения

1.1. Настоящая инструкция определяет организацию работы старших по подъезду, обязанности, права и ответственность.

1.2. Старший по подъезду избирается в целях широкого привлечения собственников подъезда к общественному самоуправлению, к проблемам обеспечения сохранности и ремонта подъезда, а также надлежащему содержанию придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения, и удовлетворению других нужд собственников подъезда, связанных с обеспечением жизнедеятельности подъезда.

1.3. Старший по подъезду в своей деятельности при решении вопросов в пределах своих компетенции руководствуется настоящей Инструкцией, решениями Правления и Общих собраний членов ЖСК, планами ЖСК, указаниями Председателя правления ЖСК, правилами проживания и внутреннего распорядка ЖСК, ЖК РФ, Уставом ЖСК

1.4. Старший по подъезду находится в прямом подчинении председателя правления.

1.5. Старший по подъезду работает на общественных началах.

2. Выборы старшего по подъезду.

2.1. Старший по подъезду, избирается правлением ЖСК сроком на 2 года из числа собственников квартиры, постоянно проживающих в данном подъезде, или из членов правления.

2.3. В случае если собственник владеет несколькими квартирами в доме, он имеет право быть избранным старшим по подъезду только в одном подъезде.

2.4. Старшим по подъезду может быть член правления ЖСК.

2.5. В случае, когда никто из собственников подъезда не дает согласия на исполнение обязанностей старшего по подъезду, эти обязанности с согласия собственников подъезда может исполнять член правления данного подъезда, согласный исполнять их в полном объеме и с надлежащей ответственностью.

2.6. Старший по подъезду утрачивает право быть таковым по следующим основаниям:

2.6.1. если старший по подъезду изъявил желание о снятии с себя соответствующих полномочий;

2.6.2. если собственники не удовлетворены работой старшего по подъезду, то решением общего собрания срок его полномочий может быть прекращен досрочно (с учетом, что за досрочное освобождение от обязанностей старшего по подъезду проголосовало не менее двух третей собственников подъезда);

2.6.3. по инициативе Члена правления ЖСК с объяснением причин утраты доверия – с последующим выбором через голосование собственниками данного подъезда нового Старшего.

3. Обязанности старшего по подъезду

Старший по подъезду обязан:

3.1. Хорошо знать свои обязанности, свой подъезд и его особенности, используемые инженерно-технические средства, средства связи.

3.2. Осуществлять взаимодействие с собственниками вверенного подъезда, представлять их интересы во взаимодействии с правлением ЖСК, с Членом правления ЖСК, курирующим данный подъезд, получать от ЖСК информацию, необходимую для информирования собственников подъезда, участвовать в заседаниях правления и вносить предложения по улучшению содержания, эксплуатации и ремонта подъезда.

3.3. Проводить инструктаж с новыми собственниками, приобретшими квартиру с правилами проживания, с правилами проведения ремонтных работ со строителями приступающих к ремонту квартир, своевременно сообщать правлению ЖСК о замеченных недостатках и нарушениях в эксплуатации и содержании общего имущества в подъезде, возможных мерах по их устранению.

3.4. В период обильного выпадения атмосферных осадков, совместно с представителем эксплуатационной службы, проверять состояние кровли подъезда, технические этажи.

3.5. Оказывать содействие органам социальной защиты в предоставлении помощи малоимущим гражданам, учреждениям здравоохранения в проведении профилактических и противоэпидемиологических мероприятий и органам внутренних дел в укреплении и устранение случаев нарушения общественного порядка.

3.6. Разъяснять собственникам подъезда их права и обязанности по содержанию и эксплуатации жилых и нежилых помещений, мест общего пользования.

3.7. Совместно с бухгалтером ЖСК своевременно обеспечивать собственников квартир расчётными документами на квартплату и изменениями к ним, оказывать содействие собственникам по вопросам начисления платы за жилищные и коммунальные услуги, проведение соответствующей разъяснительной работы по вопросам платежной дисциплины за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

3.8. Совместно с бухгалтером и руководством ЖСК проводить работу с должниками по обеспечению своевременной и в полном объёме квартирной оплаты в подъезде.

