

## Словарь терминов в сфере ЖКХ

### А

- **Абонент** — юридическое лицо, а также предприниматели без образования юридического лица, имеющие в собственности хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты, системы водоснабжения и (или) канализации, которые непосредственно присоединены к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации, заключившие с организацией водопроводно-канализационного хозяйства в установленном порядке договор на отпуск (получение) воды и (или) прием (сброс) сточных вод;
  - **Аварийное обслуживание здания** (сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения) — комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.
  - **Аварийный жилищный фонд** — совокупность жилых помещений в домах, которые признаны до 1 января 2007 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.
  - **Аренда** — основанное на договоре срочное платное (возмездное) владение и пользование имуществом (или только пользование), необходимого арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности.
  - **Арендатор жилого помещения** – лицо, которому жилое помещение предоставлено во временное владение и пользование или во временное пользование.
  - **Арендодатель** – собственник жилищного фонда или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.
- 

### Б

- **Благоустройство территории** — комплекс проводимых на территории мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства.

- **Блокированный жилой дом** — здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок.
  - **Большинство собственников квартир** — более 50% от общего числа собственников помещений согласно доли участия в праве общей долевой собственности.
  - **Бюджетные поступления** — денежные средства, ассигнуемые из бюджета в виде жилищных субсидий, дотаций на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества, компенсаций льгот на оплату коммунальных услуг, премий и поощрений за образцовое содержание домовладения и на другие цели.
- 

## **В**

- **Вентиляция** — обмен воздуха в помещениях для удаления избытков теплоты, влаги, вредных и других веществ с целью обеспечения допустимых метеорологических условий и чистоты воздуха в обслуживаемой или рабочей зоне.
  - **Владелец земельного участка** — физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок — правом собственности, правом аренды, правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения.
  - **Внутренний водопровод** — система трубопроводов и устройств, обеспечивающая подачу воды к санитарно-техническим приборам, пожарным кранам и технологическому оборудованию, обслуживающая одно здание или группу зданий и сооружений и имеющая общее водоизмерительное устройство от сети водопровода населенного пункта или промышленного предприятия.
  - **Внутридомовое газовое оборудование** — газопроводы многоквартирного дома или жилого дома, подключенные к газораспределительной сети либо к резервуарной или групповой баллонной установке, обеспечивающие подачу газа до места подключения газоиспользующего оборудования, а также газоиспользующее оборудование и приборы учета газа.
  - **Внутридомовые инженерные системы** — инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.
  - **Водоотведение** — отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.
-

## Г

- **Газ, поставляемый для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан** — являющийся предметом договора природный газ, поставляемый по газораспределительной сети, либо сжиженный углеводородный газ, поставляемый из резервуарной или групповой баллонной установки.
  - **Газоснабжение** — круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах.
  - **Горячее водоснабжение** — круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.
  - **Государственный жилищный фонд** — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации).
  - **Государственный заказ** — это заключение государственных контрактов на размещение и (или) выполнение заказа на поставку товаров, производство работ, оказание услуг для нужд жилищно-коммунального хозяйства города.
  - **Граница владения** — линия раздела элементов систем, сетей, сооружений и других объектов инженерной инфраструктуры жилищной сферы между владельцами по признакам собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, аренды и других основана владения данным недвижимым имуществом.
  - **Границы земельного участка** — линии между отдельными участками, отделяющие один от другого.
  - **Граница эксплуатационной ответственности** — линия раздела элементов систем, сетей, сооружений и других объектов инфраструктуры по признаку ответственности (обязанности за их эксплуатацию), устанавливаемая договором. При отсутствии такого договора граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе владения.
- 

## Д

- **Дебиторская задолженность по ЖКХ** — задолженность потребителей жилищно-коммунальных услуг – граждан – нанимателей жилых помещений, граждан – собственников жилых помещений, бюджетных организаций, промышленных предприятий и прочих потребителей; задолженность

бюджетов всех уровней по финансированию предприятий жилищно-коммунального комплекса, направленного на возмещение убытков от реализации услуг по регулируемым ценам, на возмещение разницы в тарифах на жилищно-коммунальные услуги, на возмещение льгот и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставленных гражданам; задолженность бюджета по финансированию расходов, обусловленных производственной деятельностью, не предусмотренных при формировании экономически обоснованного тарифа.

