

СПРАВОЧНИК

ВСЕ О

ЖКХ

+ НОВЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ



- Нормы и правила эксплуатации жилых зданий
- Обязанности и права обслуживающих организаций
- Права и обязанности потребителей услуг ЖКХ



Сканировано pusto1  
<http://urga.by.ru>

**С П Р А В О Ч Н И К**

# **ВСЕ О ЖКХ**

- **Нормы и правила эксплуатации жилых зданий**
- **Обязанности и права обслуживающих организаций**
- **Права и обязанности потребителей услуг ЖКХ**
- **Жилищный кодекс РФ**

Сканировано rusto1  
<http://urga.by.ru>



**«МАРТИН»**  
**МОСКВА**  
2008

*Справочное издание*

## **ВСЕ О ЖКХ.**

### **Нормы и правила эксплуатации жилых зданий; обязанности и права обслуживающих организаций; права и обязанности потребителей услуг ЖКХ**

Редактор *И.А. Перевезенцева*  
Художественный редактор *С.А. Порхаев*  
Выпускающий редактор *О.Б. Резчикова*  
Компьютерная верстка *Н.В. Полищук*

Гигиенический сертификат № 77.99.60.953.Д.008150.07.07 от 10.07.2007 г.

ООО «Издательство "Мартин"», 170016, Тверь, ул. Можайского, 70, к.58

ООО «Мартин Пресс», 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, 30, оф. 45  
Тел. (495) 267-84-13. E-mail: martin-mos@umail.ru

Подписано в печать 08.05.2008. Формат 60х90/16.

Печать офсетная. Гарнитура Франклин. Усл. печ. л. 12. Тираж 15 000 экз.

Заказ № 3599. Отпечатано в ОАО «Тверской ордена Трудового Красного Знамени полиграфкомбинат детской литературы им. 50-летия СССР».  
170040, г. Тверь, проспект 50 лет Октября, 46



**В 84** **Все о ЖКХ. Нормы и правила эксплуатации жилых зданий; обязанности и права обслуживающих организаций; права и обязанности потребителей услуг ЖКХ / Автор-составитель А.П. Николаев. — М: «Мартин», 2008. — 192 с.**

Это уникальное издание, в котором вы сможете найти ОТВЕТЫ НА ВСЕ ВОПРОСЫ, связанные с ЖКХ. Справочник содержит безусловно полезную и необходимую для населения информацию: права потребителей жилищно-коммунальных услуг, порядок предоставления этих услуг, обязанности собственника жилища в многоквартирном доме, правила обслуживания и ремонта жилищного фонда, оплата, учет качества потребляемых услуг и многое другое.

В издание также включен ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ с самыми последними изменениями.

Книга рассчитана на самый широкий круг читателей.

УДК 365:640(035.3)

ББК 38.9я2

ISBN 978-5-8475-0481-2

© Издательство «Мартин» — текст,  
составление, оригинал-макет, 2008  
© С. Порхаев, оформление, 2008

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Это УНИКАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ, в котором вы сможете найти ответы на все вопросы, связанные с ЖКХ. Это особенно важно сейчас, когда идут реформы жилищно-коммунального хозяйства и предстоит введение 100 % оплаты коммунальных услуг.

Мы должны и ИМЕЕМ ПРАВО ЗНАТЬ: за что нам выставляют счета; получаем ли мы в полном объеме то, за что заплатили; как самостоятельно проверить качество коммунальных услуг и т.д.

На все вопросы вы найдете ответы в этой книге. В ней подробно рассмотрены нормативы практически по всем услугам: отопление, горячее и холодное водоснабжение, электрообеспечение.

Справочник содержит всю необходимую для населения информацию о ЖКХ: ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ жилищно-коммунальных услуг, порядок их предоставления, обязанности собственника жилища в многоквартирном доме, правила обслуживания и ремонта жилищного фонда (в т.ч. сроки выполнения заявок потребителей), оплата и учет количества и качества потребляемых услуг и многое другое.

Вы решили поменять окна и двери, поставить счетчик на воду, провести ремонт в квартире, сделать перепланировку, застеклить лоджию — ПРОЧИТАЙТЕ ЭТУ КНИГУ! Вы узнаете о том, как избежать многих неприятностей и бессмысленных трат.

Большая часть нормативов и правил, приведенных здесь, представляет собой информацию для служебного пользования и является труднодоступной для населения, что делает книгу действительно бесценной и уникальной.

В издание также включен ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ с самыми последними изменениями.



# ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие «Правила предоставления жилищно-коммунальных услуг» (в дальнейшем — Правила) разработаны на основе Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>1</sup>, Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»<sup>2</sup>, Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»<sup>3</sup>, Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»<sup>4</sup>, Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>5</sup>. Правила регулируют отношения между потребителями и исполнителями жилищно-коммунальных услуг и определяют порядок предоставления и оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Правила являются обязательными для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, организаций, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилищный фонд, инженерная инфраструктура, жилищных и коммунальных организаций, потребителей, а также органов, контролирующих качество обслуживания потребителей.

Положения нормативно-правовых актов исполнительных органов государственной власти Российской Федерации, органов государст-

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. № 32, ст. 3301, от 29 января 1996 г. № 5, ст. 410, с изменениями, внесенными Федеральными законами от 20 февраля 1996 г. № 18-ФЗ, от 12 августа 1996 г. № 110-ФЗ, от 24 октября 1997 г. № 133-ФЗ, от 8 июля 1999 г. № 138-ФЗ, от 17 декабря 1999 г. № 213-ФЗ, от 16 апреля 2001 г. № 45-ФЗ, от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ, от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ, от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ, от 26 ноября 2002 г. № 152-ФЗ, от 10 января 2003 г. № 8-ФЗ, от 10 января 2003 г. № 15-ФЗ, от 26 марта 2003 г. № 37-ФЗ.

<sup>2</sup> Собрание законодательства Российской Федерации от 15 января 1996 г. № 3, ст. 140, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 30 декабря 2001 г. № 196-ФЗ, от 17 декабря 1999 г. № 212-ФЗ.

<sup>3</sup> «Российская газета» от 23 января 1993 г. № 15, с изменениями и дополнениями от 12 января 1996 г. № 9-ФЗ, 21 апреля 1997 г. № 68-ФЗ, 10 февраля 1999 г. № 29-ФЗ, 17 июня 1999 г. № 113-ФЗ, 8 июля 1999 г. № 152-ФЗ, 24 декабря 2002 г. № 179-ФЗ, 6 мая 2003 г. № 52-ФЗ.

<sup>4</sup> Собрание законодательства Российской Федерации от 5 апреля 1999 г., № 14, ст. 1650, с изменениями и дополнениями от 30 декабря 2001 г. № 196-ФЗ, от 10 января 2003 г. № 15-ФЗ.

<sup>5</sup> Собрание законодательства Российской Федерации от 28 августа 1995 г. № 35, ст. 3506, с изменениями, внесенными Федеральными законами от 17 марта 1997 г. № 55-ФЗ, от 26 ноября 1996 г. № 141-ФЗ, от 22 апреля 1996 г. № 38-ФЗ, от 4 августа 2000 г. № 107-ФЗ, от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ.

венной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, регулирующих отношения по предоставлению потребителям отдельных видов жилищно-коммунальных услуг, деятельность исполнителя данных услуг, применяются в части, не противоречащей Правилам.

Правила действуют на всей территории Российской Федерации.

Для целей Правил используются следующие основные понятия.

**Жилищно-коммунальные услуги** — деятельность по обеспечению удобства и комфортности проживания граждан в жилище и на территории населенного пункта. Осуществляется путем надежного и устойчивого обеспечения холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, обслуживания и ремонта жилых зданий, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями.

**Потребитель жилищно-коммунальных услуг** (далее — потребитель) — гражданин, пользующийся либо имеющий намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами<sup>6</sup>.

**Исполнитель жилищно-коммунальных услуг** (далее — исполнитель) — организация любой формы собственности, организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель) и ведомственной принадлежности, в обязанности которой, в соответствии с законом, иными правовыми актами, договором и/или распорядительным актом, входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг, исполнителем является жилищная, коммунальная, управляющая, специализированная организация (лицо), предоставляющая производимые непосредственно ею жилищно-коммунальные услуги либо обеспечивающая получение потребителем услуг, производимых другими организациями (лицами).

Для потребителей, проживающих в многоквартирных домах, исполнителями могут являться:

— для нанимателей — наймодатель (в том числе орган государственной власти или орган местного самоуправления, юридическое или физическое лицо), непосредственно либо в лице уполномоченной им организации осуществляющий управление и обслуживание жилищно-коммунального фонда;

---

<sup>6</sup> Потребителями жилищно-коммунальных услуг являются все лица, постоянно или временно проживающие в жилище, включая членов семьи нанимателя или собственника жилища, сонанимателей, поднанимателей, временных жильцов.

Под пользованием жилищно-коммунальными услугами понимается потребление электрической и тепловой энергии, газа, холодной и горячей воды, результатов выполнения работ (оказания возмездных услуг) по содержанию жилищного фонда. Под намерением воспользоваться жилищно-коммунальными услугами понимается совокупность действий, демонстрирующих желание гражданина получить такие услуги (в том числе получение информации об условиях предоставления, направление заявления исполнителю).

— для собственника жилища — жилищная организация или управляющая организация (в том числе товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив);

— для члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива, не полностью выплатившего паевой взнос, — соответствующий кооператив.

Для потребителей, проживающих в принадлежащих им индивидуальных жилых домах, исполнителями могут являться:

— коммунальная, жилищная или специализированная организация, предоставляющая отдельные виды коммунальных услуг и/или работ по обслуживанию и ремонту жилища, вывозу бытовых отходов, уходу за зелеными насаждениями и других жилищно-коммунальных услуг;

— управляющая организация, обеспечивающая обслуживание и ремонт жилища и предоставление необходимых коммунальных услуг.

**Жилищная ремонтно-эксплуатационная (ремонтно-строительная) организация** (далее — жилищная организация) — организация любой формы собственности, организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, осуществляющая обслуживание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества многоквартирного дома<sup>7</sup>, квартир или индивидуальных домов, обслуживание и уборку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории.

**Коммунальная организация** — организация любой формы собственности, организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, осуществляющая электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение (холодное и горячее) и водоотведение (включая очистку сточных вод), озеленение, благоустройство и санитарно-гигиеническую очистку придомовых территорий, а также обслуживающая объекты коммунальной инженерной инфраструктуры<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> К общему имуществу собственника многоквартирного дома относятся: общие помещения дома, фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции (в т. ч. перекрытия и перегородки), механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т. ч. лифты, лифтовые и иные шахты) и инженерные сети (в т. ч. находящиеся внутри жилых помещений), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания жилого дома и служащие его использованию.

К общим помещениям многоквартирного дома относятся: подъезды, входы (в т. ч. запасные), тамбуры, аестибулы, коридоры, проходы, эвакуационные пути, межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т. ч. наружные), технические и подвальные этажи, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения (площади) многоквартирного дома, используемые всеми проживающими и находящимися в нем лицами.

Придомовая территория может входить в состав общего имущества многоквартирного дома в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с отражением этого в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и/или в государственном земельном кадастре.

<sup>8</sup> Положения настоящих Правил, устанавливающие права, обязанности и ответственность исполнителя, распространяются на любые организации (лиц), предоставляющие жилищно-коммунальные услуги потребителям.

**Управляющая организация** — организация (лицо), уполномоченная собственником осуществлять управление использованием и обслуживанием объектов недвижимости в жилищной сфере и обеспечение потребителей необходимыми жилищно-коммунальными услугами надлежащего качества<sup>9</sup>.

Либо организация (лицо), уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

**Специализированная организация** — организация (лицо), осуществляющая ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции и кондиционирования и другого внеквартирного инженерного оборудования, сбор и вывоз бытовых отходов и другую деятельность.

**Собственник жилого фонда** — организация (лицо), в собственности которой находится жилищный фонд (в том числе орган местного самоуправления или уполномоченное им лицо).

**Заказчик (муниципальный заказчик) на жилищно-коммунальное обслуживание** (далее — муниципальный заказчик) — орган (в том числе подразделение или учреждение) или должностное лицо местного самоуправления, уполномоченные устанавливать стандарты и нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг для населенного пункта, а также обеспечивать их выполнение исполнителями путем формирования муниципального заказа.

**Муниципальный заказ (контракт) на жилищно-коммунальное обслуживание** (далее — муниципальный заказ) — часть муниципального заказа, связанная с поручением муниципального заказчика по производству и предоставлению жилищно-коммунальных услуг, обеспечению надежности объектов инженерной инфраструктуры<sup>10</sup>.

**Стандарты и нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг** (далее — стандарты) — обязательные для соблюдения исполнителем потребительские характеристики (свойства, параметры) жилищно-коммунальных услуг, включая требования надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, выраженные в количественных измерителях, установленные (или согласованные) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

---

<sup>9</sup> Функции управляющей организации могут выполняться самим собственником или до создания (привлечения) управляющей организации временно по его поручению могут возлагаться на жилищную организацию.

<sup>10</sup> Муниципальный заказ является основанием для заключения соответствующих договоров с исполнителями, направленных на обеспечение необходимых параметров качества обслуживания с учетом местных условий и особенностей.

**Минимальный социальный стандарт** — нормативы, характеризующие объективно необходимые для обеспечения жизнедеятельности потребителей площадь жилья и объем материального носителя коммунальной услуги (воды, сточных вод, электрической и тепловой энергии, газа); используются в основном для расчета жилищных субсидий.

**Среднестатистический норматив потребления** — сложившийся в населенном пункте (муниципальном образовании) и подтвержденный приборными измерениями средний объем удельного потребления материального носителя коммунальной услуги в расчете на одного потребителя; используется в основном для расчета платежей потребителей.

Минимальный социальный стандарт не должен превышать среднестатистический норматив потребления услуг.

**Материальный носитель коммунальной услуги** — потребляемые в процессе жизнедеятельности домохозяйств и оплачиваемые в соответствии с объемом потребления вода, тепловая и электрическая энергия, газ, отводимые сточные воды.

**Граница владения** — линия раздела элементов систем, сетей, сооружений и других объектов инженерной инфраструктуры между владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, аренды и других оснований владения данным недвижимым имуществом.

**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.

## ИНФОРМАЦИЯ О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГАХ

Информация о жилищно-коммунальных услугах своевременно и в полном объеме предоставляется потребителю исполнителем услуг и собственником жилищного фонда.

Собственник жилищного фонда обязан предоставить потребителю следующую информацию:

— перечень исполнителей по видам услуг, их адреса и контактные телефоны;

— телефоны и адреса аварийно-диспетчерских служб и территориального подразделения государственной жилищной инспекции.

Эта информация размещается вблизи жилого дома (у входов в жилые дома), в месте, удобном для ознакомления потребителями.

Исполнитель предоставляет потребителю следующую информацию:

1) наименование, режим работы (включая все подразделения, службы, отделы), телефоны и адреса. Исполнитель — индивидуальный предприниматель — обязан предоставить потребителю информацию о своей государственной регистрации с указанием наименования зарегистрировавшего его органа;

2) перечень предоставляемых в обязательном порядке жилищных и коммунальных услуг, выполняемых исполнителем в счет установленной ежемесячной оплаты, и условия выполнения иных работ (услуг) по заказам потребителей («платные услуги»);

3) установленные для данного населенного пункта стандарты и нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, включая предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность выполнения работ;

4) планируемые и фактически выполненные работы по обслуживанию конкретного жилого дома;

5) сроки и существо изменения условий предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг (например, дату и время отключения систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения и их ожидаемую продолжительность, изменения периодичности вывоза твердых бытовых отходов и т. п.);

6) размеры экономически обоснованных тарифов<sup>11</sup>, а также тарифов, установленных для населения на каждый вид жилищных и коммунальных услуг (со ссылкой на соответствующий нормативно-правовой акт), порядок и форму оплаты, условия изменения оплаты (в том числе при нарушении исполнителем договорных и иных обязательств);

7) порядок предоставления субсидий и льгот на оплату жилищных и коммунальных услуг, перечень категорий потребителей, имеющих право на получение льгот;

8) перечень должностных лиц, имеющих право входить в жилище потребителя с его разрешения для ликвидации аварий и повреждений, осмотра, обслуживания систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения (холодного и горячего), водоотведения, конструктивных элементов дома, приборов учета;

9) порядок обжалования нарушения исполнителем договорных обязательств (процедура, инстанции, сроки рассмотрения, порядок ответа и другие);

10) формы договоров, бланка счета-квитанции (или извещения) на оплату жилищно-коммунальных услуг;

11) тексты Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», настоящих Правил и других правовых актов, регламентирующих правоотношения потребителей и исполнителей.

---

<sup>11</sup> Под экономически обоснованными тарифами понимаются тарифы, отражающие полную стоимость содержания и ремонта жилища, а также коммунальных услуг при условии выполнения обязательного регламента работ и стандартов обслуживания.

Информация, указанная в подпунктах 1–3, 6–11 настоящего пункта, располагается на стендах в помещении исполнителя, предназначенном для приема потребителей и заключения с ними договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

Информация, указанная в подпунктах 4 и 5 настоящего пункта<sup>12</sup>, размещается у входа в жилище, в месте, удобном для ознакомления, или доставляется в их абонентские почтовые ящики для письменной корреспонденции.

## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Потребитель пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иными правовыми актами, а также настоящими Правилами независимо от того, заключает ли он договоры с жилищной и/или коммунальной организациями непосредственно или поручая их заключение управляющей организации.

### **Потребитель имеет право:**

— на обеспечение качества условий проживания в соответствии с установленными стандартами, на повышение благоустройства жилища до уровня, сложившегося в населенном пункте;

— на своевременное и качественное обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также обслуживание и ремонт своего жилища (квартиры, индивидуального дома), обеспечивающих сохранность жилища и комфортность проживания в нем в соответствии с требованиями стандартов;

— на беспрепятственное и бесперебойное получение коммунальных услуг в необходимом ему объеме, не причиняющих вреда его жизни, здоровью и имуществу;

— на участие в решениях об использовании общего имущества и повышении благоустройства придомовой территории многоквартирного дома;

— на контроль (установку приборов учета в заявительном режиме) и оплату фактических объемов потребленных коммунальных услуг;

— на снижение платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, на прекращение оплаты коммунальных услуг за время перерывов, превышающих установленные сроки;

— на предоставление временного или альтернативного жилища при проведении планового капитального ремонта муниципального

---

<sup>12</sup> В объеме и в сроки, необходимые для своевременной и правильной оплаты потребителем жилищно-коммунальных услуг по новым тарифам.

жилого дома или в результате аварии или повреждения, повлекших существенное снижение потребительских качеств жилища, делающих невозможным дальнейшее проживание в нем без ущерба для здоровья и имущества (в установленных органом местного самоуправления — муниципальным заказчиком случаях);

— на возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью, имуществу потребителя, а также на компенсацию морального вреда, на уплату исполнителем неустоек (штрафов) при нарушении регламента работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и параметров качества коммунальных услуг;

— на выверку у исполнителя расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя);

— на защиту, в том числе досудебную, его прав через территориальные подразделения государственной жилищной инспекции или муниципального заказчика;

— на полное или частичное освобождение от обязанностей по оплате отдельных видов жилищно-коммунальных услуг за весь период временного отсутствия по месту постоянного жительства (регистрации), но в пределах трехлетнего срока;

— на информацию о своих правах по получению жилищно-коммунальных услуг и процедуре их защиты;

— другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договором.

### **Потребитель обязан:**

— соблюдать правила пользования жилищем, общим имуществом многоквартирного дома и придомовой территорией, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних квартирах и домах;

— своевременно и полностью оплачивать предоставляемые ему жилищно-коммунальные услуги;

— поддерживать состояние занимаемого жилища, в том числе индивидуального жилого дома, в исправном техническом состоянии, производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилища, включая его инженерное оборудование и индивидуальные приборы учета в сроки, установленные жилищным законодательством. Непосредственная реализация указанных функций может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию;

— обеспечивать возможность своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых и внутриквартирных систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое жилище имеющих соответствующие полномочия должностных лиц: исполнителя и контролирующих организаций;



— немедленно сообщать в аварийную службу исполнителя об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям;

— уведомлять исполнителя в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) и необходимости соответствующего пересчета платежей за обслуживание жилья и коммунальные услуги;

— другие обязанности, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договором.

### **Потребителю запрещается:**

— производить без разрешения собственника жилищного фонда, без уведомления исполнителя и без соблюдения установленного порядка изменение и перенос конструктивных элементов жилища вентиляционного, отопительного и другого инженерного оборудования, внутренних инженерных сетей или подключения к ним, не соответствующие проектным характеристикам здания;

— использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимую нагрузку внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения;

— допускать совершение действий, приводящих к порче жилища, общего имущества многоквартирного дома или конструкций здания, нарушению внешнего облика здания и придомовой территории, принятых архитектурно-планировочных и градостроительных решений;

— нарушать и изменять согласованные в установленном порядке схемы учета потребления коммунальных услуг;

— использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.

## ***Права и обязанности собственника жилища в многоквартирном доме***

**Собственник жилища, находящегося в многоквартирном доме, наряду с остальными правами потребителя (см. выше) имеет право:**

— на участие в решениях об использовании, реконструкции или другом изменении режима эксплуатации общего имущества и всего многоквартирного дома, в котором он проживает (в том числе придомовой территории и встроенно-пристроенных помещений), о выборе

исполнителя по каждому виду услуг, о внедрении новых видов обслуживания;

— самостоятельно участвовать в выработке условий договоров с исполнителем, контролировать выполнение им своих обязательств, осуществлять иные действия, необходимые для обеспечения своих прав и интересов и/или поручать их выполнение управляющей организации.