3.9. Совместно с Правлением и руководством ЖСК обеспечивать выполнение Правил проживания и внутреннего распорядка ЖСК.

3.10. Ежеквартально информировать правление об итогах работы.

3.11. Проводить устный опрос собственников о работе обслуживающего персонала дома, с последующей передачей этих пожеланий Члену правления ЖСК, курирующему данный подъезд.

3.12. Оказывать информационную поддержку жильцам подъезда относительно получения ими адресов и контактных телефонов эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб в случае возникновения аварийных, чрезвычайных и иных форс-мажорных ситуаций.

3.13. Участвовать в работе совещаний по обсуждению вопросов, связанных с эксплуатацией подъезда.

3.14. Организовывать жителей на проведение работ по благоустройству подъезда.

3.15. Заблаговременно за сутки информировать жильцов о предстоящих плановых постоянных (или всего подъезда) отключениях холодной и горячей воды, путем размещения объявления на информационном стенде подъезда.

3.16. Предоставлять информацию в ЖСК о квартирах, в которых длительное время никто не проживает, квартирах сдающихся в аренду (наем).

3.17. Сообщать в ЖСК о выявлении фактов самовольного переоборудования, перепланировки квартир и мест общего пользования, о фактах использования жилого помещения для иных целей, самовольного переключения коммуникаций.

3.18. По запросу государственных структур и органов местного самоуправления составлять характеристики на жителей дома. В случае возникновения конфликтных ситуаций между жителями принимать участие в их разрешении в пределах своей компетенции.

3.19. При исполнении своих обязанностей уважительно обращаться к своим соседям, не допускать слов и действий, оскорбляющих их человеческое достоинство, быть вежливым и тактичным при обращении к гражданам, чутко относиться к их просьбам и заявлениям.

4. Права старшего по подъезду

4.1. Осуществлять периодический контроль за выполнением обслуживающим персоналом дома – работ по уборке подъезда, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования, за соблюдением санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных и эксплуатационных требований, правил содержания домашних животных.

4.2. Принимать меры общественного воздействия в отношении нанимателей и собственников жилых помещений и проживающих с ними лиц, нарушающих правила пользования жилыми помещениями.

4.3. Осуществлять контроль за соблюдением в подъезде общественного порядка и тишины, правил проживания и норм технической эксплуатации (за тем, как они пользуются своими квартирами, лестницами, лифтами. Не портят ли их, не пачкают, не захламляют лестничные марши, межквартирные площадки, лоджии строительным мусором). Также, проверять, не мешают ли соседям домашние питомцы. При возникновении конфликтных ситуаций ставить в известность Члена правления подъезда для принятия решения по мерам воздействия на нарушителя.

4.4. Осуществлять контроль за сохранностью доски объявлений, размещение на ней необходимых материалов.

4.5. Вносить предложения в планы ЖСК по улучшению работы инженерного оборудования и обслуживающего персонала ЖСК, санитарных и других условий проживания в подъезде, вопросам благоустройства придомовой территории и иным вопросам.

4.6. На вежливое и корректное обращение со стороны работников ЖСК и всех жителей подъезда; принимать самостоятельные решения при возникновении аварийных, чрезвычайных ситуациях; соблюдения законодательства в области регистрации по месту жительства лиц живущих по найму (квартиранты).

4.7. На беспрепятственный доступ в квартиры собственников (при необходимости в заранее согласованное время) для исполнения своих обязанностей перед жителями подъезда или выполнения поручений Правления ЖСК.

4.8. Делать замечания обслуживающему персоналу ЖСК в случае некачественного или несвоевременного обслуживания общего имущества и инженерного оборудования в

подъезде, а также вносить предложения председателю правления о привлечении к ответственности в случае ими неисполнения должностных обязанностей или допущения других нарушений.

5. Ответственность старшего по подъезду.

Старший по подъезду несет ответственность за:

- 5.1. Невыполнение своих обязанностей в соответствии с настоящей инструкцией;
- 5.2. Несвоевременное принятие решений по содержанию и эксплуатации подъезда.