**Терминология**

**Аварийность, ветхость дома** – если в доме течет крыша, это еще не значит, что он аварийный. Аварийность считается по несущим конструкциям (состояние фундамента, стен, плит перекрытий). Если они изношены более чем на 70%, - дом аварийный, если более чем на 60% - дом считается ветхим.

**Внутридомовые инженерные сети** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

**Жилищные услуги** – услуги по ремонту и содержанию самого дома. Сюда же отнесен капремонт и обслуживание лифтов.

**Капитальный ремонт** – ремонт несущих конструкций (фундамента, стен, плит перекрытий), лифтов, инженерных сетей (разводки и стояков холодного, горячего водоснабжения, канализации, электропроводки, газовых сетей, электрощитовой и т.д.), фасадов и подвалов. Регионы вправе расширять перечень работ, подпадающих под понятие капремонта.

**Качество жилищных услуг** - совокупность свойств и характеристик деятельности по обслуживанию многоквартирных домов и территорий домовладений, обеспечивающая удовлетворение требований потребителей к условиям проживания.

**Коммунальные ресурсы** - услуги по предоставлению холодной и горячей воды, газа, тепла и электроэнергии в дом, а с 2016 года – и вывоз мусора.

**Коммунальные услуги** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**Непосредственное Управление (НУ)** – форма управления домом, предполагающая, что собственники напрямую, без посредников платят за коммунальные услуги. Разрешено в домах с числом квартир, не превышающим 16-ти.

**Норматив потребления коммунальных услуг** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам.

**Обслуживание общего имущества** - совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддерживанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома.

**Потребитель** - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Если у Вас в доме холодно, потому что прорвало трубу на улице, это еще не значит, что Вы вправе как потребитель требовать компенсации. Граждане являются потребителями коммунальных услуг по отношению к РСО лишь в домах с Непосредственным Управлением. В домах с ТСЖ и УК они вправе чего-то требовать лишь от ТСЖ и УК

**Председатель Совета дома** – человек, избранный собственниками дома с Непосредственным управлением, или собственниками дома, имеющего договор с УК. То есть, Совет дома и председатель избираются в случаях, когда не создано ТСЖ/ЖСК. Представляет интересы собственников также в отношениях с коммунальщиками и прочими инстанциями.

**Региональный оператор** – созданная региональными властями организация, собирающая средства на капремонт с населения, а также организующая капремонт в домах, собственники которых не открыли специального счета.

**Ремонт общего имущества** - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке многоквартирного дома; восстановлению ресурса общего имущества (капитальный ремонт) или восстановлению ресурса отдельных его составных частей (текущий ремонт).

**Ресурсоснабжающая организация (РСО)** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов, то есть воду, отопление, газ и электроэнергию.

**Собственники дома** – владельцы приватизированных, купленных, полученных в дар и т.д. квартир, а также владельцы нежилых помещений. Только они имеют право принимать решения о судьбе дома, размере платы за содержание дома и его ремонт. Для простоты мы в тексте иногда будем называть их жителями. Квартиранты и наниматели жилья в неприватизированных квартирах права голоса в доме не имеют.

**Содержание общего имущества** - комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников жилых помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями, уборка территории, промывка и опрессовка, разовые и аварийные работы.

**Специальный счёт** – отдельный счет в банке на дом для сбора средств на капремонт. Его формальным (номинальным) владельцем является Региональный оператор, ТСЖ/ЖСК или Управляющая организация, но фактически распоряжаются сами собственники через общее собрание.

**Товарищество Собственников жилья (ТСЖ)** – одна из форм управления домом, предусматривающая коллективную ответственность за коммунальные услуги. Предполагает наличие юридического лица. ТСЖ может заключать договора с Управляющими компаниями, но может и не заключать. Современное законодательство запрещает создание много домовых ТСЖ, исключая совсем небольшие дома с общим числом квартир в объединенном ТСЖ не более 30-ти.

**Управляющая организация/компания** (УО/УК) - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, имеющий лицензию на управление многоквартирными домами.

**Управление Управляющей компанией** – одна из трех форм управления домами. Предполагает коллективную ответственность жителей за коммунальные услуги, так как если хотя бы в одном доме есть должники по воде и отоплению, это будет долг всего дома. Управление УК может быть добровольным решением собственников дома или решением местных органов власти (если жители никаких своих решений не приняли).