#### **Собственник жилища в многоквартирном доме обязан:**

— принимать долевое участие в оплате общих расходов по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту жилого дома;

— сообщать исполнителю о сдаче жилища внаем или в аренду, предоставлять ему данные, позволяющие идентифицировать нового потребителя или владельца;

— обеспечивать предоставление потребителю жилищно-коммунальных услуг. В необходимых случаях обращаться к исполнителю для внесения изменений и дополнений в договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

## **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

#### **Исполнитель обязан:**

— выполнять предусмотренные правилами технической эксплуатации и регламентом работы по обслуживанию и ремонту жилого дома, объектов коммунального назначения, а также благоустройству территории для обеспечения удобства и комфортности проживания потребителя, предоставления ему коммунальных услуг требуемого качества;

— заключать (продлевать) договоры о предоставлении жилищных и/или коммунальных услуг с потребителями, а также разъяснять им условия и порядок заключения таких договоров;

— обеспечивать сохранность жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры (коммунальных сетей, внутридомового и внутриквартирного инженерного оборудования), доводить до потребителя правила пользования внутриквартирным инженерным оборудованием и приборами учета;

— не допускать причинения вреда жизни, здоровью и имуществу потребителей вследствие нарушений регламента работ, стандартов, нормативов и параметров качества;

— использовать при проведении работ аттестованный в установленном порядке персонал, имеющий в необходимых случаях личные санитарные книжки;

— предупреждать потребителя не позднее чем за четырнадцать суток о плановом временном отключении коммунальных услуг с указанием причин и продолжительности. При ликвидации угрозы жизни и безопасности граждан или аварии извещать потребителя о причинах

прекращения или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также уведомлять потребителя об ожидаемой продолжительности отключения;

— обеспечивать восстановление работоспособности коммунальных объектов при аварийном отключении потребителей, не превышая установленных стандартами предельных сроков;

— рассматривать поступившие от потребителя заявления и претензии, принимать необходимые меры по их разрешению не позднее трех рабочих дней, а при ухудшении качества условий проживания, угрозе разрушения жилища и коммунальной инфраструктуры, вреда жизни и здоровью граждан — немедленно;

— вести расчеты с потребителями по объему фактического потребления (с использованием приборов учета) или с применением среднестатистических нормативов;

— предоставлять собственнику жилищного фонда и контролирующему органу доступ к информации о качестве жилищно-коммунальных услуг, в том числе к данным экспертизы тарифов, энергоаудита, лабораторного анализа состава воды, показаний приборов учета о подаче в сеть и потреблении материального носителя коммунальной услуги, позволяющим определять размер фактических утечек и не допускать приписок;

— в течение пяти рабочих дней информировать потребителя об изменении тарифов, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги;

— производить перерасчет размера оплаты каждого вида жилищно-коммунальных услуг в связи с перебоями их предоставления, снижением качества обслуживания и извещать об этом потребителя в предоставляемом ему платежном документе (извещении, счете-квитанции);

— доводить до потребителя платежные документы с установленной в договоре периодичностью по форме, утвержденной органами местного самоуправления;

— по требованию потребителя выверять с ним расчеты по коммунальным платежам;

— сообщать потребителю об условиях безопасного пользования жилищем, его инженерным оборудованием, а также о возможных для самого потребителя и других лиц последствиях несоблюдения установленных требований и других обязанностей, предусмотренных законом, иными правовыми актами и договором.

### **Исполнитель жилищно-коммунальных услуг имеет право:**

— входить в жилище потребителя с согласия проживающих в нем лиц в целях устранения аварий и неисправностей, обследования состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, общего имущества многоквартирного дома и приборов учета, на-

ходящихся в жилище. Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу потребителя и/или его соседей, допускается проникновение в жилище с соблюдением установленного законом порядка;

— требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения потребителем обязательств по оплате, и иных убытков, причиненных потребителем из-за невыполнения условий договора;

— требовать уплаты установленных договором неустоек (штрафов, пеней);

— приостановить или ограничить предоставление жилищно-коммунальных услуг в случае регулярного уклонения потребителя от их оплаты (невнесения платы за шесть месяцев), систематических нарушений правил пользования, наносящих ущерб соседям или зданию. Перед приостановлением или ограничением предоставления коммунальных услуг исполнитель обязан письменно уведомить потребителя (не менее чем за десять дней) о предстоящих мерах и предложить ему устранить недостатки. Исполнитель вправе произвести отключение только тех потребителей, которые допустили нарушение. Договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг в этом случае не расторгается<sup>13</sup>;

— возбуждать процедуру расторжения договора в случае существенного нарушения договора потребителем (несвоевременности оплаты, систематических действий, нарушающих права и интересы соседей, ведущих к повреждениям оборудования и конструктивных элементов зданий, общего имущества многоквартирного дома и прочим);

— другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договором.

## ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Потребитель, проживающий в жилище любой формы собственности, вправе получать и обязан оплачивать полученные жилищно-коммунальные услуги:

— индивидуального (семейного) потребления — электроснабжение, отопление, газоснабжение, снабжение холодной и горячей водой, водоотведение, а также обслуживание и ремонт квартиры (индивидуального жилого дома);

---

<sup>13</sup> Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (в том числе отключение) потребителей, добросовестно выполняющих свои обязательства, не допускаются. Действия исполнителя по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к повреждению общего имущества многоквартирного дома, нарушению прав и интересов потребителей, проживающих в других жилых помещениях.

— общественного потребления — содержание и ремонт жилых домов и придомовой территории.

Состав жилищно-коммунальных услуг индивидуального (семейного), а также общественного потребления, предоставляемых потребителю в жилом доме, определяется степенью благоустройства жилища.

Органы местного самоуправления вправе устанавливать и включать в договоры с исполнителем нормативы и стандарты качества с учетом состояния основных фондов, условий населенного пункта (за исключением параметров качества, установленных государственными стандартами). При несоответствии качества жилищно-коммунальных услуг государственным стандартам на начало договорного периода из-за недостаточного финансового обеспечения и состояния основных фондов их собственник и исполнитель обязаны предусмотреть меры для поэтапного достижения стандартов качества путем развития (реконструкции) коммунальных объектов при условии обеспечения соответствующего уровня финансирования (либо повышая тарифы, либо выделяя бюджетные средства).

При установлении параметров потребительских свойств, режима предоставления жилищно-коммунальных услуг и гарантированного уровня качества, отличающихся от установленных государственными стандартами, с учетом мощности, состава и износа основных фондов коммунального назначения, климатических и других местных условий орган местного самоуправления (муниципальный заказчик) согласовывает изменение указанных параметров с территориальным подразделением Государственной жилищной инспекции.

Исполнитель не вправе без согласия потребителя предоставлять ему дополнительные жилищно-коммунальные услуги за отдельную плату («навязанные услуги»). Потребитель вправе не оплачивать или потребовать от исполнителя возврата сумм, уплаченных за предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг без его согласия.

Режим работы исполнителя должен предусматривать возможность обращения потребителей в удобное для них время (в том числе в один из выходных дней).

## ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Предоставлением жилищных услуг является деятельность исполнителя, непосредственно выполняющего работы по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания в соответствии с установленными параметрами, эксплуатационными показателями и режимом работы его конструкций, инженерных систем и технических устройств, их наладке и регулированию, устранению аварий и недостатков, содержанию придомовой территории, контролю их состояния.

По поручению собственника жилищного фонда функция управления жилищным фондом может возлагаться на управляющую организацию. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителю и совместно с ним проживающим лицам жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая организация в соответствии и в пределах переданных ей прав и полномочий, содержащихся в договорах с собственником жилищного фонда, осуществляет управление общим имуществом жилого дома, представляя интересы потребителей, заключает договоры с жилищными, коммунальными и специализированными организациями о предоставлении потребителю и совместно с ним проживающим лицам необходимых жилищных и/или коммунальных услуг, контролирует и обеспечивает соблюдение предусмотренных стандартами и договором условий проживания и параметров качества жилищных и коммунальных услуг, отвечает перед потребителем за полное, своевременное и качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг и за последствия нарушений установленных стандартов, информирует потребителя о порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, об изменении порядка предоставления льгот и субсидий, контролирует соблюдение потребителем правил пользования жилищем, обеспечивает своевременную и полную оплату услуг потребителем, а также регулирует размеры платежей жилищным, коммунальным, специализированным организациям за жилищно-коммунальные услуги, предоставленные с нарушением параметров качества, установленных стандартами и договором (соответственно уменьшая размер платежей потребителей).

До обращения в контролирующие и судебные органы потребитель вправе обращаться по вопросам использования и управления общим имуществом жилого дома и придомовой территорией и обеспечения необходимых условий проживания к исполнителю.

Исполнитель не имеет права отказать потребителю в рассмотрении его обращения. Исполнитель принимает меры к удовлетворению приведенных в обращении претензий в рамках своей компетенции в соответствии с законом, настоящими Правилами и договорами.

Собственник жилищного фонда обеспечивает финансирование и контроль выполнения комплекса обязательных работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, а также возможность выполнения дополнительных работ по заказам потребителей.

Обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (а в необходимых случаях — квартир), выполнение заявок потребителей должно обеспечивать комфортность жилища, его безопасность для окружающей среды, жизни, здоровья и имущества граждан, поддерживать его пригодность для проживания. Эта деятельность должна осуществляться с соблюдением обязательных требований нормативных документов по стандартизации, сертификации (в уста-

новленных законодательством случаях), действующих правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, включая регламент (объем, периодичность) и продолжительность выполнения работ (оказания услуг), сроки выполнения заявок потребителей, устранения аварий и повреждений, установленных в соответствии с муниципальным заказом и/или договорами с учетом установленного уровня финансирования и фактического состояния жилищного фонда.

Обязательные регламентные работы по обслуживанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома включают в себя:

— осмотр и ремонт конструктивных элементов зданий, подготовку зданий и придомовой территории к сезонной эксплуатации;

— обслуживание и ремонт внутридомовых систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, вентиляции, центрального кондиционирования, лифтов, мусоропроводов и другого инженерного оборудования (включая внутриквартирное оборудование, являющееся элементом общедомового и влияющее на его работу — стояки, конвекторы и радиаторы центрального отопления, вентиляционные короба и т. п.);

— ремонт и обслуживание оборудования и территории детских и спортивных площадок, автостоянок и гаражей (входящих в состав жилищного комплекса), малых архитектурных форм на придомовой территории;

— освещение мест общего пользования; уборку и санитарно-гигиеническую очистку зданий и придомовой территории; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов; противопожарные мероприятия; содержание и уход за зелеными насаждениями придомовых территорий, а также другие работы и технологические операции по поддержанию условий проживания в многоквартирном доме в соответствии с установленными стандартами;

— другие обязательные работы и услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемые (предоставляемые потребителям) в счет ежемесячной платы на основании договоров и в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами, санитарными правилами и нормами, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами.

Осмотр конструктивных элементов и оборудования зданий и придомовой территории проводится с целью определения их состояния, выявления причин возникновения дефектов (неисправностей, повреждений), выработки мер по их устранению, подготовки к сезонной эксплуатации, контроля за использованием и содержанием жилых и нежилых помещений в здании.

Исполнители жилищно-коммунальных услуг при проведении осмотра не реже одного раза в год обязаны инструктировать потребителей

о порядке содержания и эксплуатации жилища и инженерного оборудования, а также о требованиях пожарной безопасности.

Периодичность осмотров указывается в муниципальном заказе в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами, иными нормативными актами государственных органов и органов местного самоуправления, а также договорами. Копии графиков и актов осмотров направляются исполнителями собственнику жилищного фонда и территориальным подразделениям Государственной жилищной инспекции.

Внеочередные (неплановые) осмотры должны проводиться непосредственно после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и иных стихийных явлений, аварий, появления сведений о деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, создающих угрозу жизни, здоровью или имуществу граждан, а также нарушающих условия нормальной эксплуатации здания или объекта благоустройства.

Результаты осмотра отражаются исполнителем в документах по учету технического состояния зданий, внутридомовых инженерных сетей и оборудования, а также придомовой территории (актах, журналах и др.).

По результатам осмотра исполнитель, собственник жилищного фонда и контролирующие органы принимают решения о соответствии проверяемых конструктивных элементов и оборудования зданий и придомовой территории обязательным требованиям, а также о мерах по устранению выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) и подготовке к сезонной эксплуатации.

Ремонт конструктивных элементов зданий осуществляется исполнителем путем устранения деформации конструкций и неисправностей инженерного оборудования, создающих угрозу жизни, здоровью или имуществу граждан, а также нарушающих условия проживания или нормальной эксплуатации здания. Перечень работ по обслуживанию и ремонту конструктивных элементов зданий и сроки (периодичность) их выполнения устанавливаются в муниципальном заказе в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами.

Объем и качество проведенного ремонта конструктивных элементов зданий проверяется комиссией из представителей органов местного самоуправления, собственника жилищного фонда и исполнителя. Результаты проверки оформляются актом.

Подготовка зданий и придомовой территории к сезонной эксплуатации осуществляется путем своевременного, полного и качественного выполнения работ, обеспечивающих нормальные условия проживания и функционирования коммунальных инженерных систем в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

Исполнитель в результате подготовки к осенне-зимнему периоду обязан обеспечить надежную и устойчивую работу всего комплекса



объектов: сетей, сооружений, оборудования электро-, газо-, тепло- и водоснабжения (холодного и горячего), а также водоотведения.

Исполнитель при подготовке зданий и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний период обязан устранить неисправности крыш, перекрытий, подвалов и подполий, печей и отопительных установок, дымоходов и газоходов, выполнить мероприятия по утеплению подъездов и иных общих помещений многоквартирного дома (в том числе выходов на крышу дома), созданию в них нормативного температурно-влажностного режима, теплоизоляции внутридомовых сетей, обеспечить возможность беспрепятственного отвода талых вод с придомовой территории и гидроизоляцию фундаментов, стен подвалов и цоколя, исправность пожарного оборудования. При подготовке к осенне-зимнему периоду выполняются и иные работы, предусмотренные стандартами и другими нормативными актами.

Работы по подготовке зданий и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний период должны быть завершены до начала отопительного периода: в северных и восточных районах — до первого сентября, в центральных — к пятнадцатому сентября, в южных — до первого октября.

Потребители обязаны соблюдать установленные требования по утеплению жилища (уплотнению притворов окон, балконных и входных дверей), регулированию температуры воздуха в помещениях индивидуальными регуляторами, установленными на отопительных приборах, монтажу (установке), эксплуатации и обслуживанию внутриквартирных систем (сетей), устройств и оборудования для использования тепловой энергии и оказания других коммунальных услуг.

Работы по обслуживанию и ремонту внутридомовых систем (сетей) водо-, тепло- и электроснабжения, а также приборов учета, установленных вне жилища потребителя, обеспечение их надлежащего технического состояния и безопасности осуществляются исполнителем.

Надлежащее техническое состояние и безопасность сетей и приборов учета, находящихся внутри жилища потребителя, обеспечивается за счет потребителей, проживающих в жилище, путем привлечения для их ремонта, обслуживания, устранения недостатков и аварий, осмотра и контроля их состояния работников исполнителя. Исполнитель обязан соблюдать предельные сроки устранения неисправностей и аварий.

Исполнитель обеспечивает надежное закрытие шкафов (ниш) с электросчетами и электроизмерительными приборами.

Замена стационарных кухонных электроплит, внутриквартирных групповых линий их питания, включая аппараты защиты и штепсельные соединения, находящихся в жилище потребителя, проживающего в многоквартирном доме, осуществляется за счет наймодателя или собственника квартиры. Принадлежность данного оборудования оп-

ределяется на основании договоров, передаточных актов либо иных документов о передаче жилищ в собственность, а также документов бухгалтерского учета собственника жилищного фонда.

Собственник жилищного фонда обязан осуществлять модернизацию и реконструкцию внутридомовых электрических сетей и оборудования с целью обеспечения возможности пользования потребителям бытовыми электроприборами, установленными в жилище, суммарной мощностью до 4 кВт, привлекая для этого исполнителя.

Если иное не установлено в договорах о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, содержащих условия о снабжении горячей и холодной водой, ответственность исполнителя и потребителя за утечки холодной и горячей воды через внутридомовые сети и водоразборную арматуру, находящуюся в жилище, распределяется следующим образом:

— за утечку воды во внутридомовых сетях (вне жилища или за границей эксплуатационной ответственности потребителя, проживающего в индивидуальном жилом доме), выявленную с помощью контроля показаний приборов учета в ходе проверок контролирующих органов, отвечает исполнитель;

— за утечку воды из водоразборной арматуры в жилище (индивидуальном жилом доме), выявленную исполнителем, при условии соблюдения потребителем правил технической эксплуатации и при его заблаговременном обращении к исполнителю об устранении недостатка отвечает исполнитель;

— за утечку воды из водоразборной арматуры в жилище (индивидуальном жилом доме), обнаруженную в ходе проведения осмотра (проверки) исполнителем и при отсутствии обращения потребителя к исполнителю об устранении недостатка, отвечает потребитель. За данное нарушение договором о предоставлении жилищно-коммунальных услуг с согласия сторон может быть предусмотрена ответственность потребителя в форме неустойки (штрафа).

При недостаточной по сравнению с нормативной величине напора холодной и горячей воды на вводах в здания, ведущей к перебоям в водоснабжении потребителей, проживающих на верхних этажах здания, собственник жилищного фонда обязан обеспечить проектирование, монтаж, включение и наладку повысительных насосов или автоматических насосных установок. При равной или превышающей норму величине напора холодной и горячей воды на вводе в здание или при резких его колебаниях собственником жилищного фонда обеспечивается установка регулирующих и отключающих устройств и оборудования.

При прекращении циркуляции теплоносителя в системе отопления или снижении его температуры до +5 °С и отрицательной температуре наружного воздуха система отопления должна быть опорожнена исполнителем или аварийной службой.

Допустимые уровни звукового давления и уровня звука в процессе эксплуатации котельной внутридомовых децентрализованных систем отопления не должны превышать величин, установленных стандартом.

Осмотр и контроль оборудования котельной внутридомовых децентрализованных систем отопления, эксплуатируемой без обслуживающего персонала, должен производиться исполнителем не реже одного раза в сутки.

Работы по обслуживанию и ремонту внутридомовых систем (сетей) снабжения газом и приборов учета, находящихся вне жилища потребителя, выполняются организациями, снабжающими потребителей газом (или их специализированными организациями), с обеспечением надлежащего технического состояния и безопасности.

Надлежащее техническое состояние и безопасность сетей снабжения газом, газовых плит, водонагревательных и отопительных газовых аппаратов и приборов учета, находящихся внутри жилища потребителя, обеспечиваются собственником жилища путем привлечения для их ремонта, обслуживания, устранения недостатков и аварий, осмотра и контроля состояния работников организаций, снабжающих потребителей газом (или их специализированных организаций).

Замена газовых плит, водонагревательных и отопительных газовых аппаратов, находящихся в жилище потребителя, проживающего в многоквартирном доме, осуществляется за счет собственника квартиры. Принадлежность данного оборудования определяется на основании договоров, передаточных актов либо иных документов о передаче жилищ в собственность, а также документов бухгалтерского учета собственника жилищного фонда.

Обслуживание и ремонт внутридомовых систем вентиляции и кондиционирования должны обеспечить установленные стандартом температуры, кратности и нормы воздухообмена в зависимости от типов помещений и жилых домов. Исполнитель обязан в установленные сроки осуществлять пылеуборку и дезинфекцию чердачных помещений и вентиляционных каналов.

Регулирование вентиляционных систем жилища осуществляется потребителями в зависимости от резких колебаний текущей температуры наружного воздуха и сильных ветров в соответствии с рекомендациями и инструкциями исполнителя.

Обслуживание и ремонт внутридомовых систем лифтов, техническое освидетельствование, технические осмотры и ремонт лифтов осуществляются в соответствии со стандартами и нормативно-техническими актами.

Определяющим показателем деятельности по обслуживанию и ремонту внутридомовых систем лифтов является бесперебойность круглосуточной работы лифтов. Допустимая продолжительность отключе-

ний, измеряемая суммарно в часах в течение расчетного периода, не должна превышать предела, установленного в заказе или договоре.

Обслуживание и ремонт внутридомовых систем мусоропроводов включает в себя уборку загрузочных клапанов и бункеров, удаление отходов из мусороприемных камер, мойку мусоросборников после удаления мусора, дезинфекцию и дератизацию мусоросборников и мусоропроводов санитарно-эпидемиологическими организациями, удаление засоров и ремонт.

При обнаружении засоров, повреждений и неисправностей исполнителем может быть прекращено пользование потребителями мусоропроводом до устранения недостатков.

Содержание оборудования придомовой территории является обязанностью органа местного самоуправления, собственника жилищного фонда.

Оборудование на придомовой территории хозяйственных площадок для установки контейнеров и бачков для мусора и пищевых отходов, для сушки белья, чистки одежды, ковров, площадок для отдыха взрослых, спортивных, игровых площадок и устройств площадок для детей должно соответствовать градостроительным документам и регламентам.

Ремонт и обслуживание оборудования и территории детских и спортивных площадок, малых архитектурных форм на придомовой территории осуществляются исполнителем.

Придомовая территория должна содержаться в чистоте и порядке, объекты ее благоустройства должны своевременно ремонтироваться и окрашиваться в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами, санитарными правилами и нормами и правилами технической эксплуатации жилищного фонда.

Содержание придомовой территории должно обеспечивать возможность свободного проезда (подъезда) технических средств аварийных (специальных) служб (пожарной, «скорой помощи», спасательной и др.).

Ремонт и обслуживание элементов оборудования детских игровых площадок, расположенных на придомовой территории (качели, качалки, карусели, горки и т. д.), используемых как для летнего, так и для зимнего отдыха детей, осуществляются не реже одного раза в полугодие в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами и с правилами технической эксплуатации жилищного фонда.

Проведение работ по ремонту оборудования детских и спортивных площадок, используемого в весенне-летний период, осуществляется при подготовке к нему. По окончании весенне-летнего периода оборудование детских и спортивных площадок, использование которого представляет опасность для жизни и здоровья потребителей в осенне-зимний период, должно быть демонтировано или приведено в состояние, исключающее его использование. К началу весенне-летнего

периода данное оборудование возвращается на прежние места или приводится в пригодное для использования состояние.

Неисправности оборудования детских и спортивных площадок устраняются при проведении частичных осмотров. Неисправности оборудования детских и спортивных площадок, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в сроки, установленные стандартами, строительными нормами и правилами и правилами технической эксплуатации жилищного фонда. Если предельные сроки устранения неисправностей каких-либо элементов оборудования детских и спортивных площадок не указаны в стандартах и нормах, то они устанавливаются соответствующими органами местного самоуправления.

Ремонт и обслуживание оборудования и территории автостоянок и гаражей (входящих в состав жилищного комплекса) осуществляются в соответствии с договорами, заключенными с отдельными потребителями или их объединениями.

Исполнитель обязан обеспечить освещенность искусственным светом общих помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями стандартов, работоспособность систем автоматического включения и выключения осветительных приборов в подъездах и на лестничных клетках.

Собственник жилищного фонда обязан обеспечить в домах выше пяти этажей работоспособность рабочего и эвакуационного освещения (в том числе с автоматическими системами управления).

Периодичность, последовательность основных работ по уборке жилых зданий и придомовой территории и порядок их выполнения (время, объемы работ, используемые материалы и средства и т. п.) устанавливаются собственником жилищного фонда в зависимости от местных условий при соблюдении обязательных требований стандартов и правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Санитарно-гигиеническая очистка жилых зданий и придомовой территории должна обеспечивать санитарную и экологическую безопасность зданий и убираемых территорий и проводиться в сроки в объемах, соответствующих установленным стандартам и нормативам санитарного состояния.

Сроки (периодичность) сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов и требования к надлежащему санитарному содержанию контейнеров и контейнерных площадок устанавливаются в муниципальном заказе или договоре в соответствии со стандартами и нормативами санитарного состояния в зависимости от температуры воздуха и габаритов отходов, экологической безопасности зданий и убираемых территорий.

Определяющим показателем деятельности по сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов является количество выявленных случаев неисправности контейнеров, загрязнения контейнерных площа-

док и прилегающей к ним территории, отклонений от установленных сроков (периодичности) вывоза бытовых отходов, зафиксированных в муниципальном заказе или договоре. Предельные величины отклонений сроков сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов могут устанавливаться в днях как суммарно для расчетного периода, так и для отдельного нарушения. Нарушения установленных сроков (периодичности) вывоза бытовых отходов могут дифференцироваться в зависимости от величины отклонения.

Если границы владения или эксплуатационной ответственности жилищной и коммунальной организацией не определены и/или не зафиксированы, то устранение аварий, неисправностей и утечек до домового ввода (первого колодца, задвижки, стены дома) производится аварийной службой коммунальной организации, а внутри многоквартирного дома — жилищной или иной организацией, уполномоченной собственником жилищного фонда выполнять данный вид работ. Установление и оформление границ владения или эксплуатационной ответственности между собственниками (владельцами) инженерных сетей, многоквартирного дома и коммунальной организацией в этом случае производится в течение десяти рабочих дней после устранения аварии, неисправности и утечки.

Орган местного самоуправления обязан контролировать и оценивать количество жалоб и выявленных нарушений в расчете на 1000 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади.

Помимо обязательного перечня работ и услуг, предоставляемых потребителям в счет ежемесячной оплаты, потребитель вправе заказать дополнительные работы по ремонту квартиры или индивидуального дома, оплачиваемые отдельно («платные услуги»).

Такие работы включают в себя:

а) ремонт стен, потолков, оклейку стен обоями, ремонт и замену пола, окон, дверей, осветительных приборов, электроарматуры и электропроводки, смесителей, унитазов, умывальников и другого инженерного и сантехнического оборудования (до окончания сроков их службы);

б) другие работы, проводимые по заказу потребителей как внутри квартиры, так и (по решению нескольких потребителей) в местах общего пользования. К данным услугам относятся присоединение к централизованным системам коммунального обслуживания, установка приборов учета и другие.

Потребители определяют перечень оказываемых им дополнительных видов работ и услуг самостоятельно, с учетом состояния жилища и обязанностей по его сохранности. Выполнение таких работ исполнителем оформляется договором потребителя с исполнителем, в котором указываются его предмет, условия и сроки выполнения работ (оказания услуг), порядок расчетов, права, обязанности и ответственность сторон. В случае выполнения несложных разовых работ (оказа-

ния услуг) они могут быть оформлены иным документом (например, квитанцией, счетом и др.).

Проверка результатов выполнения таких работ или качества предоставления услуг подтверждается подписью потребителя в акте или ином документе, являющемся неотъемлемой частью договора.

Выполнение ремонта квартир или индивидуальных жилых домов по заказам потребителей должно обеспечивать удовлетворение индивидуальных потребностей потребителей. Эта деятельность должна осуществляться с соблюдением обязательных требований нормативных документов по стандартизации, требований сертификации (в установленных законодательством случаях), действующих правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, регламента, объема и сроков, установленных в договоре с потребителем.

## ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Предоставлением коммунальных услуг является деятельность исполнителя, осуществляющего непосредственную подачу в жилище потребителя по договору и за плату электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды, газа, а также водоотведение.

Применение исполнителем права приостановить или ограничить предоставление жилищно-коммунальных услуг вследствие нарушения порядка их оплаты не является основанием для уменьшения платы потребителя за данные жилищно-коммунальные услуги.

После устранения обстоятельств, которые повлекли временное приостановление или ограничение предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителю, исполнитель производит бесплатное подключение потребителя к временно отключенным коммунальным сетям.

Исполнитель обязан соблюдать предельные сроки планового и аварийного перерыва электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, предельную продолжительность и объемы аварийных залпов (сбросов). Инженерные системы коммунального обслуживания должны обеспечивать бесперебойное предоставление потребителям коммунальных услуг. Орган местного самоуправления устанавливает в муниципальном заказе обязательные для исполнителя и включаемые в договоры с потребителями параметры надежности и устойчивости коммунального обслуживания.

Перерывы в предоставлении коммунальных услуг допустимы только:

а) для проведения ремонтных работ по ликвидации повреждений, устранения угрозы жизни и безопасности граждан, монтажных работ. В исключительных случаях допускается перерыв не более установленной продолжительности для проведения плановых ремонтных работ и работ на внутридомовом инженерном оборудовании по заявкам потребителей работ. Потребители должны быть уведомлены исполните-

лем о причинах и ожидаемой продолжительности перерыва не позднее дня отключения;

б) на межотопительный период для централизованных систем отопления. Срок начала отопительного периода устанавливается органами местного самоуправления для предотвращения снижения температуры в помещениях ниже  $+18\text{ }^{\circ}\text{C}$ , ориентировочно — при сохранении среднесуточной температуры наружного воздуха ниже  $+8\text{ }^{\circ}\text{C}$  в течение трех суток, а окончание отопительного периода — при среднесуточной температуре наружного воздуха выше  $+8\text{ }^{\circ}\text{C}$  в течение шести суток.

## **Электроснабжение**

Исполнитель обязан бесперебойно подавать электрическую энергию для обеспечения работы энергопринимающих устройств и оборудования, установленных в жилище потребителя при соблюдении требований безопасности его жизни, здоровья и имущества.

Электрическая энергия должна подаваться в необходимом потребителю количестве с напряжением, частотой и другими параметрами, соответствующими действующим государственным стандартам, требованиям обязательной сертификации и иным правилам или предусмотренными договором. Электроснабжение должно обеспечивать возможность потребления энергии в соответствии с проектными характеристиками внутридомовых систем (сетей).

Соответствие параметров электрической энергии стандартам и нормам проверяется при наличии у потребителя энергопринимающих устройств и оборудования, отвечающих установленным требованиям, и при условии выполнения потребителями требований к суммарной мощности электрических приборов, используемых в жилище, в соответствии с проектными характеристиками внутридомовых систем (сетей) электроснабжения.

## **Снабжение холодной водой**

*(в том числе на подогрев локальными установками для горячего водоснабжения)*

Подача холодной воды в жилище потребителя (а при отсутствии такой возможности — в устройства уличного водоразбора) должна обеспечить возможность удовлетворения питьевых, гигиенических и других личных хозяйственно-бытовых нужд и потребностей потребителя, использование ее для подогрева локальными установками для горячего водоснабжения при соблюдении требований безопасности жизни, здоровья и имущества потребителя.

Подача холодной воды после ее подготовки или в естественном состоянии осуществляется круглосуточно, в необходимом потребителю количестве, с постоянным соответствием ее свойств и состава



стандартам и санитарным нормам. Давление (напор) воды должно соответствовать расчетному и обеспечивать ее подачу на верхние этажи зданий.

При полном прекращении подачи холодной воды в населенный пункт или отдельные его районы независимо от вызвавших его причин исполнитель обязан обеспечить временное водоснабжение населения. Подвоз холодной воды осуществляется в количестве, необходимом для питья и приготовления пищи граждан, а также для противопожарной защиты и обеспечения других жизненно важных нужд.

### **Водоотведение**

Водоотведение должно обеспечивать бесперебойный прием сточных вод из жилища при соблюдении требований безопасности жизни, здоровья и имущества потребителя.

### **Отопление**

Снабжение тепловой энергией должно обеспечить круглосуточное поддержание во время отопительного сезона температуры воздуха в жилище потребителя, установленной стандартами, строительными нормами и правилами.

Исполнитель обязан обеспечить бесперебойное круглосуточное отопление жилища потребителя в течение всего отопительного сезона, соответствие температуры теплоносителя установленному температурному графику, поддержание расчетного давления теплоносителя в подающем и обратном трубопроводах, соответствие химического состава теплоносителя нормальному.

Определяющим показателем отопления является период отклонений фактических значений температуры воздуха внутри жилых помещений, который не должен превышать предельно допустимой величины, установленной стандартами, строительными нормами и правилами. Данный период измеряется в часах суммарно в течение расчетного периода. Требования о соответствии температуры воздуха внутри жилых помещений стандартам и нормам проверяются при условии выполнения потребителями мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам.

### **Снабжение горячей водой**

Снабжение горячей водой должно обеспечить возможность удовлетворения гигиенических и хозяйственно-бытовых нужд и потребностей потребителя при соблюдении требований безопасности его жизни, здоровья и имущества.

Исполнитель обязан обеспечить бесперебойную круглосуточную подачу в жилище потребителя горячей воды в необходимом ему коли-

честве с постоянным соответствием ее температуры в точке разбора, свойств и состава стандартам и санитарным нормам. Давление (напор) горячей воды должно соответствовать расчетному, обеспечивающему подачу воды на верхние этажи зданий.

Предельный суммарный срок перерыва в горячем водоснабжении, устанавливаемый органами местного самоуправления, не может превышать двух недель в году.

## **Газоснабжение**

Снабжение газом должно обеспечить возможность хозяйственно-бытовых нужд и потребностей потребителя при соблюдении требований безопасности его жизни, здоровья и имущества.

Исполнитель обязан обеспечить безопасную и бесперебойную круглосуточную подачу в жилище потребителя газа в необходимом ему количестве с постоянным соответствием его свойств (в том числе теплотворной способности и расчетного давления) стандартам и нормам.

## **ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПОТРЕБИТЕЛЯМ В ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ**

Потребитель, являющийся собственником индивидуального жилого дома, реализует право на соответствующее условиям населенного пункта качество условий проживания путем:

— самостоятельного или совместно с другими собственниками выбора исполнителя и заключения с ним договора по управлению, обслуживанию и ремонту жилого дома, электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, сбору и вывозу бытовых отходов, благоустройству, озеленению и др.;

— проверки выполнения обязательств исполнителя по обслуживанию зданий и оборудования (в том числе с привлечением экспертов), контроля объема реализации материального носителя коммунальной услуги, получения информации о результатах химического и бактериологического анализа подаваемой питьевой воды, других параметрах экологической безопасности условий проживания, определяемых деятельностью исполнителя;

— замены при необходимости исполнителя до завершения срока действия договора, отказа от централизованного предоставления отдельных видов услуг и перехода к локальным системам коммунального обслуживания.

Потребитель, являющийся собственником индивидуального жилого дома, обязан:

— содержать жилище, инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требовани-

ями действующих эксплуатационных и санитарно-эпидемиологических норм, требованиями экологической и пожарной безопасности, не создавать угрозу имуществу, жизни и здоровью соседей, не нарушать общих архитектурно-планировочных и градостроительных решений.

Потребитель, проживающий или имеющий намерение проживать в индивидуальном жилом доме или ином строении, предназначенном для постоянного проживания или временного пребывания, реализует право на получение коммунальных услуг электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации путем присоединения к соответствующей сети или созданием (установкой) локальной (автономной) системы, обеспечивающей его необходимым видом коммунальных услуг.

При отсутствии технической возможности централизованного обеспечения потребителя электрической и тепловой энергией, газом и водой в пределах установленных минимальных социальных стандартов исполнитель обязан довести до потребителя информацию о предпосылках и сроках появления таких возможностей подключения. Исполнитель обязан предложить альтернативные варианты решения: прокладку недостающих сетей за счет средств потребителя (при его согласии), установку локального оборудования или другие. По желанию потребителя орган местного самоуправления обязан предусмотреть в муниципальном заказе возможность установки и обслуживания на договорных началах (в том числе с использованием персонала исполнителя и его производственных мощностей) локальной (автономной) системы водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, канализации, очистки сточных вод, утилизации отходов.

Для присоединения вновь строящегося или реконструируемого индивидуального жилого дома или иного строения, предназначенного для постоянного проживания или временного пребывания граждан (далее именуются — присоединяемые объекты) к централизованным системам электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации потребитель на основании заявления исполнителя получает следующую документацию, являющуюся основанием для подключения:

— технические условия на присоединение к системам электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации (далее — технические условия), которые обязана выдать коммунальная организация по заявлению потребителя. При технической невозможности присоединения к имеющимся сетям выдаются технические условия на строительство (установку) локальной альтернативной системы;

— акт регистрации присоединения, выдаваемый при наличии проекта, соответствующего техническим условиям присоединения к соответствующей системе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации.

При выдаче технических условий не допускается навязывание коммунальной организацией дополнительных услуг (работ) помимо желания потребителя.

Подготовка и выдача технических условий осуществляется на договорной основе по тарифам, установленным органами местного самоуправления. Получение согласования на присоединение выполняется бесплатно. Согласование представленных документов должно быть выполнено в десятидневный срок после обращения потребителя.

Для присоединения потребитель представляет муниципальному заказчику или (по его решению) исполнителю: заявление о присоединении к сети; копию документа, подтверждающего правообладание присоединяемым объектом (договоры купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство и другие); технические условия и проектную документацию. Требование от потребителя иных документов не допускается.

По желанию потребителя оформление разрешения на присоединение может осуществляться по договору специализированной проектной организацией или исполнителем присоединяемого вида услуг. Потребитель имеет право разработать проект присоединения к системам электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации или строительства (установки) локальной системы самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, имеющих лицензию (при необходимости).

Работы по присоединению к действующим системам (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации) могут производиться исполнителем присоединяемого вида услуг или специализированной монтажно-наладочной организацией по договору подряда. Оплата таких работ потребителем при их выполнении организациями, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с тарифами, устанавливаемыми органами местного самоуправления<sup>14</sup>.

После подключения потребителя к сети (установки локальной системы) коммунальная организация обязана заключить с потребителем договор об оказании коммунальных услуг (обслуживании локальных систем).

Потребителю может быть письменно отказано в присоединении к соответствующим системам с обоснованием мотивов отказа. Отказ в присоединении к сети и заключении договора о предоставлении коммунальных услуг допускается только в случае:

- замечаний к техническим решениям проекта, нарушающим действующие нормы и правила, создающим угрозу безопасности и здоровью людей;
- отказ потребителя оплачивать коммунальную услугу исполнителю, обслуживающему присоединенную сеть.

Исполнитель присоединяемого вида услуг проверяет проект присоединения или строительства (установки) локальной системы в течение

<sup>14</sup> Статья 31 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

ние десяти рабочих дней на соответствие техническим условиям, нормативам технического проектирования, строительным нормам и правилам, иным нормативно-техническим документам, установленным законодательством Российской Федерации. В случае соответствия проекта присоединения вышеуказанным актам на проекте делается отметка о согласовании. Если проект присоединения не соответствует вышеуказанным актам, потребителю выдается мотивированный отказ с указанием на конкретные недостатки проекта и со ссылками на нормативные правовые акты.

Запрещается любое самовольное присоединение к действующим системам (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации), а также самовольное пользование этими системами.

Исполнитель присоединяемого вида услуг обязан произвести приемку и ввод в эксплуатацию присоединяемого объекта и подводящих сетей. В случае производства работ по присоединению к действующим системам или строительству (установке) локальных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации другими подрядными организациями исполнитель по договору с потребителем имеет право осуществлять технический надзор за строительством, проверку соответствия техническим условиям и (при заключении соответствующего договора) обслуживание сетей и оборудования, принадлежащих потребителю, выполнять другие действия, предусмотренные строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, установленными законодательством Российской Федерации.

Потребитель, желающий передать сети и сооружения электро-, тепло-, газо-, водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения, построенные за его счет, на обслуживание коммунальной организации, обращается к ней с соответствующим заявлением. При соответствии этих сетей и сооружений техническим нормам коммунальная организация не вправе отказать потребителю в их приемке на обслуживание.

## ОПЛАТА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Тарифы на коммунальные услуги (кроме тарифов на электроэнергию и газ) утверждаются органом местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

Плата за коммунальные услуги устанавливается с учетом их фактического потребления (при наличии приборов учета) либо среднестатистических нормативов потребления.

Для нанимателей и собственников, проживающих в многоквартирных домах, в том числе в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов и товариществ собственников жилья, плата за жилищные услуги включает в свой состав: плату за выполнение обязатель-

ного перечня работ по обслуживанию и ремонту (в том числе капитальному) общего имущества многоквартирного дома, включая сбор и вывоз бытовых отходов, и обслуживание лифтового хозяйства<sup>15</sup>. Наниматели, кроме того, вносят плату за наем жилья. Собственники жилья уплачивают установленные законом налоги, в том числе при сдаче его в наем или аренду.

Плата за коммунальные услуги включает платежи за обеспечение потребителей холодной и горячей водой, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение и другие виды коммунальных услуг в соответствии с благоустройством жилища.

Собственники индивидуальных жилых домов оплачивают коммунальные услуги, а также сбор и/или вывоз бытовых отходов и другие работы и услуги в соответствии с договором.

Замена санитарно-технического и другого оборудования в жилище раньше установленного срока службы по желанию потребителя независимо от его технического состояния производится за счет средств потребителя. Капитальный досрочный ремонт жилища по инициативе потребителя выполняется за его счет. В остальных случаях капитальный ремонт жилища является обязанностью его собственника или уполномоченного им лица.

Величина ставок оплаты жилья должна соответствовать фактически выполняемому перечню работ в рамках установленного муниципальным заказом обязательного регламента, а тариф на коммунальные услуги для населения — реально обеспечиваемой надежности, устойчивости и другим показателям качества коммунального обслуживания.

Ставки оплаты обслуживания и ремонта жилья по договору социального найма предусматривают частичное или полное возмещение затрат исполнителя на эти цели и утверждаются органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При переходе к полной оплате услуг населением по экономически обоснованным тарифам потребители, проживающие в жилье социального использования, оплачивая его по пониженным ставкам и тарифам, заключают договор социального найма на ограниченный срок.

Размер оплаты обслуживания и ремонта жилья, занимаемого по договору найма, предусматривает полное возмещение затрат исполнителя и собственника жилища, устанавливается договором между нанимателем и наймодателем.

Собственник жилища участвует в расходах по обслуживанию и ремонту жилья и оплате коммунальных услуг на тех же условиях, что и

---

<sup>15</sup> Плата за вывоз бытовых отходов и обслуживание лифтового хозяйства по решению органа местного самоуправления может взиматься в составе платежей за содержание и ремонт общего имущества дома либо отдельно.

наниматели, занимающие жилище по договору социального найма, если это жилище является у собственника единственным.

Тарифы на оплату коммунальных услуг, имеющих одинаковые потребительские свойства, устанавливаются едиными в пределах населенного пункта для нанимателей и собственников жилища, являющегося для них единственным, независимо от видов жилищного фонда (включая дома, в которых образованы товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы).

По решению органа местного самоуправления — муниципального заказчика оплата жилья может устанавливаться дифференцированно в зависимости от потребительских свойств дома и жилища:

— плата за наем: от района расположения дома, качества дома и квартиры (уровня благоустройства, отделки и др.);

— плата за обслуживание и ремонт: от наличия и, соответственно, необходимости обслуживания дополнительных видов оборудования и услуг (подземных гаражей, охраняемых стоянок, детских и спортивных помещений и сооружений, домофонов, консьержей и др.) — соответственно дополнительным затратам в составе себестоимости жилищных услуг.

Не допускается установление более высоких платежей за жилье, имеющее более низкие потребительские свойства, несмотря на более высокие затраты на его ремонт. Плата за наем может устанавливаться с понижающими коэффициентами в жилых домах с более низкими потребительскими свойствами.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать двухставочные (многоставочные) тарифы за обслуживание и ремонт нормативной и сверхнормативной площади жилья, нормативного и сверхнормативного потребления коммунальных услуг, потребление коммунальных услуг в различное время суток, а также для оплаты коммунальных услуг при наличии и отсутствии индивидуальных приборов учета.