- **Дефект элемента многоквартирного дома** — неисправность (изъян) элемента многоквартирного дома, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.
- **Децентрализованное теплоснабжение** – система теплоснабжения, когда источник теплоты и теплоприёмник практически совмещены, то есть тепловая сеть или очень маленькая, или отсутствует.
- **Договор аренды** — соглашение, по которому собственник нежилого или жилищного фонда или уполномоченное им лицо (арендодатель) предоставляет жилые помещения гражданину или юридическому лицу (арендатору) во владение и пользование.
- **Договор аренды недвижимости** — договор, основными признаками которого является передача одним лицом (арендодателем) другому лицу (арендатору) имущества во временное владение и пользование (или только пользование) за плату. Документ, регламентирующий отношения арендодателя с арендатором. Он заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон, должен, в обязательном порядке, содержать существенные условия договора аренды, которые предусмотрены соответствующими законодательными и нормативными актами. По соглашению сторон в договоре аренды могут быть и иные существенные условия. Договор считается заключенным, когда между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям.
- **Договор найма** — соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги.
- **Договор социального найма** – соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) предоставляют во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение,

как правило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

- **Договор страхования** — соглашение между страхователем и страховщиком, в силу которого страховщик обязуется при страховом случае произвести страховую выплату страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен договор страхования, а страхователь обязуется уплатить страховые взносы в установленные сроки.
- **Долевая собственность** — имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве на общую собственность. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади владеемого помещения.
- **Доля участия** — установленная доля собственника помещений в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае — долю голосов на общем собрании членов товарищества собственников жилья.
- **Домовладелец** – собственник помещения в комплексе недвижимого имущества – кондоминиуме, он же участник долевой собственности на общее имущество.
- **Домовой комитет** – это общественное добровольное объединение граждан (нанимателей, собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме (домах) для совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом жилых домов, а также содержанием придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения.
- **Дотационная составляющая** — это бюджетные средства, выделяющиеся на компенсацию убытков возникающих в связи неполной оплатой льготных категорий граждан за полученные жилищно-коммунальные услуги.

---

## Е

- **ЕИРЦ (Единый Информационно-Расчетный Центр)** - это организация, основной задачей которой является ведение расчета общей суммы коммунальных платежей для населения. В ЕИРЦ стекаются все данные от поставщиков коммунальных услуг, они суммируются, и окончательная сумма указывается в едином платежном документе. Такой документ

составляется ЕИРЦ каждый месяц на каждую квартиру или дом и затем разносится по почтовым ящикам.

---

## **Ж**

- **Жилая квартира** — конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, имеющая хотя бы два функциональных объема (комнаты) и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования).
- **Жилая комната** — конструктивно обособленная неделимая функциональная часть квартиры, площадь которой в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе жилой площади квартиры. Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. К термину «жилая комната» относятся спальни, гостиные, кабинеты, комнаты отдыха, столовые и иные аналогичные места. К этому термину не относятся чуланы, холлы, лестницы, помещения для стирки и ванные комнаты.
- **Жилищная сфера** — область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.
- **Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ)** — совокупность жилищного, коммунального секторов городского хозяйства и инвестиционно-строительного комплекса, связанного с основными формами воспроизводственного процесса (новое строительство, капитальный ремонт, модернизация, реконструкция, реновация).
- **Жилищно-коммунальный комплекс** — сложный технический комплекс зданий, сооружений, инженерных сетей и оборудования, а также промышленного, ремонтно-строительного производства и эксплуатационного обслуживания, созданного для их содержания, ремонта и сохранности.
- **Жилищно-коммунальные услуги** — деятельность по обеспечению удобства и комфортности проживания в жилище и на территории населенного пункта путем поддержания надлежащего санитарно-технического состояния жилищ, коммуникаций и объектов коммунального назначения, преобразования и подачи потребителям электрической и тепловой энергии, питьевой и горячей воды, газа, отведения и очистки стоков, а также благоустройства.

- **Жилищное право, жилищное законодательство** — совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию жилищного фонда. Основу жилищного права составляют нормы гражданского права, а также административно–правовые нормы и нормы семейного права.
- **Жилищное хозяйство** — сфера экономики, часть хозяйства страны, обеспечивающая содержание в надлежащем состоянии, функционирование жилого фонда, то есть совокупности жилых и вспомогательных помещений.
- **Жилищный (жилищно-строительный) кооператив** — добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.
- **Жилищный накопительный кооператив** — потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.
- **Жилищный сертификат** – особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на приобретение собственником квартиры при условии приобретения пакета жилищного сертификата в порядке и на условиях, установленных законодательством, а также на получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата.
- **Жилищный фонд, жилой фонд** — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.
- **Жилищный фонд коммерческого использования** — совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.
- **Жилищный фонд социального использования** – совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора найма и представляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.
- **Жилое здание галерейного типа** — здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы.

