



МБУ «Контакт-центр»



СЛОВАРЬ
основных терминов в сфере ЖКХ

г. Ульяновск,
2015

Введение

«Благоустройство», «капитальный ремонт», «диспетчерская служба»... С этими словами и словосочетаниями сталкивается каждый человек, пытающийся вникнуть в вопросы жилищно-коммунального хозяйства, да и просто проживающий в обычном многоквартирном доме. При всей их внешней простоте и очевидности, каждое из них имеет свою логику, необходимые элементы и структуру.

Детально разобраться во всех понятиях не просто. Хотя в ряде случаев это является принципиально важным и необходимым. Например, в случае, если мы считаем, что наши права нарушены, мы должны точно знать что и от кого мы вправе требовать.

Разобраться во всех нюансах категорий и терминов может помочь национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 51929 – 2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения, (утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014г. N 543–ст.) специально разработанный для унификации существующей терминологии в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящем словаре объединены наиболее важные и часто употребляемые понятия, которые, мы надеемся, смогут помочь всем нам глубже проникнуть в «тайны» ЖКХ и быстрее разобраться в возникающих трудностях.

Услуга управления многоквартирным домом - деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решения вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений расположенных в нем.

Физический износ многоквартирного дома - показатель, характеризующий изменение, снижение и потери функциональной и (или) несущей способности и деформации конструкций, элементов или частей многоквартирного дома по сравнению с первоначальным (нормативным техническим) состоянием.

Чистая придомовая территория - отсутствие мусора на газонах, снега (в зимний период), противогололедных материалов (по окончании зимнего периода), грунтовых наносов и других посторонних предметов на тротуарах и дорогах расположенных на придомовой территории на момент окончания уборки.

Эксплуатация (использование) многоквартирного дома - стадия жизненного цикла многоквартирного дома с момента его ввода в эксплуатацию до момента утилизации (сноса), в процессе которого собственники реализуют свое право владения, пользования и распоряжения, принадлежащим им в этом многоквартирном доме имуществом, обеспечивая управление многоквартирным домом и содержание общего имущества, расположенного в нем.

Энергопринимающее устройство - технологическое устройство, набор приспособлений и оборудования, являющееся частью системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, с помощью которого происходит прием, поставляемого ресурсоснабжающей организацией коммунального ресурса, при необходимости его изменение до установленных технических параметров и распределения коммунального ресурса по соответствующим внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения для предоставления потребителям коммунальных услуг.

Точка поставки коммунального ресурса - место исполнения обязательств ресурсоснабжающей организации по поставке для потребителей коммунального ресурса электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, которое располагается в месте соединения сети инженерно-технического обеспечения и соответствующей системы инженерно-технического обеспечения, как правило это граница эксплуатационной ответственности, которая определяется по соглашению сторон.

Примечание – Если граница эксплуатационной ответственности не определена, то точка поставки коммунального ресурса устанавливается на границе раздела балансовой принадлежности, которая определяется по признаку собственности или владения.

Точка учета коммунального ресурса - место, в котором с помощью приборов учета или расчетным путем устанавливаются количество и (или) качество производимых, передаваемых или потребляемых коммунальных ресурсов, для целей коммерческого учета.

Техническая документация многоквартирного дома - комплект документов, включающих текстовые, расчетные, графические материалы, технические паспорта, акты, журналы и иные документы, которые составляются, восстанавливаются, ведутся и актуализируются в течение всего жизненного цикла многоквартирного дома.

Услуга аварийно-ремонтного обслуживания - комплекс действий и мероприятий по устранению аварий и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома.

Услуга диспетчерского обслуживания - обеспечение деятельности диспетчерской службы и работы диспетчера.

Услуга содержания общего имущества многоквартирного дома - работы (услуги), выполнение которых, в соответствии с планом и перечнем работ (услуг), обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома.

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

Авария - техногенное происшествие, создающее угрозу жизни и здоровью людей и животных, целостности и сохранности имущества, снижающее комфортность проживания, приводящее к разрушению или повреждению многоквартирного дома или его частей, нарушению процесса эксплуатации, наносящее ущерб окружающей среде.

Аварийно-ремонтная служба - совокупность средств и сил, позволяющих осуществлять деятельность по предоставлению заказчику (потребителю) услуг аварийно-ремонтного обслуживания при аварийных ситуациях и (или) неисправностях, возникающих при эксплуатации, управлении и содержании многоквартирного дома и (или) его частей противостоять переходу в аварийное состояние.

Безопасное состояние - комплексное свойство многоквартирного дома и (или) его частей противостоять переходу в аварийное состояние.

Благоустройство - совокупность работ и мероприятий, направленных на поддержание и (или) восстановление архитектурного и эстетического (внешнего) вида придомовой территории, включая фасад дома, строений и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории.

Внутриквартирное оборудование - электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование, находящееся в помещении многоквартирного дома, имеющее технологическое соединение (до первого запорного устройства или соединения) с соответствующей внутридомовой системой инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, с использованием которой осуществляется потребление коммунальных услуг.

Граница балансовой принадлежности - линия раздела сети инженерно-технического обеспечения с соответствующей внутридомовой системой инженерно-технического обеспечения по признаку собственности или владения.

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела сети инженерно-технического обеспечения и соответствующей внутридомовой системы инженерно-технического обеспечения по признаку обязанностей (ответственности), которая определяется по соглашению сторон, как правило, это первое запорное устройство, или определяется по границе балансовой принадлежности.

Диспетчерская служба - совокупность средств и сил обеспечивающих, в зоне ответственности, связь по приему, регистрации и учету заявок и обращений об аварийных ситуациях и неисправностях, возникающих в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома, а так же взаимодействие и координация работы аварийно-ремонтных служб при ликвидации аварий и устранении неисправностей.