Органы местного самоуправления вправе устанавливать повышенные тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг для граждан, которым принадлежит несколько жилищ. В этом случае по установленным для населения базовым (не повышенным) тарифам оплачивается только основное жилье (по месту регистрации), в котором постоянно проживает данный гражданин. Повышенные тарифы в этом случае применяются к суммарной общей площади всех жилищ, приходящейся на гражданина (семью), превышающей установленную социальную норму площади жилья. Данный порядок начисления и взимания повышенной платы применяется к потребителям — собственникам жилищ в многоквартирном и в индивидуальном доме.

Изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги после заключения договора допустимо по решению органа местного самоуправления в случаях объективного изменения затрат исполни-

теля (включая существенное повышение цен на энергоносители либо повышение потребительских свойств (качества услуг).

Вступление в силу решения об изменении тарифа и пересчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги допускается не ранее дня официального опубликования или доведения до потребителя извещения о новых тарифах.

При заблаговременной оплате потребителем жилищно-коммунальных услуг (вперед) пересчет размера платы по новым тарифам может производиться с расчетного периода, следующего за месяцем введения нового тарифа.

Потребители обязаны вносить плату за жилищные и/или коммунальные услуги ежемесячно до наступления оплачиваемого периода в сроки, установленные договором. Если потребитель не оплатил своевременно услуги, он обязан оплатить пени за каждый день просрочки свыше 10 дней. Размер пени и порядок ее оплаты устанавливается муниципальным заказчиком и отражается в договорах, заключенных с потребителем.

Размеры начисленных платежей указываются в доводимом до потребителя извещении (счете-квитанции). В нем отражаются: объемы потребления жилищно-коммунальных услуг, тарифы и размеры платежей по каждому виду жилищно-коммунальных услуг, размеры субсидий; перерывы в предоставлении жилищно-коммунальных услуг и связанное с этим снижение размера оплаты, а также другие сведения. На обороте извещения рекомендуется размещать информацию, необходимую для потребителя, или анкету по его оценке качества жилищно-коммунальных услуг.

Очередность погашения задолженности по платежам за предоставленные жилищно-коммунальные услуги осуществляется в последовательности, определенной статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации. Иная очередность (например, первоначальное погашение долга, затем пени и текущих платежей) может быть установлена соглашением сторон (в договоре).

Платежи за отопление, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляются потребителем независимо от времени фактического проживания в данном жилище.

Обслуживание лифтового хозяйства, сбор и вывоз бытовых отходов, снабжение холодной и горячей водой, водоотведение и газоснабжение (при отсутствии квартирных приборов учета) оплачиваются по стоимости услуг, приходящихся на одного человека, исходя из количества потребителей, фактически проживающих в данном жилище, с учетом времени их фактического проживания (в том числе временных жильцов).

При временном отсутствии потребителя в течение трех дней с момента получения заявления с подтверждающими документами исполнитель обязан произвести перерасчет платежа (или предоставить не-



обходимую информацию расчетно-кассовому центру) с учетом освобождения от оплаты жилищно-коммунальных услуг, указанных абзацем выше, за весь период отсутствия потребителя по месту постоянного жительства (регистрации). Продолжительность освобождения от оплаты определяется исходя из полного количества суток отсутствия потребителя.

Факт и продолжительность отсутствия потребителя подтверждаются предоставлением исполнителю одного из следующих документов: справки с места работы о командировке с указанием ее продолжительности и места назначения с приложением копии командировочного удостоверения; квитанции (счета) за проживание в гостинице, общежитии или другом жилище по месту своего временного пребывания; билетов, подтверждающих дату проезда от места постоянного жительства к месту временного пребывания и обратно; справки органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту пребывания; справки лечебного учреждения, дома отдыха, санатория, дачного кооператива, исполнительного органа местного самоуправления, других организаций, правомочных подтверждать факт и продолжительность нахождения потребителя в ином населенном пункте.

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится потребителями с учетом льгот и субсидий, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. Право на получение и размер субсидии определяется органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

Для потребителей, имеющих во владении и пользовании несколько жилых помещений, льготы и субсидии предоставляются только на основное жилище (т. е. по месту регистрации)<sup>16</sup>. Потребители, имеющие льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг и проживающие в жилище, находящемся в собственности или найме другого лица, вправе реализовать свое право на льготы в части оплачиваемых ими жилищно-коммунальных услуг.

Реализация гражданами, имеющими право на льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, своих прав по месту временного пребывания влечет за собой утрату прав на льготы по месту постоянного жительства.

---

<sup>16</sup> Единственное жилье — жилое помещение, занимаемое гражданином по договору социального найма или найма в связи с членством в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо принадлежащее гражданину на праве собственности, если у данного лица нет иных жилых помещений по любому из указанных выше оснований либо если суммарная площадь всех жилых помещений, в которых гражданин либо члены его семьи имеют право пользования, не превышает социальной нормы площади жилья для данной семьи.

В случае досрочной оплаты жилищно-коммунальных услуг пересчет оплаты за период временного отсутствия по месту постоянного жительства (регистрации) производится путем зачета сумм переплаты в оплаченном месяце в счет будущих платежей. Пересчитанный размер оплаты за последующие расчетные периоды отражается в выдаваемых потребителю платежных документах.

Исполнитель не имеет права представлять к оплате, а потребитель не должен оплачивать утечки воды, теплоносителя в уличных, квартальных, внутридомовых сетях. Контроль и определение их размера производится сопоставлением показаний приборов учета, установленных на сетях, на домовых вводах и в квартирах. При отсутствии стационарно установленных приборов (узлов учета) оценка утечек производится исполнителем портативными приборами по требованию муниципального заказчика, управляющей организации или территориального подразделения государственной жилищной инспекции.

В случае превышения фактических размеров утечек (а равно и показателей удельного потребления) по сравнению с нормами, принимаемыми за основу при расчетах и выставляемыми к оплате, более чем на 10% затраты на замеры и выплата неустойки возлагаются на:

— жилищную организацию, если получена разница показаний приборов на домовом вводе и суммы показаний внутриквартирных приборов (или их выборка по нескольким квартирам) с учетом нормативного расхода объемов коммунальных услуг на внутридомовые нужды;

— коммунальную организацию, если разница получена между приборами, измеряющими подачу воды или тепловой энергии в сеть, и суммой приборов на домовых вводах (или их представительной выборки).

При наличии приборов учета объем потребленных коммунальных услуг (холодной и горячей воды, тепловой энергии) и размер платежей за них определяются исходя из фактического потребления и установленного тарифа. При действии многоставочных тарифов размер оплаты рассчитывается с учетом нормативных и сверхнормативных объемов потребления коммунальных услуг, а также их потребления в разное время суток.

Фактический объем потребления услуг конкретной семьей устанавливается в зависимости от того, где установлены приборы учета:

— на вводах в здание трубопроводов систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения — домовые теплосчетчики и водосчетчики;

— на вводах в квартиры и нежилые помещения трубопроводов систем горячего и холодного водоснабжения — квартирные водосчетчики;

— на вводах в квартиры и нежилые помещения двухтрубных поквартирных систем отопления — квартирные теплосчетчики;

— на нагревательных приборах (радиаторах, конвекторах) — распределители тепла.

Если приборы учета установлены только на вводе в здание, объемы потребления коммунальных услуг и размеры их оплаты каждой семьей определяются путем распределения:

— по обеспечению потребителей холодной и горячей водой — пропорционально численности проживающих в каждой квартире с учетом фактического времени проживания (например, с учетом отсутствия на период отпуска или командировки или проживания временных жильцов);

— по центральному отоплению — пропорционально общей отапливаемой площади каждой квартиры.

При этом из объема потребления услуг по показанию прибора, установленного на вводе в здание, должен быть исключен установленный муниципальным заказчиком нормативный объем потребления данных услуг, используемых на общедомовые нужды (содержание мест общего пользования: уборка лестничных клеток, подъездов, мытье мусоросборных камер, уборка придомовой территории, полив зеленых насаждений, отопление подъездов и им подобные), а также объемы потребленных коммунальных услуг в нежилых встроенно-пристроенных помещениях (по показаниям приборов учета, а при их отсутствии по нормативам, согласованным в договорах).

Если приборы учета установлены на вводах в здание и в отдельные квартиры и нежилые помещения, объемы потребления коммунальных услуг и размеры их оплаты определяются отдельно:

— для потребителей, в квартирах которых установлены приборы учета, — по показаниям этих приборов;

— для потребителей, не имеющих квартирных приборов учета, — как разница между показаниями приборов на вводе в здание (за вычетом нормативного объема потребления коммунальных услуг, используемых на общедомовые нужды, и объемов потребления данных услуг в нежилых помещениях) и суммой показаний приборов в отдельных квартирах. Распределение объемов потребления услуг и определение платежей за них для потребителей, в квартирах которых не установлены приборы учета, рассматривались выше.

Если при отсутствии приборов учета на вводе в здание установлены приборы учета на вводах во все или часть квартир — объемы потребления и размеры оплаты коммунальных услуг каждой семьей определяются по показаниям этих приборов. В тех квартирах, в которых не установлены приборы учета, размер оплаты коммунальных услуг устанавливается по среднестатистическим нормативам потребления.

Если на нагревательных приборах (радиаторах, конвекторах) установлены распределители тепла, объем потребления тепловой энергии и размер платы за отопление каждой семьей определяются по суммарным показаниям данных приборов, установленных на всех нагревательных приборах в квартире. В квартирах, в которых не установлены распределители тепла, объем потребления тепловой энер-

гии и размер платы за отопление устанавливаются по среднестатистическим нормативам потребления.

Установка квартирных приборов учета потребления электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды в квартирах, не имеющих таких приборов по проектным решениям, осуществляется потребителем за отдельную плату.

Обслуживание приборов учета (контроль технического состояния, наладка, регулировка, ремонт, снятие показаний) осуществляется исполнителем в счет оплаты потребителем соответствующих коммунальных услуг по договору.

Потребитель может вносить плату за жилищные и коммунальные услуги исполнителю через любые территориальные отделения почтовой связи, банков, расчетно-кассовых центров и другие организации, указанные в договоре о предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

В отдельных случаях по договору с коммунальной организацией платежи может собирать жилищная организация с последующей передачей средств остальным исполнителям. Для потребителей, проживающих в многоквартирном доме и получающих жилищно-коммунальные услуги по договору с наймодателем или с управляющей организацией, такой порядок расчетов должен быть указан в договоре. При этом обязанности, права и ответственность исполнителя по такому договору (наймодателя или управляющей организации) сохраняются, что подлежит отражению в договоре.

Пункты сбора платежей населения за жилищные и коммунальные услуги должны быть оснащены контрольно-кассовыми аппаратами.

Потребитель для выяснения обоснованности размера оплаты жилищно-коммунальных услуг и рассмотрения претензий вправе обратиться в организацию, осуществляющую начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, которая обязана не более чем в 10-дневный срок рассмотреть существо заявления с привлечением исполнителя к участию в разрешении спорных вопросов и дать ответ потребителю.

В результате перерыва в предоставлении коммунальных услуг, снижения их параметров либо нарушения регламента обязательных работ исполнителем могут быть допущены:

- массовое нарушение прав потребителей, проживающих в одном или нескольких многоквартирных домах или в нескольких индивидуальных жилых домах;
- нарушение прав группы потребителей, проживающих в разных жилищах, расположенных в одном многоквартирном доме, получающих коммунальные услуги по общим инженерным сетям;
- нарушение прав одного или нескольких потребителей, проживающих в одном жилище.

При перерывах в предоставлении жилищно-коммунальных услуг или временном снижении параметров их качества относительно стан-

датов и условий договора размер оплаты услуг потребителем соответственно уменьшается, что отражается в платежном документе (извещении, счете-квитанции). Снижение размера оплаты производится исполнителем по заявлению потребителя.

Снижения оплаты не происходит, если перерыв в предоставлении жилищно-коммунальных услуг связан с устранением аварии, угрозы здоровью, жизни граждан и не превышает установленных муниципальным заказом предельных сроков.

Снижение размера платы за перерыв в предоставлении или за нарушение параметров качества жилищно-коммунальных услуг при массовом нарушении прав потребителей производится исполнителем по собственной инициативе в отношении всех потребителей, чьи права и качество обслуживания были нарушены.

Размер платежей при перерыве в предоставлении, нарушении параметров коммунальных услуг, невыполнении регламента обязательных работ определяется как разница между начисленным размером оплаты за расчетный период без учета перерывов в их предоставлении и рассчитанным размером снижения оплаты.

Снижение платы за перерыв в предоставлении коммунальных услуг или нарушения параметров качества осуществляется за суммарное время, соответствующее продолжительности нарушений договорных обязательств в течение оплачиваемого периода с округлением в большую сторону до целых дней или часов.

Размер снижения оплаты в случае перерыва в предоставлении отдельного вида жилищно-коммунальных услуг определяется как произведение рассчитанного без учета нарушений размера оплаты потребителями, приведенное к одному часу или дню, и продолжительности превышения времени перерыва в предоставлении услуг над предельно допустимым сроком перерыва, установленным органом местного самоуправления.

Муниципальный заказчик устанавливает предельные величины отклонения параметров качества коммунальных услуг (понижение температуры воздуха в квартире, температуры горячей воды, частоты и периодичности вывоза бытовых отходов, подача воды по графику с определенной продолжительностью перерыва и другие показатели), при превышении которых данная коммунальная услуга считается непредоставленной потребителю.

Для расчета размера снижения оплаты за отсутствие во время отопительного периода теплоснабжения или нарушение параметров качества данной коммунальной услуги в случае установления муниципальным заказчиком равномерной оплаты потребителями в течение всего года используются расценки, приведенные к продолжительности отопительного периода.

Снижение платы за нарушения параметров качества жилищно-коммунальных услуг определяется следующим образом: средний дневной

(часовой) размер оплаты потребителями, проживающими в конкретном жилище, умножается на продолжительность периода предоставления отдельного вида жилищно-коммунальных услуг с нарушением параметров качества. Если муниципальный заказчик установил допустимую продолжительность такого периода, этот допустимый период вычитается из расчетов. Если в муниципальном заказе предусмотрено частичное снижение оплаты при конкретном виде нарушения — рассматриваемый период умножается на величину установленного снижения оплаты.

Такой механизм наиболее эффективен, если муниципальный заказчик установил двухуровневую систему оплаты — абонементную плату за право потребителя получать конкретную коммунальную услугу и плату за объем фактически потребленного материального носителя коммунальной услуги (воды, тепловой энергии, газа). В этом случае при перерывах в предоставлении услуг абонементная плата за время перерывов не выплачивается.

При наличии у потребителя приборов учета на вводе в здание с регистрацией времени вынужденного перерыва (отключения) оплата коммунальных услуг при допущении исполнителем перерыва осуществляется по показаниям приборного регистратора (снижается составляющая платежей, эквивалентная абонементной плате).

Если плата за текущий месяц, в котором были допущены перерыв либо нарушение параметров качества, была произведена потребителем заблаговременно, то размер платы за соответствующие виды жилищно-коммунальных услуг в следующих расчетных периодах должен быть уменьшен.

## УЧЕТ ОБЪЕМА И КАЧЕСТВА ПОТРЕБЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Потребитель реализует право контролировать, учитывать и оплачивать объем реально потребляемых им электрической и тепловой энергии, газа, горячей и холодной воды с использованием соответствующих приборов в заявительном режиме:

— собственник индивидуального жилого дома обращается к организации, специализирующейся на проектировании узлов учета, установке, замене, ремонте и обслуживании приборов учета и считывания их показаний (далее — энергосервисная организация), или исполнителю;

— собственник или наниматель квартиры обращается к наймодателю или исполнителю.

Установка приборов учета и переход к расчетам по их показаниям не требуют разрешения наймодателя или исполнителя. Лицо, установившее приборы учета, обязано уведомить исполнителя о фак-

те установки, типе и марке приборов и организации, осуществившей эту операцию.

Технические условия на установку приборов учета выдаются собственнику индивидуального дома либо управляющей (жилищной) организации исполнителем, осуществляющим соответствующий вид коммунального обслуживания. Для упрощения и ускорения процедуры установки приборов используются типовые технические условия и проектные решения.

Получив технические условия от исполнителя, собственник индивидуального жилого дома, наймодатель (управляющая организация) или потребитель, проживающий в многоквартирном доме, имеют право установить в соответствии с этими условиями прибор учета из перечня сертифицированных приборов с использованием типовых проектных решений. Перечень приборов и типовые проектные решения предоставляются потребителю по его просьбе вместе с техническими условиями.

По отдельному договору (о дополнительной платной услуге) с потребителем производится проектирование узлов учета, установку, обслуживание приборов учета.

Исполнитель осуществляет ремонт, обслуживание и считывание показаний приборов учета на основании договоров найма, обслуживания жилища или на предоставление соответствующего вида коммунальных услуг с включением в себестоимость услуг соответствующих затрат.

Исполнитель осуществляет приемку в эксплуатацию узла (прибора) учета и регулирования, если он сертифицирован и его установка проведена в соответствии с техническими условиями.

Измерение и учет объема потребления электрической и тепловой энергии, газа, холодной и горячей воды должно обеспечивать возможность коммерческого учета. На домовом узле учета должна быть предусмотрена регистрация измеряемых параметров расхода электроэнергии, тепла, газа, холодной и горячей воды, идентификация по времени потребления, а также возможность их считывания на машинные носители.

Количество тепла, электрической энергии, холодной и горячей воды, потребленных в жилище в расчетном периоде, определяется как разность показаний индивидуальных приборов учета, соответствующих датам начала и конца периода. Точность округления значений показаний приборов учета отражается в договоре на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

При наличии приборов учета их показания о фактическом объеме потребления используются при расчете платежей за соответствующие коммунальные услуги в обязательном порядке.

Конструкция приборов учета, установленных на узлах учета и используемых исполнителем, должна позволять фиксировать на бумаж-

ных носителях и сохранять в памяти величины измеренных объемов тепла и воды на определенные даты, а также время и продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг, а для квартирных приборов учета — объема потребляемых коммунальных услуг в различные периоды суток при многоставочных тарифах.

При отсутствии установленных приборов учета на вводе в дом и в квартиру определение объемов потребления коммунальных услуг производится на основании среднестатистических нормативов потребления, которые утверждаются органом местного самоуправления.

Среднестатистические нормативы потребления могут рассчитываться и утверждаться для всего населенного пункта или дифференцированно: для отдельных районов, микрорайонов, кварталов, многоквартирных домов или их групп, а также для отдельных потребителей (групп потребителей). Утверждение дифференцированных среднестатистических нормативов потребления группе потребителей (отдельному потребителю) может осуществляться по их заявлению.

Счет среднестатистических нормативов потребления осуществляется комиссией, образованной органом местного самоуправления с участием представителей исполнителя по согласованию с территориальным подразделением Государственной жилищной инспекции.

Основой для расчета среднестатистических нормативов потребления является серия замеров, производимых комиссией с помощью портативных (переносных) приборов учета на домовых вводах или в иных согласованных местах. Расчеты должны производиться с учетом неравномерного суточного и сезонного потребления коммунальных услуг.

Исполнитель обязан обеспечить экономное использование воды на общедомовые нужды в пределах установленных муниципальным заказом норм потребления, выявлять и предотвращать утечки воды, теплоносителя и газа. Выявленные любым из возможных способов (как разница показаний приборов на домовом вводе и в квартирах с учетом нормативных расходов объемов коммунальных услуг на общедомовые нужды, разовыми замерами и т. п.) внутридомовые утечки относятся на результаты финансовой деятельности жилищной организации.

Исполнитель обязан обеспечить достоверный учет потребления и оплату электрической и тепловой энергии, газа и воды всеми субабонентами, получающими коммунальные услуги по транзитным сетям, подключенным к многоквартирным домам.

Для предотвращения оплаты потребителями, проживающими в многоквартирных домах и не имеющими квартирных приборов учета, утечек и потерь, происходящих на технологическом оборудовании и сетях исполнителя, приборы учета устанавливаются на гра-



нице владения с коммунальной организацией, или на границе их эксплуатационной ответственности, либо в ином месте, согласованном сторонами договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

Для исключения возможности искажения результатов измерений средства учета электроэнергии, тепловой энергии, газа, холодной и горячей воды должны быть защищены владельцем приборов от несанкционированного доступа, но доступны как исполнителю, так и собственнику жилищного фонда.

Обслуживание, ремонт и замена приборов учета осуществляются специализированной учетной (энергосервисной) организацией или исполнителем. Считывание показаний приборов учета осуществляется потребителем и/или специализированной организацией (по договору с собственником жилищного фонда). Контроль правильности считывания потребителем показаний приборов учета производится абонентской службой исполнителя, муниципальным заказчиком и территориальным подразделением Государственной жилищной инспекции.

Порядок взаимных проверок показаний, исправности приборов учета, оформление проверок и разногласий, обязанности по несению затрат на учет электроэнергии, тепловой энергии, газа, холодной и горячей воды (включая содержание приборов учета) определяются соглашением собственника приборов учета и обслуживающей их организации.

Финансирование установки, обслуживания, поверки, ремонта приборов учета, систем контроля и регулирования возлагается на их собственника, если соглашением сторон не установлено иное. Контрольное считывание показаний приборов проводит энергосервисная организация, специализирующаяся на их обслуживании и передаче данных для расчетов с населением.

При отсутствии узлов учета электроэнергии, тепла, газа и воды, их неисправности, отсутствии (нарушении) действующего поверительного клейма количество поданных электрической и тепловой энергии, газа и воды определяется по результатам разовых контрольных замеров.

Исполнитель не вправе требовать от потребителя установки на узле учета средств измерений определенных типов и марок, потребитель вправе самостоятельно выбрать их из перечня приборов учета, имеющих соответствующий сертификат. Исполнитель не вправе указывать потребителю, силами какой организации должна производиться установка приборов учета.