- **Жилое здание коридорного типа** — здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы.
  - **Жилое помещение** — помещение, предназначенное для постоянного и преимущественного проживания, изолированное помещение (квартира, комната, комнаты), отвечающее нормативно-техническим требованиям. Жилое помещение дифференцируется на жилой дом, комнату, квартиру.
  - **Жилой дом** – здание постоянного типа, в котором жилые помещения составляют более половины площади помещений здания.
- 

## З

- **Застройщик** — любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания многоквартирного дома и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.
  - **Заочное голосование собственников помещений в многоквартирном доме** — передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
  - **Здание** - существующий или вновь построенный многоквартирный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.
  - **Земельный участок** — земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на нем сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах и имеющая свой почтовый адрес.
  - **Земельный участок в установленных границах** — участок земли, имеющий в соответствии с действующим законодательством или установленные городской администрацией целевое назначение, свойства, обременения, сервитуты, размеры, а также границы по отношению к окружающим его другим смежным земельным участкам и – объектам, расположенным на них.
- 

## И

- **Индивидуальное домовладение** — жилой дом или жилой дом и отдельно стоящие надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица



(зимний сад) и иные капитальные строения), расположенные на общем с жилым домом земельном участке.

- **Индивидуальный прибор учета** — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.
- **Инженерные системы жилых зданий** — внутреннее инженерное оборудование, а также подводящие коммуникации (сети) и сооружения коммунального назначения, обеспечивающие подачу водо- и энергоресурсов, вертикальный транспорт, мусороудаление, противопожарную безопасность и связь.
- **Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** — комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.
- **Инженерное оборудование** — инженерные устройства и внутридомовые сети (коммуникации) жилого здания, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и услуг по сбору мусора (мусоропроводы) и вентиляции.
- **Исполнитель** — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений — иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

---

К

- **Кадастровый и технический учет (инвентаризация) (далее также — учет) объекта недвижимости** — описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

- **Кадастровый номер земельного участка** — уникальный номер, присваиваемый земельному участку, предоставленному в собственность, владение, пользование гражданину или юридическому лицу, который сохраняется за участком до тех пор, пока он существует как единое целое. Уникальность кадастрового номера заключается в том, что на территории РФ не может быть двух участков, имеющих одинаковые кадастровые номера.
- **Кадастровый номер объекта недвижимости** — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единое целое зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.
- **Канализация** — система трубопроводов и устройств в объеме, ограниченном наружными поверхностями ограждающих конструкций и выпусками до первого смотрового колодца, обеспечивающая отведение сточных вод от санитарно-технических приборов и технологического оборудования и при необходимости локальными очистными сооружениями, а также дождевых и талых вод в сеть канализации соответствующего назначения населенного пункта или промышленного предприятия.
- **Капитальный ремонт многоквартирного дома** — ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.
- **Квартира** — структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданам бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
- **Коллективный жилищный фонд** — фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.
- **Коллективный (общедомовой) прибор учета** — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

- **Коммунальная квартира** — квартира, состоящая из нескольких жилых помещений, принадлежащих двум или более пользователям или собственникам, не являющимися членами одной семьи, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
- **Коммунальное хозяйство** — совокупность служб, организаций, технических средств по обслуживанию населения (водоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, городской транспорт, химчистка, бани, дорожное хозяйство, уборка улиц, дворов и др.).
- **Коммунальные платежи** — текущие платежи на покрытие индивидуальных расходов домовладельцев по коммунальным услугам, услугам радиосвязи, телевидения и пр.
- **Коммунальные ресурсы** — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.
- **Коммунальные услуги** – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).
- **Коммунальные услуги надлежащего качества** — коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.
- **Комната** – жилое помещение, ограниченное стенами от пола до потолка в жилом доме, в структурно-обособленной части иного здания, которое построено, пристроено и т.д. для проживания граждан, имеющее выход в места общего пользования квартиры, многоквартирного или индивидуального жилого дома либо здания.
- **Кондоминиум** — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нём жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) — частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

- **Кредиторская задолженность по ЖКХ** — задолженность предприятиям-поставщикам и подрядчикам за поставляемые товарно-материальные ценности и выполненные работы, услуги, включая штрафные санкции.
- 

## Л

- **Лифт** — стационарный подъёмник обычно прерывного действия с вертикальным движением кабины.
- 

## М

- **Межевание** — комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.
- **Места общего пользования жилых зданий** — все объекты, к которым имеется доступ и которые могут использоваться лицами, проживающими в данном доме, или иным широким кругом лиц: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, находящиеся в общем пользовании, инженерное оборудование и специальное инженерное оборудование, придомовая территория (прилегающие к жилым зданиям земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства).
- **Место жительства** — жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- **Метод индексации установленных тарифов** — метод, при котором тарифы рассчитываются как произведение тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, установленных в предшествующий период, на индексы, отражающие изменения условий деятельности организаций коммунального комплекса.
- **Метод установления предельных тарифов** — метод, предусматривающий установление предельных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса на основе анализа динамики

предыдущей деятельности организации и анализа деятельности аналогичных организаций.

- **Метод установления фиксированных тарифов** — метод, при котором тарифы рассчитываются как отношение части объема финансовых потребностей для реализации организацией коммунального комплекса производственной программы, определенных применительно к отдельному виду деятельности этой организации, к расчетному объему соответствующего вида товаров и услуг, реализуемому за период действия тарифов.
- **Методы регулирования тарифов на товары и услуги организаций ЖКХ** — это методы регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляющих эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры, которые используются в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.
- **Минимальные площадь и размеры земельных участков** — показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования.
- **Минимальный социальный стандарт** – нормативы, характеризующие объективно необходимые для обеспечения жизнедеятельности потребителей площадь жилья и объем материального носителя коммунальной услуги (воды, электрической и тепловой энергии, газа).
- **Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, в котором имеются две или более жилых единиц, имеющих выход в места общего пользования дома.
- **Модернизация многоквартирного дома** — вид преобразования, при котором производится частичная перестройка и переоборудование многоквартирного дома с целью приведения его в соответствие с современными функциональными и эстетическими требованиями.
- **Мониторинг программ организации ЖКХ** — периодический сбор и анализ информации о выполнении производственной программы и инвестиционной программы организации коммунального комплекса, а также информации о состоянии и развитии систем коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.
- **Моральный износ многоквартирного дома** — постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений, также величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

- **Муниципальный жилищный фонд** – фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.
  - **Мусоропровод** — устройство в многоэтажных (преимущественно жилых) зданиях для удаления мусора по трубам.
- 

## Н

- **Надбавка к тарифам на товары и услуги организации ЖКХ** — ценовая ставка, которая устанавливается для организации коммунального комплекса на основе надбавки к цене (тарифу) для потребителей, учитывается при расчетах с указанной организацией за производимые ею товары (оказываемые услуги) и используется для финансирования инвестиционной программы организации коммунального комплекса.
- **Надбавка к цене (тарифу) для потребителей услуг ЖКХ** — ценовая ставка, которая учитывается при расчетах потребителей с организациями коммунального комплекса, устанавливается в целях финансирования инвестиционных программ организаций коммунального комплекса и общий размер которой соответствует сумме надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, реализующих инвестиционные программы по развитию системы коммунальной инфраструктуры (далее также — надбавка для потребителей).
- **Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома** — деятельность по обеспечению содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических норм в целях создания и поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан в таком доме.
- **Наймодатель** – собственник жилищного фонда или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение гражданину во владение и пользование для проживания в нем по договору найма или социального найма.
- **Наниматель жилого помещения** – лицо, которому предоставлено жилое помещение во владение и пользование на условиях договора, найма или социального найма.
- **Недвижимость в жилищной сфере** — недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

- **Нежилое помещение** — помещение в жилом доме, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.
  - **Независимая экспертиза** – анализ экономической обоснованности цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, который проводится экспертной организацией с учетом факторов, а также производственно-технической и финансово-экономической информации, представляемой хозяйствующими субъектами.
  - **Неисправность элемента многоквартирного дома** — состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.
  - **Нормативы потребления коммунальных услуг** — нормативы, характеризующие объективно необходимый минимальный объем и качество предоставляемых услуг. В пределах норматива осуществляется расчет субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг.
- 

## О

- **Обеспеченность населения жильем** — показатель, характеризующий количество общей и жилой площади, приходящейся на одного жителя и рассчитывающийся делением размера всего жилищного фонда на конец года на численность постоянного населения на эту же дату.
- **Обслуживающие организации** – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.
- **Общая площадь квартиры для расчетов за жилищно-коммунальные услуги** — сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок). Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.
- **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.
- **Общее собрание членов товарищества собственников жилья** — высший орган управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.
- **Общественный жилищный фонд** – фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

- **Общие плановые осмотры жилых зданий** — осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.
- **Общий (квартирный) прибор учета** — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.
- **Объединение жилищных товариществ** — объединение двух или более жилищных товариществ, созданных для совместного управления объектами совместного пользования, имеющее статус юридического лица - некоммерческой организации (ассоциации или союза).
- **Объекты жилищно-коммунального хозяйства** — жилой фонд, гостиницы (за исключением туристических), дома и общежития для приезжих, объекты внешнего благоустройства, искусственные сооружения, бассейны, сооружения и оборудование пляжей, а также объекты газо-, тепло- и электроснабжения населения, участки, цехи, базы, мастерские, гаражи, специальные машины и механизмы, складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства социально-культурной сферы, физкультуры и спорта.
- **Объекты ограниченного совместного пользования** — часть объектов совместного пользования, которые, согласно настоящему Уставу, подлежат исключительному использованию жильцами одной или нескольких, но не всех, квартир и могут включать, например, стоянки для автомобилей или дополнительные помещения — кладовые.
- **Обязательные платежи** — платежи, которые вносятся членами товарищества не позднее 5-го числа каждого месяца. Используются на содержание домовладения и управление общей собственностью, а также текущий ремонт объектов общей собственности. Платежи осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным на общем собрании.
- **Орган управления многоквартирным домом** — общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- **Организация коммунального комплекса** — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы коммунальной инфраструктуры, используемой для производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.
- **Основы ценообразования в сфере ЖКХ** — основные принципы и методы формирования цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, а также правила их регулирования и применения, включающие в себя указание на структуру этих



цен и тарифов, основания для их пересмотра, установление периода их регулирования, порядок рассмотрения, согласования и утверждения этих цен и тарифов, в том числе устанавливаемых в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг.

- **Отопление** — поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

---

## П

- **Паспорт домовладения** — составляется территориальными или местными бюро технической инвентаризации на основании натуральных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, органов по управлению государственным имуществом и хранится (в зависимости от формы управления многоквартирным домом) у домовладельцев, службы заказчика либо товарищества. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в многоквартирном доме, включая:

- запись о том, что данное домовладение представляет собой многоквартирный дом, зарегистрированный в едином государственном реестре;
- реквизиты банка данных органа, осуществляющего государственную регистрацию и учет имущества и прав собственности на него, в котором хранится копия паспорта домовладения;
- при наличии государственного земельного кадастра — государственный кадастровый номер домовладения;
- почтовый адрес домовладения;
- топографическое описание и ситуационный план участка домовладения;
- планы этажей зданий и сооружений с фиксацией названия, номера каждой отдельной части домовладения и ее площади, высоты этажей;
- сведения о материалах и иных характеристиках несущих и ограждающих ненесущих конструкций;
- историческая справка — год постройки и реконструкции, — проектные и строительные организации, прошлые и настоящие собственники многоквартирного дома;
- сведения об инвентаризационной стоимости многоквартирного дома.

- **Переоборудование помещений** — проведение строительных работ в отдельных помещениях здания при изменении его функционального

назначения, без нарушения несущей способности капитальных конструкций, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс):

- замену (частичную или полную) несущих перегородок;
- пробитие проемов;
- замену технологического, инженерного и сантехнического оборудования помещения (не влекущую переоборудования по всему зданию);
- перепланировку чердачного помещения для функционального использования без изменения технических показателей объекта, конструктивных элементов кровли и перекрытия над верхним этажом (устройство мансард оформляется в порядке, установленном для реконструкции объектов).

• **Перепланировка помещения** — проведение строительных работ в отдельных помещениях здания при сохранении функционального назначения объекта перепланировки, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс):

- замену (частичную или полную) несущих перегородок;
- пробитие проемов в ненесущих перегородках;
- замену инженерного и сантехнического оборудования помещения (не влекущую переоборудование по всему зданию);
- перепланировку, переоборудование помещений; реконструктивные работы по объекту, строительные работы по использованию, благоустройству территории.

• **Плата за жилое помещение** – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв.метра общей площади жилого помещения.

• **Плата за наем жилого помещения** – плата, взимаемая собственником жилья с нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого и являющаяся доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.

• **Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения** — плата, которую вносят лица, осуществляющие строительство здания, строения, сооружения, иного объекта, а также плата, которую вносят лица, осуществляющие реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, в случае, если данная реконструкция влечет за собой увеличение

потребляемой нагрузки реконструируемого здания, строения, сооружения, иного объекта (далее также — плата за подключение).

- **Плата за ремонт жилья** – плата, взимаемая с собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения, за текущий ремонт общего имущества жилого дома в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации перечнем связанных с таким ремонтом работ.
- **Поверка приборов учета газа** — совокупность операций, выполняемых органами государственной метрологической службы (другими уполномоченными на то органами, организациями) с целью определения и подтверждения соответствия приборов учета газа установленным техническим требованиям.
- **Повреждение элемента многоквартирного дома** — неисправность элемента многоквартирного дома или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).
- **Подсобное помещение** – помещение в составе жилого помещения, предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих (кухня, туалет, ванная, кладовая и др.).
- **Покупатель квартиры** – любое лицо (или лица), приобретающее квартиру посредством добровольной передачи доли участия, закрепленной за квартирой, кроме тех случаев, когда квартира передается как обеспечение долга.
- **Помещение** — часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации и муниципальных образований.
- **Потребители товаров и услуг организаций коммунального комплекса в системе электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации твердых бытовых отходов** – лица, приобретающие по договору электрическую и тепловую энергии, воду, услуги по водоотведению и утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов для собственных хозяйственно-бытовых производственных нужд.
- **Потребитель товаров и услуг организации ЖКХ** — гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
- **Правила проживания** — правила, определяющие поведение собственников квартир, нежилых помещений, жителей, принимаемые время от времени Общим собранием членов Товарищества собственников жилья и

считающиеся необходимыми для управления недвижимостью при условии, что эти правила не вступают в противоречие с законами или учредительными документами товарищества.

