«СТАНДАРТ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЯ (ООО «УК СИСТЕМА)»

Содержание **Стр.**

1. **Область применения**……..... 3

2. **Определения**……..... 4

3. **Способы, методы и режимы эксплуатации**

3.1 Способы эксплуатации……. 5

3.2 Выбор метода эксплуатации……. 6

3.3 Выбор режима эксплуатации……... 7

3.4 Специфика эксплуатации объектов коммерческой недвижимости……. 8

4. **Эксплуатация на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости**

4.1 Сопровождение на этапе бизнес-планирования…….. 10

4.2 Контроль на этапе проектирования…….. 10

4.3 Консалтинговые услуги на этапе строительства объекта недвижимости…….. 11

4.4 Консалтинговые услуги по вводу объекта в эксплуатацию……. 12

5. **Регламенты технической эксплуатации**

5.1 Нормативная документация, регламентирующая процесс эксплуатации…… 14

5.2 Правила пуска и приемки инженерных систем…….. 30

5.3 Классификация и планирование ремонтов…….. 31

5.4 Аварийные ситуации при эксплуатации…….. 36

6. **Охрана труда. Требования безопасности**

6.1 Перечень локальной документации в сфере охраны труда…….. 43

6.2 Основные направления работ по охране труда и распределение обязанностей 79

6.3 Порядок аттестации персонала эксплуатирующего объекты…….. 81

7. **Прогнозирование и учет эксплуатационных расходов**

7.1 Анализ инженерной инфраструктуры……..... 82

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения ООО «УК СИСТЕМА»

7.2 Планирование процесса эксплуатации…….. 87

7.3 Затраты и технология бюджетирования…… 92

7.4 Снабжение процесса эксплуатации…… 94

8. Персонал службы эксплуатации

8.1 Технология подбора персонала…… 98

8.2 Ответственность персонала…… 104

8.3 Материальная ответственность…….. 105

8.4 Должностные инструкции…… 106

9. Риски. Минимизация рисков и эффективность

9.1 Производственные риски……. 108

9.2 Стоимость услуг эксплуатации недвижимости…… 111

9.3 Оценка эффективности эксплуатации……..... 116

Приложения

1. Способы, методы и режимы эксплуатации объектов недвижимости (схема)……..... 119

2. Положение об организации закупки непроизводственных товаров…… 120

3. Кадровая политика ……..... 126

4. Заявка на подбор кандидата……..... 131

5. Анкета кандидата…….. 138

6. Положение о проведении конкурса на закрытие вакансии ООО «УК СИСТЕМА»…….. 142

7. Программа работы с сотрудником на период срока испытания…….. 149

8. Положение по организации работы в области охраны труда в ООО «УК СИСТЕМА»… 154

9. Договор подряда…… 157

10. Должностная инструкция офис-менеджера…….. 160

11. Ведомость потребности в материалах и изделиях…… 162

12. Контроль качества производства работ…… 162

13. Основной перечень документов, предъявляемых УК при сдаче в эксплуатацию объекта. 163

14. Перечень работ по техническому обслуживанию объекта……..... 165

15. Перечень мероприятий по санитарно-гигиеническим мероприятиям и клинингу…….. 168

16. Разграничение обязанностей по оплате приобретаемого имущества…… 171

17. Акт раздела границ эксплуатационной ответственности…… 172

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения ООО «УК СИСТЕМА»