Не допускается необоснованное (явное или неявное) противодействие установке приборов учета потребителем со стороны исполнителя путем установления последним каких-либо дополнительных правил и условий.

## ПРЕДЪЯВЛЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ (ПРЕТЕНЗИЙ) И УСТРАНЕНИЕ НАРУШЕНИЙ

В случае появления у потребителя претензий к исполнителю по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения (с нарушением параметров качества, не в полном объеме, несвоевременного и при других подобных нарушениях) им своих обязанностей потребитель:

— сообщает в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя о факте нарушения;

— в случае возможного исчезновения признаков нарушения до прибытия представителей исполнителя (кратковременного изменения частоты электрической энергии, скачка напряжения в электрической сети, очевидного ухудшения качества или прекращения подачи воды, засорения системы канализации, понижения температуры в помещениях и другого) составляет акт о факте нарушения, который должен быть подписан не менее чем двумя свидетелями нарушения;

— участвует в работе комиссии по выявлению причин нарушения, участвует в привлечении в состав комиссии свидетелей из числа незаинтересованных лиц (например, соседей);

— контролирует действия исполнителя по устранению последствий нарушения и условий, способствующих его возникновению;

— при невыполнении исполнителем действий по устранению нарушений обращается с заявлением (предложением) к муниципальному заказчику, в подразделение органа местного самоуправления, осуществляющего защиту прав потребителей, территориальное подразделение Государственной жилищной инспекции, общественные организации, защищающие права потребителей, и другие органы.

Сообщение о нарушении может быть сделано потребителем письменно (заявление, претензия) или устно (в том числе по телефону). Сообщение потребителя подлежит обязательной регистрации в письменной форме (журнале), предусматривающей учет: даты и времени поступления сообщения, фамилии, имени, отчества и адреса заявителя, а также содержания сообщения.

Лицо, принимающее сообщение, должно сообщить заявителю свою должность и фамилию, регистрационный номер, время получения сообщения и принимаемые по нему меры, а также довести до него время и место приема должностным лицом, компетентным разрешить данный вопрос.

При письменном обращении потребителя на втором экземпляре его заявления (претензии) делается отметка (штамп) о времени и дате его приема, регистрационном номере, проставляется должность, фамилия и подпись лица, принявшего заявление (претензию), а также указывается предельный срок (дата) ответа.

Заявление (претензия) должно быть рассмотрено в течение десяти рабочих дней с момента его предъявления, а требующие принятия не-

отложных мер (сообщающие о существенном ухудшении качества условий проживания) — немедленно. При подаче потребителем заявления (претензии) о необходимости выполнения сложных работ, требующих подготовительных действий, изменения существующего порядка обслуживания, взаимодействия с потребителем, а также по требованию последнего ему должен быть дан письменный ответ.

При частичном удовлетворении или полном отклонении требований потребителя в ответе должно быть указано основание принятия такого решения. При невозможности немедленного устранения недостатка в ответе должен быть указан реально возможный срок выполнения заявки. Кроме того, в ответе указывается, каким вышестоящим и контролирующим органом и/или должностным лицом может быть обжалован ответ, их адреса и телефоны.

Получив от потребителя заявление (претензию), исполнитель обязан: принять все необходимые (в том числе неотложные) меры для устранения причин и последствий нарушения; определить ущерб, нанесенный жилищу и имуществу потребителя, общему имуществу многоквартирного дома; восстановить (отремонтировать) поврежденное жилище и имущество потребителей; оформить выявленные причины и последствия нарушения самостоятельно, если создание комиссии и оформление акта не являются обязательными; если создание комиссии и оформление акта являются обязательными, сообщить о нарушении всем организациям, имеющим право участвовать в комиссии по выявлению причин нарушения и оценке обоснованности претензий потребителей и немедленно приступить к формированию комиссии, выборам ее председателя; выполнить требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, и возмещении вреда потребителю.

Формирование комиссии и составление акта по проверке факта нарушения являются обязательными в случаях причинения вреда жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу многоквартирного дома, при непризнании исполнителем и потребителем своей вины в возникновении нарушения, по требованию исполнителя или потребителя.

В случае признания исполнителем или потребителем своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

Комиссия не может состоять менее чем из трех человек. В состав комиссии могут входить: представители исполнителя, органа местного самоуправления (муниципального заказчика), собственника жилищного фонда, территориального подразделения Государственной жилищной инспекции (в том числе нештатных инспекторов) и других органов, осуществляющих контроль за предоставлением жилищно-коммунальных услуг, общественных организаций, осуществляющих защиту прав потребителей, потребители, права которых (могут быть) нарушены, специалисты, свидетели и другие лица.

Присутствие представителей исполнителя и потребителей, права которых нарушены (или могут быть нарушены), является обязательным.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае за основу выводов берется акт, составленный потребителем (см. ниже).

При отсутствии потребителей, права которых нарушены, в момент выявления причин и последствий недостатков акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии других независимых лиц (например, соседей, родственников, представителей общественных организаций и им подобных).

Акт проверки составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время, место и характер нарушения, обстоятельства, способствующие возникновению нарушений, факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу потребителя, описание повреждений имущества, а при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта обязательно вручается потребителю (или его представителю) под расписку. Подготовка бланков акта и обеспечение ими председателя комиссии возлагается на исполнителя.

При наличии имущественного вреда исполнитель в течение трех рабочих дней после составления акта составляет и согласовывает с потребителем дефектную ведомость повреждений (ущерба), содержащую: перечень работ, необходимых для восстановления (ремонта) имущества; предельные сроки устранения недостатков; примерную смету затрат на устранение неисправностей и возмещение ущерба.

Исполнитель обязан ежемесячно доводить до контролирующих органов данные об обращениях, заявлениях (претензиях) потребителей с указанием принятых мер.

Исполнитель обязан иметь книгу регистрации заявок аварий и повреждений, которая ведется диспетчерской (аварийно-диспетчерской) службой и предоставляется потребителю по его требованию).

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств исполнитель и потребитель несут ответственность, установленную федеральными законами, настоящими Правилами и договором, если им определен более высокий размер ответственности.

При установлении нарушений исполнителем законов Российской Федерации, настоящих Правил и иных правовых актов, неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств исполнитель несет ответственность в виде:

- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной федеральным законом или договором;
- возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие недостатков жилищно-коммунальных услуг, а также информации о них;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;
- компенсации морального вреда.

Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, и возмещении вреда подлежат удовлетворению исполнителем в добровольном порядке либо по решению суда в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Соглашение об ограничении в договоре с потребителем размера ответственности исполнителя, заключенное до наступления обстоятельств, влекущих ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, недействительно независимо от такого признания судом, если размер ответственности для таких обязательств или за нарушение таких договоров определен федеральным законом.

Любые соглашения исполнителя с потребителем, имеющие целью ограничить или устранить имущественную ответственность, возлагаемую на исполнителя, считаются недействительными.

В случае непредоставления или ненадлежащего обеспечения<sup>17</sup> электрической и тепловой энергией, газом, холодной и горячей водой, предусмотренных договором о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, потребитель по своему выбору имеет право:

- оплатить в следующем расчетном периоде данные коммунальные услуги в меньшем размере согласно договору;
- предъявить исполнителю требование произвести перерасчет платы за непредоставленные (или предоставленные ненадлежащим образом) коммунальные услуги с отражением этого в платежном документе (извещении, счете-квитанции);
- на возврат ему денежной суммы, уплаченной за непредоставленные или предоставленные ненадлежащим образом коммунальные услуги в случае нарушения требований к качеству предоставляемых коммунальных услуг электро-, тепло-, газо-, водоснабжения. Неодно-

---

<sup>17</sup> Ненадлежащим является предоставление коммунальных услуг с нарушением установленных параметров их качества, не в полном объеме, несвоевременное и в других подобных случаях.

кратность случаев неправомерного непредоставления или предоставления ненадлежащим образом коммунальных услуг, их несоответствие стандартам, делающие невозможным использование коммунальных услуг без нанесения вреда жизни, здоровью и имуществу потребителя, относятся к существенным недостаткам;

— кроме мер ответственности, перечисленных ранее, также на возмещение реального ущерба, причиненного ему вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (ст. 15, 547 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Требования потребителя о перерасчете платы за коммунальные услуги, а также о возмещении причиненных ему убытков подлежат удовлетворению исполнителем не позднее десятидневного срока, начиная со дня предъявления соответствующего требования.

В случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работ (ненадлежащего оказания или неоказания услуг) по обслуживанию и ремонту (текущему и капитальному) квартиры, дома, в том числе общего имущества многоквартирного дома, ремонту и эксплуатации лифтов, мусоропроводов и другого внеквартирного инженерного оборудования, содержанию и уборке внутриподъездных и придомовой территорий, сбору и вывозу бытовых отходов и других, предусмотренных договором о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, по выбору потребителя:

а) оплачивает такие работы (услуги) в следующем расчетном периоде в меньшем размере согласно договору;

б) предъявляет исполнителю одно из следующих требований:

— произвести перерасчет платы за такие работы (услуги) с отражением этого в платежном документе (извещении, счете-квитанции);

— безвозмездно устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);

— повторно выполнить работу;

— возместить понесенные потребителем расходы на устранение недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами;

в) вместо предъявления требований, указанных ранее в подпунктах «а» и «б», отказывается от договора с исполнителем (в том числе в случае обнаружения существенных недостатков выполненной работы или предоставленной услуги) и требует возврата ему денежной суммы, уплаченной за такие работы (услуги). При этом потребитель вправе выбрать по своему усмотрению другого исполнителя, направив соответствующее мотивированное требование управляющей компании, муниципальному заказчику или собственнику жилищного фонда.

При расторжении договора по причине нарушения исполнителем сроков выполнения работ (оказания услуг) он не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы (оказания услуги), а также платы за выполненную работу (ока-

занную услугу), за исключением случая, если потребитель принял выполненную работу (оказанную услугу).

При любом из требований, указанных ранее в подпунктах «а», «б» и «в», потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

Удовлетворение требований о безвозмездном устранении недостатков или о повторном выполнении работ (оказании услуг) не освобождает исполнителя от ответственности в форме неустойки за нарушение срока окончания выполнения работы (оказания услуги).

Требования потребителя произвести перерасчет платы за услуги (работы), о возмещении расходов на устранение недостатков оказанной услуги или результата работы своими силами или третьими лицами, а также о возмещении убытков, причиненных расторжением договора о предоставлении услуг, подлежат удовлетворению исполнителем в десятидневный срок, начиная со дня предъявления соответствующего требования.

Требования потребителя о повторном выполнении работы (оказании услуги) подлежат удовлетворению в срок, установленный для срочного выполнения работы (оказания услуги), а в случае, если этот срок не установлен, — в срок, предусмотренный договором о выполнении работы (оказании услуги), которая была исполнена ненадлежащим образом.

В случае предъявления потребителем требования о перерасчете платы за услуги (работы) в расчет принимаются тарифы на момент предъявления потребителем такого требования или, если оно добровольно не удовлетворено, на момент вынесения судом решения о перерасчете.

При добровольном удовлетворении предъявленного потребителем требования о перерасчете платы за коммунальные услуги электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, размера оплаты работы (услуги) в расчет принимаются тарифы на момент предъявления потребителем требования об уменьшении их размера оплаты или, если оно добровольно не удовлетворено, на момент вынесения судом решения о соразмерном уменьшении размера оплаты данных услуг.

За нарушение сроков устранения недостатков жилищно-коммунальных услуг и выполнения законных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю неустойку (пени) в порядке и размере, установленных статьями 23 (частью первой пункта первого), 28 (частью первой пункта пятого), 30 (частью третьей), 31 (частью первой пункта третьего) Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», за каждый месяц, неделю, день, час просрочки выполнения требований потребителя, если такой срок определен в месяцах, неделях, днях, часах.

Договором о предоставлении жилищно-коммунальных услуг между потребителем и исполнителем могут быть установлены иные осно-

вания неустойки (штрафа, пени), а по основаниям, предусмотренным федеральным законом, — более высокий ее размер.

Неустойка (штраф, пени) исчисляется от размера оплаты отдельного вида жилищной или коммунальной услуги, определенной за период ее необоснованного непредоставления или ненадлежащего предоставления.

По заявлению потребителя неустойка должна быть выплачена исполнителем одним из следующих способов:

- за счет уменьшения размера оплаты соответствующей жилищно-коммунальной услуги в следующем расчетном периоде;
- выполнения для потребителя дополнительных работ без их оплаты;
- возвращения части ранее внесенного платежа (аванса) путем перевода суммы неустойки на счет потребителя в банке, или пересылки ему по почте, или выдачи непосредственно на руки.

По требованию потребителя исполнитель обязан письменно подтвердить свое согласие добровольно выплатить неустойку избранным им способом. В этом случае данное соглашение подписывается обеими сторонами.

По требованию потребителя возмещение вреда, причиненного его жизни, здоровью или имуществу вследствие недостатков жилищно-коммунальных услуг, а также информации о них осуществляется путем:

- предоставления жилища (вещи) того же рода и качества вместо поврежденного жилища (вещи);
- проведения ремонта жилища, исправления поврежденной вещи;
- возмещения причиненных убытков.

Исполнитель обязан возместить вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие недостатков (непредоставления или некачественного предоставления) жилищно-коммунальных услуг, по требованию любого потерпевшего независимо от того, состоял он в договорных отношениях с исполнителем или нет. Данная ответственность возлагается на исполнителя независимо от его вины.

Вред, причиненный вследствие недостатков централизованного отопления, снабжения электрической энергией, газом и водой, недостатков работы или услуги по обслуживанию жилища, непредоставления полной и/или достоверной информации о стандартах и правилах жилищно-коммунального обслуживания, подлежит возмещению исполнителем.

Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный потребителю из-за недостатков предоставляемых им жилищно-коммунальных услуг, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины потребителя.

Исполнитель возмещает ущерб, причиненный при ненадлежащем предоставлении жилищно-коммунальных услуг, в размере:



— стоимости ремонта жилища, поврежденного (испорченного) имущества, указанного в акте проверки и дефектной ведомости, при невозможности его восстановления (ремонта);

— суммы, на которую понижилась стоимость жилища и/или поврежденного (испорченного) имущества, указанного в акте проверки и дефектной ведомости.

Стоимость ремонта жилища, поврежденного (испорченного) имущества, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичный ремонт (имущество), определяется исходя из его цены на момент предъявления потребителем требования о возмещении ущерба.

Убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверхнеустойки (пени), установленной законом или договором, если иное не установлено законом.

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают исполнителя от исполнения возложенных на него обязательств перед потребителем в натуре.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.

Потребитель вправе обратиться с жалобой на действия или бездействие исполнителя в органы Государственной жилищной инспекции, а также обратиться в суд за защитой своих прав и интересов при получении жилищных и/или коммунальных услуг.

## КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ПРАВИЛ

Контроль за соблюдением настоящих Правил в пределах своей компетенции осуществляется:

— органами местного самоуправления и формируемыми ими соответствующими структурами — муниципальным заказчиком на жилищно-коммунальные услуги;

— Главной государственной жилищной инспекцией Российской Федерации, ее органами в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях:

— федеральным антимонопольным органом и его территориальными подразделениями;

— органами, осуществляющими лицензирование;

— федеральным органом по стандартизации, метрологии и сертификации и его территориальными подразделениями;

— федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;

— федеральным органом по охране окружающей среды и природных ресурсов и его территориальными подразделениями;

— другими федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими контроль за качеством и безопасностью товаров (работ, услуг), и их территориальными подразделениями;

— общественными объединениями потребителей (их ассоциациями и союзами).

Органы и организации, перечисленные выше, вправе:

— осуществлять контроль деятельности исполнителей в соответствии с законом и иными правовыми актами;

— проверять фактический объем и качество предоставляемых жилищных и коммунальных услуг (в том числе совместно с другими органами и/или организациями), полноту устранения недостатков, указанных в актах предыдущих проверок, а также в обращениях потребителей;

— осуществлять необходимые экспертизы (качества, тарифов, состояния объектов инженерной инфраструктуры и другие);

— осуществлять документальные проверки;

— проверять наличие договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг со всеми потребителями, соответствия их формы и содержания закону, настоящим Правилам и иным правовым актам;

— проверять соблюдение исполнителями установленных минимальных стандартов, параметров надежности и качества обслуживания, выполнения требуемого регламента и технологии работ;

— проверять полноту, достоверность, наглядность и доступность для потребителей информации о предоставлении жилищно-коммунальных услуг;

— проверять своевременность и качество устранения аварий, повреждений, недостатков, выявленных потребителями;

— направлять исполнителю и в органы местного самоуправления документы, отражающие результаты контроля;

— проверять удобство для потребителя графика (режима) работы исполнителя, его диспетчерских (аварийно-диспетчерских) служб, регистрацию ими всех повреждений, аварий, заявок потребителей;

— осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

## ПОНЯТИЯ И ВИДЫ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

ВСН 58-88(р) [6] «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», являясь основополагающим отраслевым нормативным актом, дает определение основных понятий технической эксплуатации жилищного фонда, а именно:

**Техническое обслуживание здания** — комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов зданий и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

**Текущий ремонт здания** — ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт здания** — ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

### *Текущий ремонт*

Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предохранению частей зданий и оборудования от преждевременного износа и по устранению возникших мелких повреждений и неисправностей.

Все работы по текущему ремонту в свою очередь разделяются на две группы:

— профилактический ремонт, количественно выявляемый и планируемый заранее по объему и времени его выполнения;

— непредвиденный ремонт, количественно выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

Профилактический ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и повышения долговечности жилых и общественных зданий. Своевременное планирование и производство таких ремонтных работ по ликвидации отдельных повреждений, возникающих в

процессе эксплуатации, предупреждают дальнейшее их развитие, предохраняют здание от преждевременного износа и сокращают расходы на капитальные ремонты зданий. К этой группе работ относятся работы по ремонту и окраске кровель, замене недостающих частей и окраске водосточных труб, частичному ремонту окон и дверей, очистке от загрязнений и простой окраске фасадов, лестничных клеток и другие аналогичные по своему характеру работы.

Исходными материалами для составления годового и поквартального планов профилактического текущего ремонта должны служить описи работ, составленные на основании результатов технических осмотров и по записям объемов работ в журнале осмотра зданий. На производство этих работ должно планироваться до 75–80% выделяемых ассигнований на текущий ремонт.

В отличие от профилактического ремонта, проводимого по определенному, заранее составленному календарному плану, непредвиденный ремонт заключается в срочном исправлении мелких случайных повреждений и недостатков, которые не могли быть обнаружены и устранены при производстве профилактического ремонта или возникли после его выполнения. Такие мелкие повреждения и неисправности в системах водопровода и канализации, в сетях и приборах тепло-, газо-, электроснабжения во избежание крупных аварий следует немедленно устранять. На производство таких срочных непредвиденных работ, не включенных в объем профилактического ремонта, должны предусматриваться остальные 25–20% затрат по текущему ремонту.

Техническое обслуживание и текущий ремонт в жилых и общественных зданиях осуществляются постоянными штатными рабочими эксплуатационных контор соответствующих учреждений и заключаются:

- в систематическом осмотре по графику закрепленных на постоянное обслуживание за каждым рабочим квартир, служебных помещений, частей здания и оборудования;
- в выполнении работ текущего (профилактического и непредвиденного) ремонта согласно перечню работ;
- в устранении и предупреждении возможных аварий и их последствий (непредвиденный ремонт);
- в проведении необходимого инструктажа жильцов по правильному содержанию и использованию домового оборудования.

### ***Капитальный ремонт***

Капитальный ремонт в жилых домах и общественных зданиях заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и оборудования зданий в связи с их износом и разрушением.

Износ отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования в процессе эксплуатации жилых домов и общественных зданий неодинаков и зависит от природы материала, а поэтому сроки службы их по времени различны. Наиболее длительные сроки службы в каменных домах имеют фундаменты и стены. В силу этих причин в капитальном ремонтируемом каменном здании при замене конструктивных элементов последние должны предусматриваться из материалов более долговечных, приближающихся к срокам службы фундаментов и стен здания.

Все работы по капитальному ремонту жилых и общественных зданий делятся на следующие группы:

— комплексный капитальный ремонт, охватывающий ремонтом отдельные конструктивные элементы, части здания или инженерное оборудование в доме;

— выборочный капитальный ремонт, заключающийся в ремонте отдельных конструктивных элементов, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций жилого дома и повлечь за собой их повреждение или полное разрушение.

### ***Комплексный капитальный ремонт***

Комплексный ремонт является основным видом капитального ремонта здания и предусматривает одновременное восстановление изношенных конструктивных элементов, отделки, инженерного оборудования и повышение степени благоустройства в них.

Под комплексный капитальный ремонт должны назначаться наиболее ценные каменные дома и общественные здания, в которых основные конструктивные элементы (кроме фундаментов и стен) и инженерное оборудование пришли в негодное состояние (аварийное) и нуждаются в замене.

Жилые дома и общественные здания дореволюционных и предвоенных лет постройки во многих случаях имеют неравнопрочные конструкции по срокам их службы.

При ремонте жилых домов и общественных зданий за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, разрешается производить:

— замену изношенных конструкций зданий новыми конструкциями с применением более прочных и долговечных материалов, кроме полной смены или замены стен и каркасов зданий, а также каменных и бетонных фундаментов;

— восстановление бездействующих лифтов и устройство их вновь;

— устройство вспомогательных помещений (наружные тамбуры, дровяные сараи, дворовые ограждения, приспособление нежилых помещений под хозяйственные мастерские управления домами, жилищных контор и т. п.);

— улучшение благоустройства территории двора (замошение, асфальтирование и озеленение и т. д.);

— устройство и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования.

### ***Выборочный капитальный ремонт***

Выборочный капитальный ремонт должен производиться в таких жилых и общественных зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном техническом состоянии, однако отдельные конструктивные элементы или санитарно-технические устройства в них сильно изношены и нуждаются в полной или частичной замене.

В этих случаях в первую очередь предусматривается ремонт таких конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций жилого дома и повлечь за собой их повреждение или полное разрушение. А таким работам следует относиться:

— неисправность кровли, надстенных желобов, различных открыто выступающих частей и водосточных труб на фасадах зданий;

— частичную неисправность междуэтажных перекрытий и отдельных балок, в особенности в санитарных узлах, кухнях и смежных с ними помещениях;

— неисправность санитарно-технических устройств и оборудования в доме, в том числе водопровода, канализации, системы центрального отопления, электропроводки.

К выборочному капитальному ремонту могут относиться и работы по восстановлению балконов, оштукатурке и окраске фасадов зданий с включением линейных покрытий, по замене водосточных труб, дворовому замощению и озеленению придомового участка.

# ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕЖИМОВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ

## СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

Основными недостатками, возникающими в процессе эксплуатации жилых помещений в доме, являются: отклонение температуры и влажности воздуха от установленной нормы, продувание окон и дверей, выпадение конденсата на внутренних поверхностях наружных ограждающих конструкций и на поверхностях труб водоснабжения и канализации, местное увлажнение стен и потолков, загазованность воздуха помещений кухонь и комнат, загрязнение и повреждение поверхностей ограждающих конструкций и др.

Температура и влажность воздуха, а также воздухообмен в различных помещениях жилых зданий должны соответствовать СНиП 2.08.02-89. Для улучшения температурно-влажностного режима помещений необходимо поддерживать температуру в квартирах не ниже 20–22 °С. Колебания температуры внутреннего воздуха жилых помещений зимой в течение суток не должны быть более  $\pm 1,5$  °С (при наличии центрального отопления),  $\pm 3$  °С (при печном отоплении).

Относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна быть в пределах 40–60%.

Стирать белье допускается лишь в ваннных комнатах и кухнях, где имеются вытяжные вентиляционные устройства. Не разрешается стирать белье в коммунальных кухнях во время приготовления пищи. Сушить белье рекомендуется на хозяйственных площадках дворов или на кухнях квартир, при этом кухни следует интенсивно проветривать.

При наличии конденсата на трубах водопровода и канализации в санузлах надо полностью открыть жалюзи вентиляционных отверстий, чаще проветривать помещения квартиры (особенно кухни) и улучшать вентиляцию санузлов и кухонь установкой в вытяжных отверстиях вентиляторов типа ВО-45, ВК-7у4, «Самал». В случае необходимости следует утеплить трубопроводы.

Запрещается:

— стирать и сушить белье в жилых комнатах, так как это вызывает резкое повышение относительной влажности воздуха в помещениях;

— заклеивать на зиму притворы в окнах со спаренными переплетами без форточек, а также наружные (летние) переплеты с отдельным остеклением;

— использовать газовые плиты для отопления помещений, так как при горении газа выделяется большое количество влаги и продуктов неполного горения;

— устраивать в коридорах кладовые и чуланы.

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОДВАЛОВ

В неотапливаемых подвалах и технических подпольях должны поддерживаться: температура воздуха не ниже 5 °С, относительная влажность не более 65% с обеспечением не менее чем однократного воздухообмена.

На все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

## СОДЕРЖАНИЕ ЧЕРДАКОВ

Чердачные помещения должны иметь требуемый температурно-влажностный режим:

— в холодных чердачных помещениях — по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях (но не более чем на 4 °С выше температуры наружного воздуха);

— в теплых чердачных помещениях — по расчету, но не ниже 12 °С.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

В теплых чердаках требуется проводить:

— уборку помещений от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты;

— дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых;

— побелку дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт один раз в три года.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.



# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Содержание лестничных клеток может включать в себя:

- техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домового оборудования);
- капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта зданий;
- мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;
- обслуживание мусоропроводов;
- обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств;
- обслуживание лифтового оборудования;
- обслуживание системы ДУ;
- организацию дежурства в подъездах;
- оборудование помещений для консьержек с установкой телефона.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок.

Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям.

Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т. д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен — не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными безводными составами. При покраске должны соблюдаться следующие требования:

— поверхности, окрашенные малярными безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;

— не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;

— не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий производить высококачественную окраску в различные цвета.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

Для снижения теплотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающихся устройств в притворах дверей следует устанавливать упругие уплотняющие прокладки.

На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

В многоэтажных домах (десять этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны отвечать установленным требованиям.

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

При обнаружении неисправностей газовых труб, выходящих на лестничную клетку, необходимо немедленно сообщить в аварийную службу, организации по эксплуатации газового хозяйства и одновременно организовать интенсивное проветривание лестничных клеток.

Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

## ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ

На фасадах жилых зданий домов в соответствии с проектом, утвержденным городской (районной) архитектурной службой, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

Таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде, доме, микрорайоне.

Таблички с номерами квартир следует устанавливать на двери каждой квартиры (при этом следует принимать сложившуюся для данного домовладения нумерацию квартир).

Флагодержатели следует устанавливать по проекту на фасаде каждого дома, утвержденного городской (районной) архитектурной службой.

Указатели расположения пожарных гидрантов, полигонометрические знаки (стенные реперы), указатели расположения геодезических знаков следует размещать на цоколях зданий, камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сети, указатели расположения подземного газопровода, а также другие указатели расположения объектов городского хозяйства, различные сигнальные устройства допускается размещать на фасадах здания при условии сохранения отделки фасада.

Ремонт указателей и флагодержателей должны проводить организации по содержанию жилищного фонда по мере необходимости. За сохранность и исправность табличек с номерами квартир должны отвечать организации, их установившие.

Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющих названия отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по решению местных органов самоуправления.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

- местных органов самоуправления;
- городского (районного) жилищного управления;
- пожарной охраны;
- отделения милиции;
- скорой медицинской помощи;
- службы газового хозяйства;

- санитарно-эпидемиологической станции;
- аварийных служб жилищного хозяйства, в обязанности которых входит ликвидация аварий в жилых домах;
- органов Государственной жилищной инспекции.

Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:

- загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими);
- вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
- мытья автомашин на придомовой территории;
- самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающейся по цвету от установленного для данного здания;
- загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

— выливания во дворы помоев, выбрасывания пищевых и других отходов, мусора и навоза, а также закапывания или сжигания его во дворах;

— крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установки кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Временная укладка строительных материалов на территории домовладения допускается при условии сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений и незатемнения окон жилых помещений.

Складирование тары торговых организаций и других арендаторов, размещенных в жилых домах, на открытой территории домовладения не допускается.

Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

- хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;
- площадку для отдыха взрослых;
- детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками. Площадку следует оградить живой изгородью. Устройство и благоустройство площадок, элементов оборудования мест отдыха и других необходимо осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

Устройство и расположение на территории организации по обслуживанию жилищного фонда площадок для выгула собак допускается по согласованию с соответствующими органами в установленном порядке.

## УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ. ОРГАНИЗАЦИЯ УБОРКИ ТЕРРИТОРИИ

Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами.

Места, недопустимые для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы машин, с труднодоступных мест допускается подавать снег на полосу, убираемую машинами.

В местах съезда и выезда уборочных машин на тротуаре должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местные понижения бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5 м больше ширины машины.

Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории.

Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально выделенных площадках.

Периодичность уборки тротуаров принимается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара). Интенсивность движения пешеходов — среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м. При движении до 50 чел/ч — I класс, при движении от 51 до 100 чел/ч — II класс, при движении от 101 и более чел/ч — III класс.

Тротуары шириной более 3,5 м, а также внутриквартальные проезды и дворы следует убирать, как правило, машинами, предназначенными для проезжей части улиц (при удовлетворительной несущей способности покрытий).

Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, следует проводить в режиме, в утренние или вечерние часы.

На тротуарах I класса допускается механизированная уборка на повышенных скоростях (7–8 км/ч) при условии безопасности движения пешеходов.

Механизированную уборку придомовых территорий допускается проводить в дневное время при скоростях машин до 4 км/ч.

Объем уборочных работ в летнее и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой территории, приведенным в техническом паспорте на жилой дом (дома) и земельный участок.

### **Летняя уборка**

Летняя уборка придомовых территорий — подметание, мойка или поливка вручную или с помощью спецмашин — должна выполняться преимущественно в ранние утренние и поздние вечерние часы. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

Мойка тротуаров должна быть закончена до выполнения этой операции на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливочно-моечных машин.

Поливка тротуаров в жаркое время дня должна производиться по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки.

<b>Класс тротуара</b>	<b>Периодичность выполнения</b>
I	Один раз в двое суток
II	Один раз в сутки
III	Два рвзв в сутки

При наличии особых местных условий, вызывающих повышенную засоренность, периодичность выполнения уборочных работ допускается принимать до трех раз в сутки.

Периодичность выполнения летних уборочных работ в зависимости от интенсивности движения следует принимать по таблице.

### **Зимняя уборка**

Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвижка и подметание снега) следует принимать по таблице.

<b>Класс тротуара</b>	<b>Периодичность, ч, при температуре воздуха, °С</b>		<b>Периодичность, ч, при отсутствии снегопада, сутки</b>
	<b>ниже -2</b>	<b>выше -2</b>	
1	Через 3	Через 1,5	Через 3
2	Через 2	Через 1	Через 2
3	Через 1	Через 0,5	Через 1

Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую полосу, а на широких тротуарах формироваться в валы.

Очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения — один раз в 3, 2 и 1 сутки соответственно для тротуаров I, II и III классов.

Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах — к местам складирования.

Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню, или складировать вдоль проезда при помощи роторных снегоочистителей.

На тротуарах шириной более 6 м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег на вал на середину тротуара для последующего удаления.

Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях — не позднее 12 ч.

Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранения зеленых насаждений.

Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки скалывателями-рыхлителями уплотненного снега. Сгребание и уборка скола должны производиться одновременно со скалыванием или немедленно после него, при этом скол складировать вместе со снегом.

Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2–0,3 кг/м при помощи распределителей.

Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ — 3 ч.

Размягченные после обработки льдообразования должны быть сдвинуты или сметены плужно-щеточными снегоочистителями; не допускается их попадание на открытый грунт, под деревья или на газоны.

Обработку покрытий следует производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями

диаметром 5 мм и заблаговременно смешан с поваренной солью в количестве 5–8% от массы песка.

Организации по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должны организовать:

- промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;
- систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, сбор и удаление мусора, оставшегося снега и льда.

## САНИТАРНАЯ УБОРКА, СБОР МУСОРА И ВТОРИЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать:

- установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в неканализованных зданиях наличие, кроме того, сборников (выгребов) для жидких отходов;
- своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;
- содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории;
- проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

Сбор бытовых отходов следует производить в:

- переносные металлические мусоросборники вместимостью до 100 л, установленные под навесом, — для жилых домов с населением до 200 чел.;
- контейнеры вместимостью до 800 л — для домов с населением 200 чел. и более.

В качестве временной меры при отсутствии металлических мусоросборников допускается устройство бункера для крупногабаритных отходов, а также деревянных съемных ящиков без дна с загрузочными люками 0,5×0,5 м.

Временные мусоросборники должны быть плотными, а стенки и крышки окрашены стойкими красителями.

Окраска всех металлических мусоросборников должна производиться не менее двух раз в год — весной и осенью.



Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов, с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.

Площадки для контейнеров на колесиках должны оборудоваться пандусом от проезжей части и ограждением (бордюром) высотой 7–10 см, исключающим возможность скатывания контейнеров в сторону.

Подъезды к местам, где установлены контейнеры и стационарные мусоросборники, должны освещаться и иметь дорожные покрытия с учетом разворота машин и выпуска стрелы подъема контейнеровоза или манипулятора.

При размещении на одной площадке до шести переносных мусоросборников должна быть организована их доставка к местам подъезда мусоровозных машин.

Мусоросборники необходимо размещать на расстоянии от окон до дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов.

Количество и емкость дворовых мусоросборников определяются в установленном порядке.

Сбор твердых бытовых отходов в неканализованных домовладениях следует производить отдельно в малые (металлические) емкости, которые должны выноситься жильцами в установленное время к месту остановки мусоровоза.

В случае трудности эксплуатации металлических мусоросборников при минусовых температурах допускается применение съемных деревянных ящиков без дна вместимостью до 1 м<sup>2</sup>, устанавливаемых на бетонированной или асфальтированной площадке.

Крупногабаритные отходы, старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир и т. п. должны собираться на специально отведенных площадках или в бункеры-накопители и по заявкам организаций по обслуживанию жилищного фонда вывозиться мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом.

Сжигание всех видов отходов на территории домовладений и в мусоросборниках запрещается.

На территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу. Расстояние между урнами должно быть не менее 50 м на тротуарах III категории и не более 100 м — на остальных тротуарах, во дворах, в местах возможного образования мелких отходов (перед входами в магазины и т. д.).

Урны следует очищать от отходов в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать.

Окраску урны следует возобновлять не реже одного раза в год.

В дворовых выгребных уборных, расположенных на неканализованных участках домовладения, должна ежедневно производиться уборка и дезинфекция уборных 20-процентным раствором хлорной извести.

## ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Озеленение территорий выполняется после очистки последней от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без сопутствующего разрешения не допускается.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечиваются организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах — специализированной организацией.

Не следует осуществлять посадку женских экземпляров тополей, шелковиц и других деревьев, засоряющих территорию и воздух во время плодоношения.

Ящики для цветов разрешается устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления.

Наполнение водой имеющихся на территории домовладения водоемов и бассейнов, приведение в действие фонтанов следует производить весной при наступлении среднесуточной температуры воздуха за истекшие 5 дней свыше 17 °С.

О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

Отсоединение временной водопроводной сети и выпуск из нее воды, спуск воды из бассейна, снятие и укрытие скульптуры следует производить при наступлении ночных и утренних заморозков с температурой воздуха -2 °С и ниже.

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль живых изгородей и на бровках не допускается).

Снег на озелененных улицах, содержащий химические вещества, следует складировать на осевой полосе проезжей части, на полосе дороги, примыкающей к бордюроному камню, или на свободных от зеленых насаждений площадях у проезжей части.

При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать

площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).

Складывать материалы на участках, занятых зелеными насаждениями, засорять цветники, газоны и дорожки отходами и повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки и провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и пр. не допускается.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

— обеспечить сохранность насаждений;

— в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

— не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т. д.;

— новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;

— во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

— при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;

— организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

На озелененных территориях запрещается:

— складировать любые материалы;

— применять чистый торф в качестве растительного грунта;

— устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;

— использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;

— сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

— сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);

— посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, где данные препараты не разрешены к применению;

- сбрасывать снег и другие загрязнения на газоны;
  - ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
  - разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
  - подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колющую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
  - добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
  - проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
  - проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).
- Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

## БАЛКОНЫ, КОЗЫРЬКИ, ЛОДЖИИ И ЭРКЕРЫ

Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий.

Не допускается:

- в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки;
- использование балконов, эркеров и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

## КРЫШИ

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
- защиту от увлажнения конструкций, от протечек кровли или инженерного оборудования;

— воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

— обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

— чистоту чердачных помещений и освещенность;

— достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

— исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

— выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

## ОКНА, ДВЕРИ, СВЕТОВЫЕ ФОНАРИ

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

— исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;

— нормативные воздухоизоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;

— периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Неисправности заполнений оконных и дверных проемов:

— неплотности по периметру оконных и дверных коробок;

— зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей;

— разрушение замазки в фальцах;

— отслоение штапиков;

— отсутствие или износ уплотняющих прокладок;

— загнивание и коробление элементов заполнений;

— ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен;

— недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов;

— отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен;

— засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей;

— проникание атмосферной влаги через заполнение проемов;

- щели в соединениях отдельных элементов между собой;
- обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, поризолом, просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей) с обжатием не менее 30–50% с последующей заделкой цементным раствором.

Окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет (преимущественно совмещать с ремонтом фасада). Окраску световых фонарей с наружной и внутренней стороны следует производить через каждые пять лет.

Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подъезды следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами, а фанерованные дубовым шпоном двери следует периодически циклевать и покрывать лаком.

Все детали входных дверей из цветных или нержавеющей металлов (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) должны периодически по мере загрязнения очищаться до блеска, а повреждения — устраняться.

Поврежденную и отслоившуюся по периметру дверных проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной порог с необходимым зазором между дверью и стеной.

Стекла входных дверей в подъезд должны быть, как правило, армированные, закрепленные на эластичных резиновых прокладках или защищенные решетками.

Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т. п.), должны заменяться новыми, проантисептированными, аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

Спаренные балконные двери с низкими теплотехническими качествами следует утеплять укладкой между филенками слоя эффективного теплоизоляционного материала: поролон (пенополиуретан), антисептированный оргалит, минеральный войлок и т. п.

Окна и балконные двери с двойным остеклением в районах с расчетной температурой наружного воздуха  $-30^{\circ}\text{C}$  и ниже необходимо при капитальном ремонте со стороны помещений дополнять третьим переплетом в соответствии с установленными требованиями.

Уплотняющие прокладки (из полушерстяного шнура, губчатой резины или поролона (пенополиуретана) в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует заменять каждые шесть лет. Прокладки должны устанавливаться после окраски переплетов (полотен). Окраска прокладок не допускается.

Изменять рисунок переплета; окрашивать заполнения оконных и дверных проемов снаружи; замазывать и заклеивать бумагой притворы спаренных переплетов и балконных дверей на зимний период при отсутствии в них форточек или открывающихся фрамуг; применять серную кислоту, хлорную известь и другие гигроскопические материалы для осушки межрамных пространств окон с отдельными переплетами не допускается.

## ПЕЧИ

При эксплуатации отопительных печей (аппаратов), работающих на твердом и газообразном топливе, следует руководствоваться соответствующими нормативными актами.

Неисправности печей: неравномерный нагрев поверхностей, трещины в печах и трубах, щели вокруг разделки и выпадение из нее кирпичей, плохая тяга, перегревание и разрушение топливной камеры и дымоходов, повреждение топочной арматуры и ослабление ее в кладке, разрушение боровов и оголовков труб, а также обледенение оголовков дымовых, газовых труб следует устранять по мере выявления недостатков, не допуская ухудшения состояния конструкций.

Неисправности печей и кухонных очагов, вызывающие нарушения противопожарных требований и утечку газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (газоходов) должны быть устранены немедленно, остальные — до начала отопительного сезона.

Перекладка старых печей и кухонных очагов должна производиться по более совершенным конструктивным схемам.

Очистку от сажи дымоходов и труб печей следует производить перед началом и в течение отопительного сезона через каждые три месяца.

Переустройство печей и кухонных очагов с дровяного на минеральное или газообразное топливо допускается производить при соблюдении установленных требований по переустройству печей и кухонных очагов.

Пользование печами на газовом топливе, оборудованными эжекционными горелками с автоматикой или газогорелочными устройствами типа ГДБ-1,5 и ПС-17, допускается нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений при условии предварительного инструктирования их работниками организаций по обслуживанию газового хозяйства.

Профилактическое обслуживание и ремонт оборудования газовых печей производятся специализированной организацией газового хозяйства.

Перед началом отопительного сезона комиссия в составе представителей специализированной организации газового хозяйства, организации по обслуживанию жилищного фонда и представителя пожарного надзора по очистке труб проверяет газовые отопительные печи и их оборудование, а также дымоходы и трубы.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать своевременное удаление наледей в оголовках дымовых и газовых труб и восстановление защитных устройств от проникания в каналы атмосферных осадков, а также эксплуатацию печей по соответствующим правилам и нормам.

Печи и очаги должны иметь предпочные листы, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций, соответствующие нормам проектирования.

Запрещено устраивать в чердачных помещениях горизонтальные борта, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций соответственно нормам проектирования.

Эксплуатация печей и очагов со сквозными трещинами в кладке и неисправными дверцами не допускается.

Сушить и держать дрова, уголь и другие горючие материалы на печах и в кухонных очагах, а также у топок печей не допускается.

Пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосином, бензином, денатуратом и др.) для растопки печей и очагов, а также топить углем, коксом и другими видами топлива печи и очаги, не приспособленные для этого топлива, не допускается.

Хранить незатушенные угли и золу в сгораемой или металлической посуде, установленной на сгораемой подставке, не допускается.

Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

Вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов не допускается.

Антенны радиоприемников и телевизоров крепить к дымовым трубам не допускается.

Устройство и использование временных печей допускается при наличии разрешения организации по содержанию жилищного фонда.

Непрерывная топка печей дровами более 3 ч (за исключением печей длительного горения) не допускается.

## ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать:

— поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;



- поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;
  - равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
  - поддержание требуемого давления (не выше допускаемого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;
  - герметичность;
  - немедленное устранение всех видимых утечек воды;
  - ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах;
  - наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов и установку дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.
- Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда не допускается.

## ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 °С — в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 °С.

## ВНУТРЕННИЕ УСТРОЙСТВА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту.

Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, при-

соединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения производятся специализированными организациями.

Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускаются. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

Вопросы перевода на газовое топливо отопительных и отопительно-варочных печей должна рассматривать организация по обслуживанию жилищного фонда после проведения обследования печей и дымоходов комиссией с участием представителей пожарного надзора.

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах и помещениях не допускается при:

- аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);
- наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;
- отсутствию или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах, требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;
- наличии запаха газа.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна:

- содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы;
- обеспечить герметичность и плотность дымоходов, исправное состояние и расположение оголовка относительно крыши и близко расположенных сооружений и деревьев без зоны ветрового подпора;
- обеспечить исправное состояние оголовков дымовых и вентиляционных каналов и отсутствие деревьев, создающих зону ветрового подпора;
- обеспечивать своевременное утепление мест расположения газопровода, где возможно замерзание газа в зимнее время, и содержать в исправности окна и двери в этих помещениях;
- не загромождать места расположения газовых колодцев, крышек ковров подземных газопроводов, очищать их в зимнее время ото льда и снега;
- в подвалах и других помещениях, где есть газопроводы и оборудование, работающее на газе, обеспечить соответствие электропроводки предъявляемым к ней требованиям;
- согласовывать с эксплуатационными организациями газораспределительных систем производство земляных работ в охранных зонах систем и посадку зеленых насаждений вблизи газораспределительных систем;

— своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения;

— обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлено газоиспользующее оборудование;

— следить за соблюдением правил пользования газом проживающими.

Работы по устранению дефектов строительного характера, а также нарушений тяги каналов, выявленных при профилактических осмотрах (ревизиях), а также отделочные работы после монтажа или ремонта внутренних устройств газоснабжения должны выполняться организацией по обслуживанию жилищного фонда.

Ввод в эксплуатацию газоснабжающего оборудования и первый розжиг после замены и ремонта производятся специализированной организацией.

Эксплуатация технических подполий и подвалов в домах должна осуществляться организацией по обслуживанию жилищного фонда, на которую возлагаются:

— систематическая проверка наличия запаха газа;

— контроль за работой систем вентиляции и освещения;

— обеспечение свободного входа персоналу соответствующих специализированных организаций и доступности газопровода;

— выполнение других работ в соответствии с заключенными договорами по обслуживанию и ремонту.

Технические подполья и подвалы, в которых расположены газопроводы, запрещается использовать под склады и другие нужды. В эти помещения должен быть обеспечен беспрепятственный круглосуточный доступ обслуживающего их эксплуатационного персонала. Входные двери в эти помещения должны запираются на замок, а ключи храниться в организации по обслуживанию жилищного фонда в местах, согласованных со специализированными организациями. Отбор проб воздуха из подвалов и технических подполий должен быть без захода в них через стационарные наружные трубки диаметром 25 мм, выведенные из этих помещений.

Места пересечения вводами и выпусками подземных коммуникаций фундаментов должны быть уплотнены и утеплены в соответствии с нормами.

Обо всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети необходимо срочно сообщить аварийной службе эксплуатационной организации газораспределительных систем по телефону.

Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнем, газовыми и электрическими

приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

При обнаружении запаха газа в техническом подполье, подвале, служебном помещении, колодце запрещается пользоваться открытым огнем, курить, включать и выключать электроосвещение; открытые входы или люки должны быть ограждены, вблизи загазованных мест запрещаются производство огневых работ и пребывание машин с работающими двигателями.

Организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов по договорам со специализированными организациями должны обеспечивать периодические проверки:

а) сезонно работающего газоиспользующего оборудования — перед отопительным сезоном;

б) дымоходов:

— кирпичных — один раз в три месяца;

— асбестоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона — один раз в год;

— отопительно-варочных печей — три раза в год (перед началом и среди отопительного сезона, а также в весеннее время);

в) вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы, — не реже двух раз в год (зимой и летом).

Ремонт дымоходов и вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию жилищного фонда.

Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов должны оформляться актами.

Самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов и вентиляционных каналов не допускаются.

После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

В зимнее время не реже одного раза в месяц, а в районах северной строительно-климатической зоны не реже двух раз в месяц должен производиться осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки. По результатам осмотра должна быть запись в специальном журнале с указанием всех выявленных неисправностей и характера работ, проведенных с целью их устранения.

При выезде лиц, проживающих в квартире, или при наличии неисправных внутренних устройств газоснабжения по заявке собственника, организации по обслуживанию жилищного фонда или самих проживающих все внутренние устройства газоснабжения должны быть отключены специализированной организацией.

## ВНУТРИДОВОЕ ЭЛЕКТРО-, РАДИО- И ТЕЛЕОБОРУДОВАНИЕ

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

— шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

— внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

— этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;

— осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда.

Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит, установленных централизованно при строительстве или реконструкции дома, осуществляет собственник жилищного фонда.

Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять эксплуатацию внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкерных элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.

Собственник жилищного фонда обязан осуществлять модернизацию и реконструкцию электрооборудования жилых домов с целью обеспечения возможности населению пользоваться бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в каждой квартире с установкой защитного отключения.

Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающие электрооборудование жилого дома, обязаны:

— обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

— обеспечивать спроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений;

— осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей;

— обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

— контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещений ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

— не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

— осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий;

— при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности.

Организация, эксплуатирующая жилищный фонд, обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир (на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях).

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться один раз в год, при этом проводятся:

— измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;

— измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);

— проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;

— осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

Текущий ремонт электроплит (замена и ремонт вышедших из строя частей и деталей электроплиты, которые могут быть осуществлены непосредственно на месте) следует, как правило, объединять с техническим обслуживанием.

Капитальный ремонт электроплит следует производить в соответствии с долговечностью, указанной заводом-изготовителем, в специ-

ализированных мастерских. Капитальный ремонт раньше указанного срока допускается при наличии акта, подписанного электромонтером, обслуживающим данную электроплиту, утвержденного главным инженером или ответственным за электрохозяйство организации по обслуживанию жилищного фонда.

Взамен электроплиты, взятой на капитальный ремонт, в квартире в течение не более шести часов должна быть установлена другая электроплита с установленной мощностью не выше, чем снятая, из новой партии или прошедшая капитальный ремонт в специализированных мастерских и имеющая протоколы необходимых испытаний.

Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должны производиться специализированными организациями.

Запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана:

— осуществлять наблюдение за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети и незамедлительно сообщать в предприятия связи обо всех обнаруженных недостатках;

— давать нанимателям (владельцам) требуемые справки и сведения о работе радиотрансляционных узлов;

— не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, антенн индивидуального пользования, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушать работу радиотрансляционной сети.

## ВЕНТИЛЯЦИЯ

Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить:

— плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;

— замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;

— устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;

— устранение засоров в каналах;

— устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.

В кухнях и санитарных узлах верхних этажей жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытового электровентилятора.

Во время сильных морозов во избежание опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности, прикрывать общий шибер или дроссель-клапан в вытяжной шахте вентиляционной системы не рекомендуется.

## ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

- проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем);
- устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода;
- устранение утечек, протечек, закупорок, засоров;
- предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;
- контроль за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами настоящих Правил пользования системами водопровода и канализации;
- инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны разъяснять потребителям необходимость соблюдения настоящих Правил пользования водопроводом и канализацией:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки;



к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2–3 см) в нижней части дверей.

## МУСОРОПРОВОДЫ

Персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать:

а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;

б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов;

в) своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожние;

г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз;

д) очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером;

е) профилактический осмотр всех элементов мусоропровода; устранение засоров.

Отходы из камер должны удаляться ежедневно.

Помещение камеры и ее оборудование периодически следует подвергать дезинфекции, дезинсекции и дератизации службой санэпидемстанции с участием рабочих по обслуживанию мусоропровода. Складирование твердых бытовых отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещается. В перерывах между работами в мусоросборных камерах их двери должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей.

В этом случае необходимо сообщить о случившемся руководству организации по обслуживанию жилищного фонда и принять меры к немедленному устранению неисправностей.

Срок устранения неисправностей — в течение суток.

## ЛИФТЫ

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электроме-

ханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

Эксплуатирующая организация (владелец лифта — собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

- соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;

- укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;

- допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;

- проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;

- наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;

- производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

- проведение технического диагностирования, обследование лифтов и вывод лифтов из эксплуатации по истечении установленного срока эксплуатации;

- предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;

- выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;

- приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Госгортехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;

- мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;

- анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;

— меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов; своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;

— учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;

— представление в орган Госгортехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;

— страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

# МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

<p style="text-align: center;"><b>Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет</b></p>	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения при нормальных и благоприятных условиях эксплуатации
1	2	3
<b>Фундаменты</b>		
Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе*	50	50
То же, на известковом растворе и кирпичные*	50	50
Ленточные бетонные и железобетонные*	60	60
Бутовые и бетонные столбы	40	40
Свайные*	60	60
Деревянные стулья	15	15
<b>Стены</b>		
Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита*	50	50
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона*	30	30
Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5–3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе*	50	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2–2,5 кирпича)*	40	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника*	30	30
Деревянные рубленые и брусчатые*	30	30
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*	30	30
Глинобитные, саманные, каркасно-камышитовые*	15	15

1	2	3
<b>Герметизированные стыки</b>		
Панелей наружных стен мастиками:		
— нетвердеющими	8	8
— отверждающимися	15	15
Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25	25
<b>Перекрытия</b>		
Железобетонные сборные и монолитные*	80	65
С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам*	80	65
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные	60	50
То же, чердачные	30	25
По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные	20	15
Деревянные по металлическим балкам	80	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий из:		
— пенобетона	25	20
— пеностекла	40	30
— цементного фибролита	15	10
— керамзита или шлака	40	30
— минеральной ваты	15	10
— минераловатных плит	15	10
<b>Полы</b>		
Из керамической плитки по бетонному основанию	60	30
Цементные железные	30	15
Цементные с мраморной крошкой	40	20
Дощатые шпунтованные по:		
— перекрытиям	30	15
— грунту	20	10
Паркетные:		
— дубовые на рейках (на мастике)	60(50)	30(25)
— буковые на рейках (на мастике)	40(30)	20(15)
— березовые, осиновые на рейках (на мастике)	30(20)	15(10)
Из паркетной доски	20	10
Из твердой древесно-волокнистой плиты	15	8

1	2	3
Мастичные на поливинилцементной мастике	30	15
Асфальтовые	8	4
Из линолеума безосновного	10	5
С тканевой или теплозвукоизолирующей основой	20	10
Из поливинилхлоридных плиток	10	10
Из каменных плит:		
— мраморных	50	25
— гранитных	80	40
<b>Лестницы</b>		
Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите*	60	40
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	40	30
Деревянные	20	15
<b>Балконы, лоджии, крыльца</b>		
<b>Балконы:</b>		
— по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами	60	50
— с дощатым заполнением	30	25
— по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия	80	70
<b>Ограждения балконов и лоджий:</b>		
— металлическая решетка	40	35
— деревянная решетка	10	8
<b>Полы:</b>		
— цементные или плиточные балконов и лоджий с гидроизоляцией	20	15
— асфальтовый пол	10	8
— несущие деревянные балки-консоли с дощатым заполнением	20	15
— деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью	20	15
— то же, черной кровельной сталью	15	12
<b>Крыльца:</b>		
— бетонные с каменными или бетонными ступенями	20	15
— деревянные	10	8

1	2	3
<b>Крыши и кровля</b>		
Стропила и обрешетка:		
— из сборных железобетонных элементов	80	80
— из сборных железобетонных настилов	80	80
— деревянные	50	50
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых):		
— из пенобетона или пеностекла	40(30)	40(30)
— из керамзита или шлака	40(30)	40(30)
— из минеральной ваты	15(10)	15(10)
— из минераловатных плит	20(15)	20(15)
<b>Покрытия крыш (кровля)</b>		
Из оцинкованной стали	15	15
Из черной стали	10	10
Из рулонных материалов (в 3–4 слоя)	10	10
Из керамической черепицы	60	60
Из асбестоцементных листов и волнистого шифера	30	30
Безрулонные мастичные по стеклоткани	10	10
<b>Система водоотвода</b>		
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали:		
— оцинкованной	10	10
— черной	6	6
Внутренние водостоки из труб:		
— чугунных	40	40
— стальных	20	20
— полимерных	10	10
<b>Перегородки</b>		
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	75	60
Гипсовые, гипсоволокнистые	60	50
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30	25
<b>Двери и окна</b>		
Оконные и балконные заполнения:		
— деревянные переплеты	40	30
— металлические переплеты	50	40

1	2	3
<b>Дверные заполнения:</b>		
— внутриквартирные	50	35
— входные в квартиру	40	30
— входные на лестничную клетку	10	7
— общественных зданий наружные/внутренние	-	40(50)
<b>Отопительные печи и кухонные очаги</b>		
<b>Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие на топливе:</b>		
— дровяном	20	18
— каменноугольном	15	12
<b>Отопительные печи на топливе:</b>		
— дровяном	30	25
— угольном	25	20
<b>Вентиляция</b>		
<b>Шахты и короба нв чердаке:</b>		
— из шлакобетонных плит	60	60
— из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку	40	40
<b>Приставные вентиляционные вытяжные каналы:</b>		
— из гипсовых и шлакобетонных плит	30	30
— из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке	20	20
<b>Внутренняя отделка</b>		
<b>Штукатурка:</b>		
— по каменным стенам	60	30
— по деревянным стенам и перегородкам	40	20
<b>Облицовка:</b>		
— керамическими плитками	40	30
— сухой штукатуркой	30	15
<b>Окраска в помещениях составами:</b>		
— водными	4	2
— полуводными (эмульсионными)	5	3
<b>Окраска лестничных клеток составами:</b>		
— водными	3	3
— полуводными (эмульсионными)	4	4



1	2	3
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):		
— стен, потолков, столярных изделий	8	2
— полов	5	3
— радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	4	4
Оклейка стен обоями:		
— обыкновенными	4	3
— улучшенного качества	5	4
<b>Наружная отделка</b>		
Облицовка:		
— цементными офактуренными плитками	60	60
— ковровой плиткой	30	30
— естественным камнем	80	80
Терразитовая штукатурка	50	50
Штукатурка по кирпичу раствором:		
— сложным	30	30
— известковым	20	20
Штукатурка по дереву	15	15
Лепные детали цементные	30	30
Окраска по штукатурке (по бетону) составами:		
— известковыми	3	3
— силикатными	6	6
— полимерными	6	6
— кремнийорганическими красками	8	8
Масляная окраска по дереву	4	4
Окраска кровель масляными составами	4	4
Покрытие поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали:		
— оцинкованной	8	8
— черной	6	6
<b>Инженерное оборудование</b>		
Водопровод и канализация		
Трубопроводы холодной воды из труб:		
— оцинкованных	30	25
— газовых черных	15	12

1	2	3
<b>Трубопроводы канализации:</b>		
— чугунные	40	30
— керамические	60	50
— пластмассовые	60	50
<b>Водоразборные краны</b>	10	5
<b>Туалетные краны</b>	10	5
<b>Умывальники:</b>		
— керамические	20	10
— пластмассовые	30	15
<b>Унитазы:</b>		
— керамические	20	10
— пластмассовые	30	15
<b>Смывные бачки:</b>		
— чугунные высокорасположенные	20	15
— керамические	20	15
— пластмассовые	30	20
<b>Ванны эмалированные чугунные</b>	40	20
<b>Стальные</b>	25	12
<b>Кухонные мойки и раковины:</b>		
— чугунные эмалированные	30	15
— стальные	15	8
— из нержавеющей стали	20	10
<b>Задвижки и вентили из чугуна</b>	15	8
<b>Вентили латунные</b>	20	12
<b>Душевые поддоны</b>	30	15
<b>Водомерные узлы</b>	10	10
<b>Горячее водоснабжение</b>		
<b>Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) при схемах теплоснабжения:</b>		
— закрытых	20(10)	15(8)
— открытых	30(15)	25(12)
<b>Смесители</b>	15	8
<b>Полотенцесушители из труб:</b>		
— черных	15	12
— никелированных	20	15

1	2	3
Задвижки и вентили из чугуна	10	8
Вентили и пробковые краны из латуни	15	12
Колонки деревянные	20	20
Изоляция трубопроводов	10	10
Скоростные водонагреватели	10	10
<b>Центральное отопление</b>		
Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:		
— закрытых	40(30)	35(25)
— открытых	30(15)	25(12)
Калориферы стальные	15	10
Конвекторы	30	25
<b>Трубопроводы</b>		
Стояки при схемах:		
— закрытых	30	25
— открытых	15	12
Домовые магистрали при схемах:		
— закрытых	20	12
— открытых	15	12
Задвижки	10	8
<b>Вентили</b>		
Трехходовые краны	10	8
Элеваторы	30	30
Изоляция трубопроводов	10	10
Котлы отопительные:		
— чугунные	25	25
— стальные	20	20
Обмуровка котлов	6	6
Короба	15	15
<b>Мусоропроводы</b>		
Загрузочные устройства, клапаны	10	8
Мусоросборная камера, вентиляция	30	25
Ствол	60	50
<b>Газооборудование</b>		
Внутридомовые трубопроводы	20	20

1	2	3
Газовые плиты	20	15
Водогрейные колонки	10	7
<b>Электрооборудование</b>		
Вводно-распределительные устройства	20	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20	20
Внутриквартирные сети при проводке:		
— скрытой	40	40
— открытой	25	25
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10	10
Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10	10
Сети питания:		
— лифтовых установок	15	15
— системы дымоудаления	15	15
Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание	15	15
Бытовые электроплиты	15	10
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т. п.)	10	5
<b>Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)</b>		
Внутридомовые сети связи и сигнализации:		
— проводка	15	15
— щитки, датчики, замки, КИП и др.	10	10
— телемеханические блоки, пульт	5	5
— переговорно-замочные устройства	5	5
— автоматическая противопожарная защита	4	4
— телеантенны	10	10
<b>Наружные инженерные сети</b>		
Водопроводный ввод из труб:		
— чугунных	40	40
— стальных	15	15
Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб:		

1	2	3
— чугунных	40	40
— керамических или асбестоцементных	30	30
Теплопровод	20	20
Дворовый газопровод	20	20
Прифундаментный дренаж	30	30
<b>Внешнее благоустройство</b>		
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10	7
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5	6
Оборудование детских площадок	5	4

*Примечания.*

1. Знаком \* отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.

2. При тяжелых условиях эксплуатации в помещениях основного функционального назначения зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения показатели графы 3 могут сокращаться до 25% при соответствующих технико-экономических обоснованиях.

# ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Количество осмотров в год
1	Печи (с газоходами)	Печник-каменщик	1
2	Вентиляционные каналы и шахты: • в зданиях • вентшахты и оголовники	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	1 1
3	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок	То же	1
4	Холодное и горячее водо- снабжение, канализация Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник  Слесарь-сантехник	По мере необ- ходимости  1
5	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	1
6	Тепловые сети между тепло- выми пунктами зданий	То же	В соответствии с договором
7	Мусоропроводы (все устройства)	Рабочий по обслужи- ванию мусоропроводов и слесарь-сантехник	По мере необ- ходимости
8	Осмотр общедомовых элек- трических сетей и этажных щитков с подтяжкой контакт- ных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	В соответствии с договором
9	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	В соответствии с договором
10	Осмотр ВРУ вводных и этаж- ных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	В соответствии с договором

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Количество осмотров в год
11	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	То же	В соответствии с договором
12	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	То же	В соответствии с договором
13	Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, на чердаках и лестничных клетках	То же	В соответствии с договором
14	Техническое обслуживание стационарных электроплит	То же	В соответствии с договором
15	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	Электромонтер	В соответствии с договором

*Примечания.*

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов может производиться представителями специализированных служб, а радио- и телеустройств — соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание специализированными организациями; газонагреватели, газовые плиты и т. п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.

3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в соответствии с Положением об организационной структуре и штатам предприятий «Объединенные котельные и тепловые сети».

4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
Влажное подметание лестничных клеток	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Влажная протирка стен	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в неделю
Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание и мытье)	1 раз в неделю
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Подметание территории	1 раз в сутки
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Мойка территории	3 раза в теплый период
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц



**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ  
ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО  
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ  
ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отмосток и пр. расстройство их креплений)	5 сут
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотности в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время, в летнее время	1 сут — 3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
<b>ПЕЧИ</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом — в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности в водораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

*Примечание.* Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

# **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ**

*(в ред. Федеральных законов от 31.12. 2005 г. № 199-ФЗ,  
18.12.2006 г. №232-ФЗ, 29.12.2006 г. №250-ФЗ, №251-ФЗ, №258-ФЗ,  
18.10. 2007 г. №230-ФЗ)*

## **РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство**

#### **Статья 1. Основные начала жилищного законодательства**

1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее — жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее — жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

3. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты

основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

5. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании настоящего Кодекса, другого федерального закона.

## **Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище**

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

## **Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения**

1. Жилище неприкосновенно.

2. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных настоящим Кодексом случаях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

3. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые

предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

4. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

#### **Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений**

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

3. Положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом.

#### **Статья 5. Жилищное законодательство**

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных зако-

нов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

## **Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени**

1. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

4. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

### **Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии**

1. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

### **Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства**

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

### **Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права**

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

### **Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей**

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

## **Статья 11. Защита жилищных прав**

1. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

2. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

## **Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений**

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:



- 1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;
- 2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- 3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;
- 6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента Российской Федерации;
- 7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственно-го и муниципального жилищных фондов;
- 8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- 9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;
- 10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;
- 12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;
- 13) установление правил пользования жилыми помещениями;
- 14) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;
- 15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;
- 16) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;
- 16.1) методическое обеспечение и определение порядка осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства;

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

18) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

### **Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений**

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

8.1) осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства;

9) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и не отнесенные к полномочиям органов

## **Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений**

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;

10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

2. В субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные в части 1 настоящей статьи полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации.

## **Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд**

### **Статья 15. Объекты жилищных прав**

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее — требования)).

3. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

### **Статья 16. Виды жилых помещений**

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается 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 гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

### **Статья 17. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением**

1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражд-

данами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

4. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

## **Статья 18. Государственная регистрация прав на жилые помещения**

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

## **Статья 19. Жилищный фонд**

1. **Жилищный фонд** — совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) **частный жилищный фонд** — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) **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);

3) **муниципальный жилищный фонд** — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) **жилищный фонд социального использования** — совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) **специализированный жилищный фонд** — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) **индивидуальный жилищный фонд** — совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами — собствен-

никами таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) **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.