- **Правление товарищества собственников жилья** — руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

- **Право на жилище** – это право, которое обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади.

- **Предельные индексы изменения тарифов организаций ЖКХ** — устанавливаемые в среднем по субъектам Российской Федерации и (или) по муниципальным образованиям на очередной финансовый год, выраженные в процентах индексы максимально и минимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, действующих на конец текущего финансового года.

- **Председатель правления товарищества собственников жилья (Председатель правления ТСЖ)** – лицо, обеспечивающее выполнение решений правления товарищества собственников жилья (ТСЖ). Деятельность председателя ТСЖ полностью регулируется уставом товарищества собственников жилья и Жилищным кодексом РФ. Председатель правления ТСЖ избирается из числа членов правления ТСЖ на заседании правления ТСЖ или на общем собрании членов ТСЖ на срок не более двух лет. После избрания Председателя правления ТСЖ с ним заключается трудовой договор, в котором в том числе прописывается его дисциплинарная и материальная ответственность в случае причинения ущерба ТСЖ. При смене председателя правления ТСЖ необходимо уведомить об этом регистрирующий орган (налоговую инспекцию), так как ТСЖ является юридическим лицом и требуется внесение изменений в ЕГРЮЛ. Председатель правления ТСЖ должен являться собственником помещения в многоквартирном доме. Основными функциями председателя правления ТСЖ являются:

- контроль всех работ по дому;
- поддержание постоянной обратной связи с членами ТСЖ;
- работа с администрацией города, поставщиками услуг и подрядчиками

Председатель правления ТСЖ обладает правом подписывать документы и совершать сделки без доверенности, в тех рамках, на которые его уполномочивает устав ТСЖ. Такими документами, как правило, являются договора с коммунальными службами и организациями, которые оказывают услуги по ремонту и поддержанию состояния многоквартирного дома. В деятельность председателя правления ТСЖ входит также урегулирование отношений с тепло-, водо-, энергоснабжающими компаниями, государственными органами, а также частными лицами. Но в тоже время председатель правления ТСЖ не вправе единолично решать вопрос о продаже имущества ТСЖ, передавать контрольные функции управляющей компании или управляющему. Председатель правления ТСЖ руководит деятельностью должностных лиц товарищества собственников жилья, указания председателя правления ТСЖ являются обязательными для исполнения всеми должностными лицами ТСЖ. Штатными сотрудниками ТСЖ могут быть секретари, бухгалтера, сантехники, дворники, диспетчера, электрики и прочие сотрудники, чья деятельность необходима для функционирования товарищества собственников жилья и нормального функционирования коммунального хозяйства многоквартирного дома. Штат сотрудников определяется либо правлением ТСЖ, либо общим собранием членов ТСЖ, в зависимости от того, как это регламентируется в уставе ТСЖ. Состав и численность сотрудников обычно зависит от финансовых возможностей членов ТСЖ и капитального состояния здания. Не редки случаи, когда заключаются временные трудовые договора на выполнение конкретных работ по дому, и нет необходимости держать в штате электриков, сантехников и т.п. Председатель правления ТСЖ обладает правом созыва заседания правления ТСЖ в сроки, оговоренные уставом ТСЖ, и сам проводит это заседание. Все претензии и жалобы к деятельности Председателя правления ТСЖ рассматриваются на общем собрании членов ТСЖ. В случае нарушения санитарно-эпидемиологических требований, нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений председатель правления может быть привлечен к административной ответственности. Председатель правления ТСЖ вправе также инициировать изменение правил внутреннего распорядка, касающиеся работников ТСЖ и оплату их труда, но окончательные решения по данному вопросу принимаются на общем собрании членов ТСЖ. При убытии в отпуск, отсутствии в связи с болезнью или по иным причинам, обязанности председателя правления ТСЖ исполняет заместитель председателя правления ТСЖ. Председатель правления ТСЖ должен обладать рядом деловых и личных качеств, которые позволят ему эффективно взаимодействовать с чиновниками различного уровня, с многочисленными собственниками и членами ТСЖ. Председатель правления ТСЖ должен быть в курсе последних изменений в жилищном законодательстве, владеть знаниями юридической и экономической теории,

основ бухгалтерского и статистического учета. Возможны случаи, когда среди членов ТСЖ нет подходящей кандидатуры на должность председателя правления ТСЖ. В этом случае функции Председателя правления ТСЖ передаются стороннему лицу — управляющему домом, который не обязан быть собственником помещения в многоквартирном доме. Заключается дополнительный договор между ТСЖ и нанимаемым управляющим. Председатель правления ТСЖ в данном случае носит лишь номинальную роль и его полномочия сводятся к созыву общего собрания членов товарищества, собранию правления ТСЖ.