Дополнительные виды работ (услуг) - работы (услуги), не вошедшие в план работ и перечень работ (услуг), которые определяются и финансируются собственниками (заказчиками) дополнительно.

Заказ на услугу - договор (соглашение), заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации между заказчиком (потребителем) и исполнителем в письменной или иной форме, в соответствии с которым исполнитель услуги принимает на себя обязательства оказать услугу, а заказчик ее принять и оплатить.

Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома - документ, являющийся составной частью технической документации многоквартирного дома, который составляется, ведется и актуализируется в течение всего жизненного цикла многоквартирного дома, включающий описание конструкций и элементов многоквартирного дома, устанавливающий, в соответствии с технологическими, санитарно-эпидемиологическими требованиями и требованиями технических регламентов, правила и порядок

включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

Сети инженерно-технического обеспечения - инженерные (линейные) сооружения, трубопроводы, по средствам которых осуществляется централизованное производство, в том числе поддержание мощности, транспортировка в точку поставки коммунального ресурса электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, в том числе проходящих транзитом через технические помещения многоквартирного дома, придомовую территорию, не имеющих непосредственного соединения с приборами и устройствами установленными в помещениях многоквартирного дома.

Системы инженерно-технического обеспечения внутридомовые - комплекс, технологически связанных между собой конструкций, элементов, систем, энергопринимающих и иных устройств, кабельных линий, проводов, трубопроводов, приборов и другого оборудования предназначенного для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме.

Технический осмотр - визуальный осмотр, который проводится квалифицированными специалистами в составе организации или частным предпринимателем, с использованием приборов, инструментов и специального оборудования (при необходимости) с целью получения приближенной оценки технического состояния многоквартирного дома и (или) отдельных его частей, для определения и формирования плана работ, перечня работ (услуг), объема и периодичности их выполнения.

Технические параметры коммунального ресурса - параметры коммунального ресурса, поставляемого ресурсоснабжающей организацией в точку поставки коммунального ресурса, соответствующие по объему и техническим характеристикам, которые были определены для многоквартирного дома при его подключении (технологическом присоединении) к соответствующей сети инженерно-технического обеспечения.

(или) частей многоквартирного дома до их нормативного технического состояния, выполнение которых планируется в ходе текущих и (или) капитальных ремонтов.

Придомовая территория - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы и размеры которого определены на основании данных государственного кадастрового учета (номера), с указанием уникальных характеристик объекта недвижимости, разрешенного использования и сведений об элементах озеленения и благоустройства, а также иных, расположенных и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объектов и сооружений.

Реконструкция объектов капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Примечание – объектами реконструкции капитального строительства, в данном понятии считаются многоквартирные дома.

Собственник - лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном доме, реализующее в процессе эксплуатации многоквартирного дома права владения, пользования, содержания и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением, и пределами его использования, а также части общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг),

эксплуатации (использования) и содержания общего имущества многоквартирного дома

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту), потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт.

Капитальный ремонт выборочный - замена (восстановление) общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимая по отношению к меньшей части (некоторым частям) общего имущества многоквартирного дома.

Капитальный ремонт комплексный - замена, восстановление и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимые по отношению к большей части общего имущества многоквартирного дома.

Квалифицированный специалист - работник организации, частный предприниматель, обладающий соответствующей квалификацией (наличие у специалиста определенного уровня знаний, опыта, навыков), прошедший обучение на проведение требуемых работ.

Комфортные условия проживания - категория санитарно-эпидемиологического состояния, при котором количественные и качественные значения потребляемых коммунальных услуг, микроклимата и чистоты в помещениях и придомовой территории многоквартирного дома, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом санитарно-эпидемиологических и других правил и требований.

Лицевой счет многоквартирного дома - учетный регистр, предназначенный для формирования персонифицированных

данных об объектах и источниках финансирования, а так же для учета операций связанных с начислениями, заимствованиями, поступлением и расходованием денежных средств, в соответствии с договорными обязательствами, взятыми в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома.

Механическая безопасность - состояние строительных конструкций и основания здания или сооружения, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания, сооружения или их части.

Микроклимат помещения - климатические условия внутренней среды помещения, которые определяются действующими на организм человека сочетаниями температуры, влажности и скорости движения воздуха.

Многоквартирный дом - оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом, объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий), в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Мониторинг технического состояния - мероприятия, проводимые для выявления временных изменений произошедших с конструкциями, которые изменили свое напряженно-деформированное состояние и требуют обследования технического состояния.

Нежилое помещение - помещение, которое не является жилым помещением и/или общедолевым имуществом собственников, которое встроено (находящееся) в многоквартирном доме или пристроено и имеет с многоквартирным домом общий фундамент и (или) крышу.

Нормативное техническое состояние - категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния многоквартирного дома и его частей, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

Обследование технического состояния здания (сооружения) - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность объекта обследования и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта, и включающий в себя обследование грунтов основания и строительных конструкций на предмет выявления изменения свойств грунтов, деформационных повреждений, дефектов несущих конструкций и определения их фактической несущей способности.

Периодичность выполнения работ (услуг) - частота (регулярность) выполнения работ (услуг) в определенный период времени.

Перечень работ (услуг) - перечисление работ (услуг), состав которых определяется по итогам технических осмотров, обследования и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного дома или его частей.

План работ - перечисление работ (услуг), состав которых определяется по итогам технических осмотров, обследования и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного дома или его частей, по замене (реконструкции) и восстановлению конструкций, элементов и