ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 51929— 2014

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Издание официальное

Москва
Стандартинформ
2019

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Некоммерческим партнерством — саморегулируемой организацией управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области «Стандарты управления недвижимостью» при участии ОАО «Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова» (АКХ), Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет»

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области ЖКХ и управления многоквартирными домами»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014 г. № 543-ст

4 ВЗАМЕН ГОСТ Р 51929—2002

5 ПЕРЕИЗДАНИЕ. Ноябрь 2019 г.

*Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (*gost.e-ecolog.ru

© Стандартинформ, оформление, 2015, 2019

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Содержание

1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Термины и определения 1
Алфавитный указатель терминов 6

Введение

Установленные в настоящем стандарте термины расположены в систематизированном порядке, отражающем систему понятий в области услуг жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.

Для каждого понятия установлен один стандартизованный термин. Стандартизованные термины набраны полужирным шрифтом.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Services of housing maintenance, public utilities and administration of apartment buildings.
Terms and definitions

Дата введения — 2015—07—01

1 Область применения

Настоящий стандарт устанавливает единые термины и определения понятий, используемых в национальных стандартах, входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использована нормативная ссылка на следующий стандарт:

ГОСТ 31937—2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **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.

[ГОСТ 31937—2011, пункт 3.13]

3.2 **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.

3.3 **аварийно-ремонтная служба:** Совокупность средств и сил, позволяющих осуществлять деятельность по предоставлению заказчику (потребителю) услуг аварийно-ремонтного обслуживания при

Издание официальное

аварийных ситуациях и (или) неисправностях, возникающих при эксплуатации, управлении и содержании многоквартирного дома.

3.4 **безопасное состояние:** Комплексное свойство многоквартирного дома и (или) его частей противостоять переходу в аварийное состояние.

3.5 **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.

3.6 **внутриквартирное оборудование:** Электрическое, санитарно-техническое 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.

3.7 **граница балансовой принадлежности:** Линия раздела сети инженерно-технического обеспечения с соответствующей внутридомовой системой инженерно-технического обеспечения по признаку собственности или владения.

3.8 **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.

3.9 **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 также взаимодействие и координацию работы аварийно-ремонтных служб при ликвидации аварий и устранении неисправностей.

3.10 **дополнительные виды работ (услуг):** Работы (услуги), не вошедшие в план работ и перечень работ (услуг), которые определяются и финансируются собственниками (заказчиками) дополнительно.

3.11 **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 (потребитель) — ее принять и оплатить.

3.12 **инструкция 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 эксплуатации (использования) и содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.13 **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.

3.14 **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.

3.15 **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.

3.16 **квалифицированный специалист:** Работник организации, частный предприниматель, обладающий соответствующей квалификацией (наличие у специалиста определенного уровня знаний, опыта, навыков), прошедший обучение на проведение требуемых работ.

3.17 **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 уста-

новленным в проектной документации значениям с учетом санитарно-эпидемиологических и других правил и требований.

3.18 **лицевой счет многоквартирного дома:** Учетный регистр, предназначенный для формирования персонифицированных данных об объектах и источниках финансирования, а также 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.

3.19 **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.

[Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», пункт 8]

3.20 **микроклимат помещения:** Климатические условия внутренней среды помещения, которые определяются действующими на организм человека сочетаниями температуры, влажности и скорости движения воздуха.

[Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», пункт 9]

3.21 **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 сблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

3.22 **мониторинг технического состояния:** Мероприятия, проводимые для выявления временных изменений, произошедших с конструкциями, которые изменили свое напряженно-деформированное состояние и требуют обследования технического состояния.

3.23 **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.

3.24 **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.

3.25 **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.

[ГОСТ 31937—2011, статья 3, пункт 3.4]

3.26 **периодичность выполнения работ (услуг):** Частота (регулярность) выполнения работ (услуг) в определенный период времени.

3.27 **перечень работ (услуг):** Перечисление работ (услуг), состав которых определяется по итогам технических осмотров, обследования и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного дома или его частей.

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

3.29 **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.

3.30 **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.

[Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», статья 1, пункт 14]

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

3.31 **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 часть общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

3.32 **содержание общего имущества многоквартирного дома:** Непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

3.33 **сети инженерно-технического обеспечения:** Инженерные (линейные) сооружения, трубопроводы, посредством 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.

3.34 **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.

3.35 **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.

3.36 **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.

3.37 **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.

3.38 **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.

3.39 **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.

3.40 **услуга аварийно-ремонтного обслуживания:** Комплекс действий и мероприятий по устранению аварий и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома.

3.41 **услуга диспетчерского обслуживания:** Обеспечение деятельности диспетчерской службы и работы диспетчера.

3.42 **услуга содержания общего имущества многоквартирного дома:** Работы (услуги), выполнение которых в соответствии с планом и перечнем работ (услуг) обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.43 **услуга управления многоквартирным домом:** Деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решение вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений, расположенных в нем.

3.44 **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.

3.45 **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.

3.46 **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.

3.47 **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 распределение коммунального ресурса по соответствующим внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения для предоставления потребителям коммунальных услуг.

Алфавитный указатель терминов

аварийное состояние	3.1
авария	3.2
аварийно-ремонтная служба	3.3
безопасное состояние	3.4
благоустройство	3.5
внутриквартирное оборудование	3.6
граница балансовой принадлежности	3.7
граница эксплуатационной ответственности	3.8
диспетчерская служба	3.9
дополнительные виды работ (услуг)	3.10
заказ на услугу	3.11
инструкция по эксплуатации многоквартирного дома	3.12
капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома	3.13
капитальный ремонт выборочный	3.14
капитальный ремонт комплексный	3.15
квалифицированный специалист	3.16
комфортные условия проживания	3.17
лицевой счет многоквартирного дома	3.18
механическая безопасность	3.19
микроклимат помещения	3.20
многоквартирный дом	3.21
мониторинг технического состояния	3.22
нежилое помещение	3.23
нормативное техническое состояние	3.24
обследование технического состояния здания (сооружения)	3.25
периодичность выполнения работ (услуг)	3.26
перечень работ (услуг)	3.27
план работ	3.28
придомовая территория	3.29
реконструкция объектов капитального строительства	3.30
собственник	3.31
содержание общего имущества многоквартирного дома	3.32
сети инженерно-технического обеспечения	3.33
системы инженерно-технического назначения внутридомовые	3.34
технический осмотр	3.35
технические параметры коммунального ресурса	3.36
точка поставки коммунального ресурса	3.37
точка учета коммунального ресурса	3.38
техническая документация многоквартирного дома	3.39
услуга аварийно-ремонтного обслуживания	3.40
услуга диспетчерского обслуживания	3.41
услуга содержания общего имущества многоквартирного дома	3.42
услуга управления многоквартирным домом	3.43
физический износ многоквартирного дома	3.44
чистая придомовая территория	3.45
эксплуатация (использование) многоквартирного дома	3.46
энергопринимающее устройство	3.47

УДК 693.9:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию, содержание, услуга управления, эксплуатация, термины и определения

Редактор *О.В. Рябиничева*
Технический редактор *И.Е. Черепкова*
Корректор *О.В. Лазарева*
Компьютерная верстка *Л.А. Круговой*

Сдано в набор 15.11.2019. Подписано в печать 28.11.2019 Формат 60×84 1/8. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 1,40. Уч.-изд. л. 1,20.
Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

Создано в единичном исполнении во ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ» для комплектования Федерального информационного фонда стандартов, 117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.
www.gostinfo.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru