

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

«01» 10 2026 г.

ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Какие услуги управляющей компании оплачиваются отдельно, а какие уже входят в содержание дома

Памятка для собственников и жителей многоквартирных домов

Главное правило

Корректнее говорить не «бесплатные услуги», а «работы без дополнительной оплаты». Их стоимость уже покрывается платой за содержание жилого помещения, если они относятся к общему имуществу и входят в договор управления, обязательный минимальный перечень или утвержденный перечень работ по дому.

Управляющая организация отвечает за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома. Индивидуальные работы внутри квартиры или нежилого помещения, не относящиеся к общему имуществу и не включенные в договор управления, могут выполняться по отдельному заказу за плату.

1. Что выполняется без отдельной платы

- Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в объеме, установленном Жилищным кодексом РФ, договором управления, решениями собственников и обязательным минимальным перечнем работ.
- Содержание мест общего пользования, крыши, несущих конструкций, элементов общего имущества и общедомового инженерного оборудования в пределах установленной законом границы ответственности.
- Устранение аварий и неисправностей на общедомовых инженерных системах, а также действия аварийно-диспетчерской службы по обращениям, связанным с общим имуществом и коммунальными услугами.
- Ремонт элементов внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, относящихся к общему имуществу: в общем случае стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства и самого первого отключающего устройства.
- Ремонт элементов внутридомовой канализации, относящихся к общему имуществу: в общем случае стояков и ответвлений до первого стыкового соединения.
- Работы с общедомовой электрической сетью в пределах состава общего имущества — до границы, определяемой Правилами содержания общего имущества и технической документацией дома.

Если причина оказалась на общем имуществе

Если мастер приехал по платной заявке и установил, что причина неисправности находится на общем имуществе, заявка должна быть передана в обычный контур управления/аварийно-диспетчерской службы. Жителю не следует выставить платную работу за устранение обязанности УК по содержанию общего имущества.

2. Что может оказываться как платная услуга

Категория	Примеры работ, которые могут оплачиваться отдельно
Сантехника внутри помещения	Замена и установка смесителей, кранов после границы общего имущества, сифонов, раковин, унитазов, гибких подводок, фильтров, бытовых водонагревателей; ремонт внутриквартирной разводки после границы ответственности.
Электромонтажные работы	Замена розеток, выключателей, светильников, установка дополнительного оборудования, работы с внутриквартирной электропроводкой после границы общего имущества — при соблюдении требований электробезопасности.
Подключение оборудования	Подключение стиральных и посудомоечных машин, сантехнических приборов и иного бытового оборудования, если работа не затрагивает обязанности УК по общему имуществу.
Мелкий бытовой ремонт	Индивидуальные работы в квартире/помещении, не входящие в договор управления: монтаж принадлежностей, отдельные ремонтные и установочные работы.
Окна и двери помещения	Ремонт/регулировка окон и дверей, находящихся внутри частного помещения и не являющихся общим имуществом, если такая услуга включена в утвержденный прайс исполнителя.
Дополнительные работы по просьбе заказчика	Работы, не входящие в обязательное содержание общего имущества и согласованные заказчиком по составу, стоимости и срокам до начала выполнения.

3. Пограничные ситуации: когда нельзя отвечать только по месту нахождения детали

Сам факт того, что труба, кран, радиатор или провод находится внутри квартиры, еще не всегда означает, что это имущество собственника. Юридически важны назначение элемента, количество помещений, которые он обслуживает, проект дома, состав общего имущества и установленная граница эксплуатационной ответственности.

- Отопление: статус отопительного прибора и запорной арматуры необходимо определять по конструкции системы, технической документации и признакам общего имущества; не следует автоматически относить любой радиатор в квартире к платной зоне.
- Перекрытие/слив стояка для частных работ собственника: не является автоматически ни бесплатной, ни платной услугой во всех домах. Порядок и возможная плата должны следовать из договора управления, утвержденного перечня работ и конкретной причины обращения.
- Газовое оборудование: работы допускаются только организациями/специалистами, имеющими требуемые законом полномочия. Обычная заявка на бытовую платную услугу не заменяет специальные требования безопасности.
- Если для выполнения частной работы требуется вмешательство в общее имущество, сначала определяется законный порядок такого вмешательства и ответственный исполнитель.

4. Что управляющая компания обязана сообщить до начала платной работы

- наименование исполнителя и основные сведения о нем;
- вид и содержание работы, стоимость или понятный порядок ее определения;
- срок или согласованный интервал выполнения;
- кто предоставляет материалы и какова их стоимость, если материалы оплачиваются отдельно;
- гарантийные условия, если гарантийный срок устанавливается;
- условия, влияющие на безопасность и результат работы;
- любое изменение объема и цены — только после отдельного согласия заказчика.

5. Примеры для жителя

Ситуация	Как оформляется
Течет стояк до первого отключающего крана	Сначала обращение в УК/АДС. Как правило, это зона общего имущества; отдельная плата за ремонт общего имущества не взимается.
Течет гибкая подводка к смесителю	Индивидуальное оборудование. Замена может быть оформлена как

Ситуация	Как оформляется
после квартирного крана	платная услуга.
Нужно заменить смеситель на новый	Платная услуга по отдельной заявке и согласованному прайсу.
Не работает розетка внутри квартиры	При подтверждении, что неисправность находится в внутриквартирной сети после границы общего имущества, ремонт может быть платным.
Авария на общедомовой системе	Это обращение в аварийно-диспетчерскую службу, а не обычный платный заказ.

Аварийно-диспетчерская служба: +7 (812) 604-66-00. Платный сервис не заменяет аварийное обслуживание дома.

6. Документы после выполнения платной услуги

- заказ-наряд / договор или иной документ, содержащий согласованные условия;
- акт или отметка о приемке результата работы;
- кассовый чек при расчетах в случаях, когда его выдача/направление обязательна;
- гарантийный документ, если исполнитель установил дополнительный гарантийный срок.

Правовая основа

- Жилищный кодекс РФ: статьи 36, 161, 162 — состав общего имущества, обязанности по управлению МКД и содержание договора управления.
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (в том числе состав инженерных систем и границы общего имущества).
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 — минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества.
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 — Правила осуществления деятельности по управлению МКД, включая работу аварийно-диспетчерской службы.
- Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: статьи 8–10, 16, 27–32.
- Постановление Правительства РФ от 21.09.2020 № 1514 «Об утверждении Правил бытового обслуживания населения» — действует до 01.01.2027.
- Гражданский кодекс РФ: статьи 730–739 о бытовом подряде.

Нормативная база проверена по состоянию на 16.08.2026. При утверждении документа после изменения законодательства рекомендуется провести контрольную сверку редакций нормативных актов.

Важно: окончательная квалификация конкретной работы зависит от договора управления конкретным домом, технической документации и фактической границы общего имущества. Памятка не должна использоваться для уменьшения объема обязательных работ УК.



СЛУЖБА БЫТОВЫХ УСЛУГ

САНТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ

ДОСТУПНЫЙ КОМФОРТ —
ДОВЕРЬТЕ НАМ



ШТАТНЫЕ
СОТРУДНИКИ



НАША
ГАРАНТИЯ



ВЫЗВАТЬ МАСТЕРА
МОЖНО ЧЕРЕЗ
УПРАВЛЯЮЩЕГО



Телефон: +7 (812) 604-55-00

ЗАПИСАТЬСЯ ОНЛАЙН



Услуги платные. Стоимость определяется после оценки специалистом.