- **Придомовая территория** – земельный участок, примыкающий к дому, включающий тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды, зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и т. п.
- **Приквартирный участок** — земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него.
- **Пристройка** — часть строения, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к строению и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену. Пристройки подразделяются на отапливаемые (жилые, кухни и т.п.) и холодные (сени, веранды, террасы и т.п.).
- **Проектная документация** — документация, содержащая архитектурно-градостроительные решения, учитывающие социальные, экономические, функциональные, инженерные, технологические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки рабочей документации, а также включающая сметную стоимость строительства.
- **Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта или договора между администрацией города и физическим или юридическим лицом.

---

## Р

- **Размер платы за услуги** — ставка оплаты с одного человека в месяц, рассчитанная исходя из тарифов на услуги и действующих нормативов потребления услуг населением.
- **Распределитель** — средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую

энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

- **Расчетный период регулирования** – период, на который устанавливаются регулируемые цены и тарифы.
  - **Регулирование цен и тарифов** – установление в порядке, предусмотренном настоящим документом, цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений, а также тарифов на коммунальные услуги.
  - **Регулируемая деятельность** – деятельность организации, связанная с содержанием, ремонтом жилья и наймом жилых помещений, оказанием коммунальных услуг, осуществляемая по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с настоящим документом.
  - **Реконструкция жилых зданий** — это комплекс организационных и технологических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа зданий в целом или отдельных их элементов и систем.
  - **Ремонт многоквартирного дома** — комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей многоквартирного дома.
  - **Ресурсоснабжающая организация** – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещением собственника.
- 

## С

- **Санитарное содержание мест общего пользования жилых зданий (кроме придомовой территории)** — это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию состояния мест общего пользования в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими нормами и требованиями.
- **Санитарное содержание придомовой территории** — это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию состояния придомовой территории в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими нормами и требованиями.
- **Сервитут** — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в

отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

- **Системы коммунальной инфраструктуры** – совокупность производственных и имущественных объектов, в том числе трубопроводов, линии электропередачи и иных объектов, используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, расположенных (полностью или частично) в границах территорий муниципальных образований и предназначенных для нужд потребителей этих муниципальных образований.
- **Службы муниципального заказчика (службы заказчика) в ЖКХ** — управляющие организации в сфере ЖКХ муниципального образования (комитет, департамент, управление) либо учреждения, выполняющие функции по формированию и размещению муниципального заказа, а также контролю жилищно-коммунального обслуживания в муниципальном образовании.
- **Служебная жилая площадь** — площадь помещения, предоставляемая гражданам для проживания в связи с характером их трудовых отношений, а определенным категориям лиц — в соответствии с действующим законодательством.
- **Собственник** – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- **Содержание здания** (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) — комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и техническому надзору за его состоянием.
- **Социальная норма площади жилья** – размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.
- **Специализированная организация** — газораспределительная организация, допущенная в установленном законодательством Российской Федерации порядке к осуществлению деятельности по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования и имеющая аварийно-диспетчерскую службу либо заключившая договор об оказании услуг аварийно-диспетчерской службы.
- **Средства и имущество товарищества собственников жилья** — в собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Средства товарищества



собственников жилья состоят из: 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества; 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества; 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий; 4) прочих поступлений.

- **Стандарты и нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг** — обязательные для соблюдения государственными и муниципальными органами управления, жилищными и коммунальными организациями потребительские характеристики (свойства, параметры) качества жилищно-коммунальных услуг, выраженные в количественных измерителях, и требования по обеспечению устойчивого функционирования объектов инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, установленные (или согласованные) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

- **Степень благоустройства** – наличие внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома или жилого дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг.

- **Субсидия на оплату услуг ЖКХ** — безналичная форма расчета с гражданами по оплате жилья и коммунальных услуг, предоставляемая при превышении платежей граждан за жилье и коммунальные услуги, потребляемые по социальной норме площади жилья и по нормативам потребления коммунальных услуг сверх установленного субъектами Федерации уровня от совокупного дохода семьи.

---

## Т

- **Тариф на подключение к системе коммунальной инфраструктуры вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, иных объектов)** — ценовая ставка, формирующая плату за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения указанных объектов недвижимости (далее — тариф на подключение к системе коммунальной инфраструктуры).

- **Тариф организации ЖКХ на подключение к системе коммунальной инфраструктуры** — ценовая ставка, которая устанавливается для организации коммунального комплекса и используется для финансирования инвестиционной программы организации коммунального комплекса (далее также — тариф организации коммунального комплекса на подключение).

- **Тарифы, надбавки на товары и услуги организаций ЖКХ** — тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифы на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифы организаций коммунального комплекса на подключение, а также надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса и надбавки у ценам (тарифам) для потребителей, подлежащие регулированию в соответствии с настоящим Федеральным законом и правилами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.
- **Текущий ремонт** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.
- **Теплоснабжение** — снабжение теплом жилых, общественных и промышленных зданий (сооружений) для обеспечения коммунально-бытовых (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и технологических нужд потребителей.
- **Техническая инвентаризация** – комплекс работ, осуществляемых с соблюдением установленных технических норм и правил, в целях описания объекта недвижимости и его составных частей с указанием местоположения (адреса), наименование, принадлежности, назначения, фактического использования, состава, технического состояния, стоимостных показателей, уровня благоустройства.
- **Техническая паспортизация объекта** — техническая инвентаризация объекта учета, проводимая впервые, в результате которой на него составляется технический паспорт унифицированной формы и иная стандартизированная учетно-техническая документация.
- **Технический учет многоквартирных домов** — технический учет границ, размеров и обременении объектов недвижимости, входящих в состав каждого многоквартирного дома, а также учет частного имущества и объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах.
- **Техническое обслуживание многоквартирного дома** — комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов многоквартирного дома и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.
- **Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** — это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в

установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

---

## У

- **Управляющие компании** — операторы в сфере ЖКХ – организации любой формы собственности и организационно–правовой формы, которым передаются в управление объекты коммунальной инфраструктуры с целью повышения социальной и ресурсной эффективности, оперативной реализации антикризисных мер, привлечения внебюджетных инвестиций для замены изношенных фондов и их модернизации.
- **Управляющая организация** — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.
- **Управляющий** – профессиональный управляющий, нанятый товариществом для исполнения обязанностей по управлению делами товарищества.
- **Уровень платежей граждан за услуги ЖКХ** — предельная величина оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг по отношению к уровню фактических затрат на содержание и ремонт жилья, а также коммунальных услуг.
- **Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по: осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
- **Учредительные документы** — учредительный договор, Устав, правила проживания и паспорт домовладения. Любое приложение, схема и свидетельство, приложенные к учредительному документу и зарегистрированные одновременно с ним, впредь считаются составной частью этого учредительного документа, любая поправка или свидетельство будет считаться составной частью указанного учредительного документа в той мере,

в какой такая поправка или свидетельство были сделаны в соответствии с положениями учредительных документов, законов и правил.

---

## Ф

- **Физический износ многоквартирного дома** — ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами, а также величина, характеризующая степень таких ухудшений на определенный момент времени.
  - **Финансовые потребности организации ЖКХ** — расчетные значения объема денежных средств от реализации товаров (оказания услуг) организации коммунального комплекса по тарифам и надбавкам, который необходим для выполнения производственной программы и (или) инвестиционной программы организации коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры.
  - **Функционирование ЖКХ** — это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека, дальнейшего повышения уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований, общего комфорта проживания.
- 

## Х

- **Холодное водоснабжение** — круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки.
- 

## Ц

- **Центральное отопление** — отопление, при котором от источника тепла (котельной, ТЭЦ), расположенного в отапливаемом здании или вне его, вырабатываемое тепло транспортируется в помещения здания по трубопроводам (или воздуховодам).
- **Цена за наем жилого помещения** — размер дохода собственника жилого помещения (жилого дома), взимаемого с нанимателя за право пользования единицей общей площади этого жилого помещения (жилого дома).

- **Цены (тарифы) для потребителей** — ценовые ставки, которые включают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, обеспечивающих производство товаров (оказание услуг) в целях обеспечения водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, без учета надбавок к ценам (тарифам) для потребителей.
  - **Цокольный этаж** — означает часть здания, расположенную непосредственно на фундаменте и по крайней мере наполовину возвышающегося над уровнем земли.
- 

## Ч

- **Частичные плановые осмотры жилых зданий** — осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.
  - **Частный жилищный фонд** — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.
  - **Чердак** — пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.
  - **Член товарищества** — собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.
  - **Членские взносы** — денежные средства, вносимые членами (домовладельцами) на покрытие расходов по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества товарищества.
- 

## Э

- **Эксплуатация жилищного фонда** — процесс осуществления собственниками, владельцами (управляющими), арендаторами, нанимателями жилых и нежилых помещений в жилищном фонде города и обслуживающими организациями мероприятий, связанных с использованием, техническим обслуживанием и ремонтом помещений, конструкций, инженерных систем, с обеспечением режимов их функционирования, а также санитарным содержанием зданий и прилегающих к ним территорий.
- **Эксплуатационные показатели многоквартирного дома** — совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.
- **Эксплуатирующая организация** — хозяйствующий субъект (юридическое лицо), осуществляющий деятельность по размещению, проектированию, сооружению, эксплуатации и выводу из эксплуатации

соответствующего производственного, другого хозяйственного и иного объекта собственными силами и (или) с привлечением на договорной основе других предприятий или организаций и имеющий для осуществления этой деятельности соответствующее разрешение (лицензию).

- **Электроснабжение** — круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

- **Элементы многоквартирного дома** — конструкции и технические устройства, составляющие многоквартирный дом, предназначенные для выполнения заданных функций.