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

## **Статья 20. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют следующие полномочия и функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям:

1) принятие нормативных правовых актов по вопросам осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям;

2) методическое обеспечение органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям;

3) осуществление контроля за исполнением нормативных правовых актов, указанных в пункте 1 настоящей части, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими функции в

сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям.

2. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

### **Статья 21. Страхование жилых помещений**

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством.

## **Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

### **Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или от-

существует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

### **Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий перевод помещений).

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе — заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

3. Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 4 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.



6. В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в части 5 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

7. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 5 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с пунктом 5 части 2 настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном частью 5 настоящей статьи документе.

9. Завершение указанных в части 8 настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее — акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

10. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

## **Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение**

1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 настоящего Кодекса условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

## **Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

### **Статья 25. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения**

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

### **Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе — заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем яв-

ляется уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

## **Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 настоящего Кодекса документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

## **Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

## **Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения**

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшего в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, уста-

навливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.

## **РАЗДЕЛ II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

### ***Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан***

#### **Статья 30. Права и обязанности собственников жилого помещения**

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Статья 31. Прав и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении**

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственни-

ка. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

5. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

6. Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 настоящей статьи, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные частями 2–4 настоящей статьи.

7. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

## **Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд**

1. Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

2. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством.

3. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с частью 3 настоящей статьи государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

6. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

7. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собствен-

ность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

8. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

9. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи.

10. Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1–3, 5–9 настоящей статьи.

11. В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 настоящей статьи.



12. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в части 11 настоящей статьи, допускается только с согласия собственника.

### **Статья 33. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу**

1. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

2. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином.

3. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

### **Статья 34. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением**

Гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены статьей 33 настоящего Кодекса, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением.

### **Статья 35. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением**

1. В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

2. В случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.

## **Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников**

### **Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

### **Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

### **Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме**

1. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

### **Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

### **Статья 40. Изменение границ помещений в многоквартирном доме**

1. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 настоящего Кодекса. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

2. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Статья 41. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире**

1. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, ис-

пользуемые для обслуживания более одной комнаты (далее — общее имущество в коммунальной квартире).

2. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки.

## **Статья 42. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире**

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

4. При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой комнаты.

5. Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

6. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **Статья 43. Содержание общего имущества в коммунальной квартире**

1. Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

## **Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## **Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением

общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

#### **Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1–3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, постав-

ленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования**

1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи 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.

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:



- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

#### **Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение

собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

## **РАЗДЕЛ III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

### **Глава 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма**

#### **Статья 49. Предоставление жилого помещения по договору социального найма**

1. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

2. Малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими гражданами в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

3. Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

4. Категориям граждан, указанным в части 3 настоящей статьи, могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципаль-

ного жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

5. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

## **Статья 50. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения**

1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее — норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

2. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

3. Федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в части 3 статьи 49 настоящего Кодекса категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления.

4. Учетной нормой площади жилого помещения (далее — учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

5. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

6. Федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в части 3 статьи 49 настоящего Кодекса категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные учетные нормы.

## **Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма**

1. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее — нуждающиеся в жилых помещениях):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

## **Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

1. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных настоящим Кодексом случаев.

2. Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в статье 49 настоящего Кодекса категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

3. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (да-

лее — орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее — заявления о принятии на учет), поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

4. С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

5. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных в соответствии с частью 4 настоящей статьи документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган.

6. Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения.

7. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

### **Статья 53. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий**

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

### **Статья 54. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

1. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

1) не представлены предусмотренные частью 4 статьи 52 настоящего Кодекса документы;

2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) не истек предусмотренный статьей 53 настоящего Кодекса срок.

2. Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

## **Статья 55. Сохранение зв гвржданвми права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления предусмотренных статьей 56 настоящего Кодекса оснований снятия их с учета.

## **Статья 56. Снятие граждвн с учета в качестве нуждвющихся в жилых помещениях**

1. Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

2. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные частью 1 настоящей статьи. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия

таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

## **Статья 57. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

1. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 настоящей статьи случаев.

2. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пункте 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

3. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

4. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований настоящего Кодекса, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

5. По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

6. Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 4 статьи 59 настоящего Кодекса.

7. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

8. При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

9. Порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения в случаях, указанных в части 8 настоящей статьи, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

### **Статья 58. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма**

1. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

2. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

### **Статья 59. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире**

1. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

2. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

3. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.



4. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1–3 настоящей статьи, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

## **Глава 8. Социальный найм жилого помещения**

### **Статья 60. Договор социального найма жилого помещения**

1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

3. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

### **Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма**

1. Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, договором социального найма данного жилого помещения.

2. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

### **Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения**

1. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

### **Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения**

1. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Типовой договор социального найма жилого помещения утаверждается Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением**

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

#### **Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма**

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

#### **Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма**

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение

убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

### **Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма**

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 1 настоящей статьи прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

### **Статья 68. Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма**

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

### **Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма**

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспо-

способные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

3. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

4. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

## **Статья 70. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи**

1. Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя — других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

2. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

## **Статья 71. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи**

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

## **Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма**

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

2. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

3. Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

4. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

5. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований части 1 статьи 70 настоящего Кодекса.

## **Статья 73. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается**

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

#### **Статья 74. Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма**

1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

2. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями.

3. Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляется наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения.

4. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных статьей 73 настоящего Кодекса. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

5. Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуще-

ствляются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им указанных в настоящей части документов.

### **Статья 75. Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным**

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным стороны соответствующего договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

3. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

### **Статья 76. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма**

1. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления.

2. Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

3. Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

4. Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

## **Статья 77. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма**

1. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения.

2. В договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднаимателем в жилое помещение.

3. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год.

4. Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами.

## **Статья 78. Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма**

1. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным.

2. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

## **Статья 79. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма**

1. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

2. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

3. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон;

2) при невыполнении поднаимателем условий договора поднайма жилого помещения.

4. В случае, если поднаиматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаиматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить подна-



нанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

5. Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

6. Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора — инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца.

## **Статья 80. Временные жильцы**

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления.

2. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

3. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

4. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

5. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 4 настоящей статьи требования вре-

менные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 81. Приво нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения**

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения. Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления.

2. Федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации могут быть предусмотрены помимо установленных частью 1 настоящей статьи иные основания замены гражданам жилых помещений.

### **Статья 82. Изменение договора социального найма жилого помещения**

1. Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений.

2. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

### **Статья 83. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения**

1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма.

3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

4. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

5. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

#### **Статья 84. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма**

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений.

#### **Статья 85. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма**

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

#### **Статья 86. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома**

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

## **Статья 87. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания**

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

## **Статья 88. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома**

1. При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

2. Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

3. Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

4. После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

## **Статья 89. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением**

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86–88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

2. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

## **Статья 90. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма**

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

## **Статья 91. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения**

1. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

2. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

## РАЗДЕЛ IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

### **Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда**

#### **Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда**

1. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее — специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

2. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

3. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

#### **Статья 93. Назначение служебных жилых помещений**

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государствен-

ной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

#### **Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях**

1. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.
2. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов.
3. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

#### **Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда**

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- 1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- 2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- 3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- 4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

#### **Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения**

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

#### **Статья 97. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами**

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федераль-

ным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

## **Статья 98. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан**

1. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

2. Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

## **Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими**

### **Статья 99. Основания предоставления специализированных жилых помещений**

1. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

2. Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным настоящим Кодексом основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

### **Статья 100. Договор найма специализированного жилого помещения**

1. По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона — собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

2. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения.

3. В договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

4. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.



5. К пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 настоящего Кодекса, за исключением пользования служебными жилыми помещениями, к пользованию которыми по договорам найма таких помещений применяются правила, предусмотренные частями 2–4 статьи 31, статьей 65 и частями 3 и 4 статьи 67 настоящего Кодекса.

6. В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя.

7. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме.

8. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством Российской Федерации.

### **Статья 101. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения**

1. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения.

3. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных статьей 83 настоящего Кодекса случаях.

### **Статья 102. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения**

1. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным настоящим Кодексом основаниям.

2. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником — нанимателем такого жилого помещения.

### **Статья 103. Выселение граждан из специализированных жилых помещений**

1. В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отка-

за освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 настоящего Кодекса и частью 2 настоящей статьи.

2. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

3. Гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, предоставляют-ся другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

4. Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном частью 2 статьи 102 настоящего Кодекса, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

## **Статья 104. Предоставление служебных жилых помещений**

1. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры.

2. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1) органом государственной власти Российской Федерации — в жилищном фонде Российской Федерации;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации — в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;

3) органом местного самоуправления — в муниципальном жилищном фонде.

3. Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

### **Статья 105. Предоставление жилых помещений в общежитиях**

1. Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

2. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

### **Статья 106. Предоставление жилых помещений маневренного фонда**

1. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

2. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 1 статьи 95 настоящего Кодекса);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 2 статьи 95 настоящего Кодекса);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 3 статьи 95 настоящего Кодекса);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 4 статьи 95 настоящего Кодекса).

3. Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

## **Статья 107. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения**

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

## **Статья 108. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами**

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами.

## **Статья 109. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан**

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

# **РАЗДЕЛ V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ**

## **Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов**

### **Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается 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.

2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также — жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

5. Действие положений настоящей главы не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

## **Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы**

1. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица.

2. Категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

## **Статья 112. Организация жилищного кооператива**

1. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

2. Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

3. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

4. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители).

5. Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

6. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

## **Статья 113. Устав жилищного кооператива**

1. В уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

2. Устав жилищного кооператива может содержать другие не противоречащие настоящему Кодексу, другим федеральным законам положения.

## **Статья 114. Государственная регистрация жилищного кооператива**

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

## **Статья 115. Органы управления жилищного кооператива**

Органами управления жилищного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;
- 2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;
- 3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

## **Статья 116. Управление в жилищном кооперативе**

1. Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива.

2. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с настоящим Кодексом.

## **Статья 117. Общее собрание членов жилищного кооператива**

1. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, — более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

2. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

3. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

4. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

## **Статья 118. Правление жилищного кооператива**

1. Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива.

2. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

3. Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отне-

сенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива.

4. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

### **Статья 119. Председатель правления жилищного кооператива**

1. Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива.

2. Председатель правления жилищного кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим Кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

3. Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

### **Статья 120. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива**

1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

2. Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

4. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива.

## **Статья 121. Прием в члены жилищного кооператива**

1. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

2. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

## **Статья 122. Реорганизация жилищного кооператива**

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

## **Статья 123. Ликвидация жилищного кооператива**

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

# **Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов**

## **Статья 124. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива**

1. Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

2. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива.

3. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

## **Статья 125. Право на пай члена жилищного кооператива**

1. Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива.

2. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

## **Статья 126. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива**

Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением



правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 настоящего Кодекса.

### **Статья 127. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива**

1. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

2. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

### **Статья 128. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива**

1. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и управления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия — все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату.

2. Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

3. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным статьями 76–79 настоящего Кодекса.

### **Статья 129. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме член жилищного кооператива**

1. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

2. На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 настоящего Кодекса.

### **Статья 130. Прекращение членства в жилищном кооперативе**

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;

4) ликвидации жилищного кооператива;

5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

2. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

4. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

### **Статья 131. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая**

1. В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

2. Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

3. Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если граждане, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

4. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в частях 1–3 настоящей статьи, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

### **Статья 132. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива**

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

### **Статья 133. Выселение бывшего члена жилищного кооператива**

1. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 статьи 130 настоящего Кодекса, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

2. В случае отказа освободить жилое помещение указанные в части 1 настоящей статьи граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 134. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома**

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 настоящего Кодекса соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

## **РАЗДЕЛ VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

### **Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья**

#### **Статья 135. Товарищество собственников жилья**

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45–48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственни-

ков жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

### **Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья**

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

2. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

### **Статья 137. Права товарищества собственников жилья**

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд,

а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

### **Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья**

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

### **Статья 139. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах**

1. В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

2. Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в части 1 настоящей статьи лиц, которое проводится в порядке, установленном статьями 45–48 настоящего Кодекса.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

### **Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья**

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

### **Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья**

1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья**

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам настоящей главы.

## **Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья**

### **Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья**

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

### **Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья**

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

### **Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

## **Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья**

1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

3. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего



собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

6. Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

### **Статья 147. Правление товарищества собственников жилья**

1. 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.

2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

6. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

### **Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья**

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

### **Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья**

1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

### **Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья**

1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## **Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья**

1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членом 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.

3. На основании решения общего собрания членом товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членом товарищества.

4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

## **Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья**

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3. На основании решения общего собрания членом товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

## РАЗДЕЛ VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

### **Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

### **Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

### **Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

3. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее — управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее — иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

6. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

8. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

9. Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

12. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

13. Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

## **Статья 156. Размер платы за жилое помещение**

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

5. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 настоящего Кодекса, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными частью 4 настоящей статьи и настоящей частью) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

6. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социально-

го обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45–48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

9. Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги**

1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.



2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

3. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

### **Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтв, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

## **Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг**

1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее — субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам части 6 настоящей статьи, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

2. Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

3. Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

4. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 настоящего Кодекса.

5. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

6. При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-комму-

нальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

7. Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.

9. Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Утратила силу.

11. Орган местного самоуправления может установить для расчета субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

12. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное.

## **Статья 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг**

1. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

2. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 настоящего Кодекса.

## РАЗДЕЛ VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

### **Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом**

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управле-

ния этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

7. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи.

8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

## **Статья 162. Догоаор управления многоквартирным домом**

1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

## **Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности**

1. Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

2. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

## **Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме**

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

## **Статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами**

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

2. Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Москва, Кремль  
29 декабря 2004 г.  
№ 188-ФЗ

Президент  
Российской Федерации  
В. Путин



# ЛИТЕРАТУРА

1. ВСН 41-85 Госгражданстроя. «Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий». — М.: Стройиздат, 1987.
2. ВСН 42-85р Госгражданстроя. «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий». — М.: Стройиздат, 1985.
3. ВСН 46-86р Госгражданстроя. «Правила безопасности проведения технических обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта». — М.: Стройиздат, 1988.
4. ВСН 53-86р Госкомархитектуры. «Правила оценки физического износа жилых зданий». — М.: Стройиздат, 1988.
5. ВСН 57-88р Госкомархитектуры. «Положение по техническому обследованию жилых зданий». — М.: Стройиздат, 1991.
6. ВСН 58-88р Госкомархитектуры. «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». — М.: Стройиздат, 1988.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации, 1997 // Собрание законодательства РФ. № 19 от 11.05.98, ст. 2069.
8. Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб.-практ. пособие. — М.: Дело, 2001.
9. Инструкция по инструментальному контролю при приемке в эксплуатацию законченных строительством и капитально отремонтированных жилых зданий. — М.: Стройиздат, 1987.
10. Крутик А.Б., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. — СПб.: Лань, 2001.
11. МДС 13-3.2000 «Методические рекомендации по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности»: Утверждены приказом Минфина РФ от 26 декабря 1994 г. № 170.
12. МДС 13-9.2000 «Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства»: Утверждена постановлением Государственного комитета по строительной, архитектурной и жилищной политике от 23.02.99 г. № 9.
13. МДС 13-12.2000 «Методические рекомендации по формированию нормативов потребления услуг жилищно-коммунального хозяйства»: Утверждены приказом Минэкономики РФ от 06.05.1999 г. № 240.
14. МДС 13-17.2000 «Методические рекомендации по ликвидации нарушений в содержании и использовании жилищного фонда и придомовых территорий»: Утверждены приказом директора Департамента жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства РФ от 29.03.95 г. № 8.
15. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда Российской Федерации: Утверждены приказом Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 26.12.97 г. № 17–139.
16. Сборник № 28 укрупненных показателей стоимости жилых и коммунальных зданий для переоценки основных фондов. — Госстрой СССР, 1959 г.

17. СНиП 3-10-75 «Благоустройство территорий». — Госстрой России, 1997.

18. СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий». — Минстрой России, 1996.

19. СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение: наружные сети и сооружения». — Минстрой России, 1996.

20. СНиП 2.04.08-87\* «Газоснабжение». — Минстрой России, 1995.

21. СНиП 3.05.02-88 «Газоснабжение. Правила производства работ». — Минстрой России, 1994.

22. СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания». — Минстрой России, 1995.

23. СНиП 2.26.76 «Кровли» (часть II — нормы проектирования). — М.: Стройиздат, 1997.

24. СНиП 11-20-74\* «Кровля, гидроизоляция, пароизоляция и теплоизоляция» (часть III — правила производства и приемки работ). — М.: Стройиздат, 1992.

25. СНиП 2.04.05-91\* «Отопление, вентиляция и кондиционирование». — Минстрой России, 1994.

26. СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения». — Госстрой СССР, 1987.

27. СНиП 2.01.02-85\* «Противопожарные нормы». — Госстрой СССР, 1986.

28. СНиП 11-3-79 «Строительная теплотехника». — Минстрой России, 1995.

29. Техническая эксплуатация жилых зданий: Учеб. для строит. вузов / Под ред. А. М. Стражникова. — М.: Высшая школа, 2000.

30. Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности», 1998 // *Собрание законодательства РФ*, № 39 от 28.09.98, ст. 4857.

31. Федеральный закон «О товариществах собственников жилья», 1996 // *Собрание законодательства РФ*, № 25 от 17.06.96, ст. 29, 63.

32. Федеральный закон «Об основах градостроительства», 1992 (не действует, редакция 1995 г.) // *Ведомости СНД и ВС РФ*, № 32 от 13.08.92, ст. 1877.

33. Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики», 1992 // *Ведомости СНД и ВС РФ*, № 3 от 21.01.93, ст. 99.

34. Эксплуатация жилых зданий: Справ. пособие / Э.М. Ариевич, А.В. Колomeец, С.Н. Нотенко, А.Г. Ройтман. 4-е изд., перераб. и доп. — М.: Стройиздат, 1991.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ПРЕДИСЛОВИЕ</b> .....	3
<b>ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ</b> .....	4
Общие положения .....	4
Информация о жилищно-коммунальных услугах .....	8
Права и обязанности потребителей .....	10
Права и обязанности собственника жилища в многоквартирном доме .....	12
Права и обязанности исполнителя .....	13
Порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг .....	15
Обслуживание и ремонт жилищного фонда .....	16
Предоставление коммунальных услуг .....	26
<i>Электроснабжение</i> .....	27
<i>Снабжение холодной водой (в том числе на подогрев локальными установками для горячего водоснабжения)</i> .....	27
<i>Водоотведение</i> .....	28
<i>Отопление</i> .....	28
<i>Снабжение горячей водой</i> .....	28
<i>Газоснабжение</i> .....	29
Особенности предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителям в индивидуальных жилых домах .....	29
Оплата жилищно-коммунальных услуг .....	32
Учет объема и качества потребляемых коммунальных услуг .....	41
Предъявление заявлений (претензий) и устранение нарушений ..	45
Ответственность за нарушение правил .....	47
Контроль за соблюдением правил .....	52
<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА</b> .....	54
Понятия и виды ремонтных работ .....	54
<i>Текущий ремонт</i> .....	54
<i>Капитальный ремонт</i> .....	55
<i>Комплексный капитальный ремонт</i> .....	56
<i>Выборочный капитальный ремонт</i> .....	57
<b>ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕЖИМОВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ</b> .....	58
Содержание квартир .....	58
Техническое обслуживание подвалов .....	59

Содержание чердаков .....	59
Техническое обслуживание и содержание лестничных клеток .....	60
Внешнее благоустройство зданий и территорий .....	62
Уборка придомовой территории. Организация уборки территории .....	64
<i>Летняя уборка</i> .....	65
<i>Зимняя уборка</i> .....	65
Санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов .....	67
Озеленение .....	69
Балконы, козырьки, лоджии и эркеры .....	71
Крыши .....	71
Окна, двери, световые фонари .....	72
Печи .....	74
Центральное отопление .....	75
Горячее водоснабжение .....	76
Внутренние устройства газоснабжения .....	76
Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование .....	80
Вентиляция .....	82
Внутренний водопровод и канализация .....	83
Мусоропроводы .....	84
Лифты .....	84
Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов .....	87
Периодичность плановых частичных осмотров жилых домов .....	97
Перечень работ по санитарному содержанию жилого здания .....	99
Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования .....	100

## **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ** .....

**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** .....

*Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство* .....

*Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд* .....

*Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение* .....

*Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения* .....

**РАЗДЕЛ II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ** .....

*Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан* .....

<i>Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников</i> .....	125
<b>РАЗДЕЛ III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА</b> .....	133
<i>Глава 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма</i> .....	133
<i>Глава 8. Социальный наем жилого помещения</i> .....	140
<b>РАЗДЕЛ IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b> .....	153
<i>Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда</i> .....	153
<i>Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими</i> .....	155
<b>РАЗДЕЛ V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ</b> .....	159
<i>Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов</i> .....	159
<i>Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов</i> .....	163
<b>РАЗДЕЛ VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ</b> .....	166
<i>Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья</i> .....	166
<i>Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья</i> .....	170
<b>РАЗДЕЛ VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b> .....	175
<b>РАЗДЕЛ VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ</b> ...	183
<b>ЛИТЕРАТУРА</b> .....	188

# ВСЯ НЕОБХОДИМАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЖКХ В ОДНОЙ КНИГЕ!

- Правила предоставления жилищно-коммунальных услуг
- Права и обязанности потребителей и исполнителей
- Внутридомовое электроснабжение, водоснабжение, отопление, газоснабжение, радио- и телеоборудование, вентиляция, лифты
- Оплата, учет объема и качества потребляемых коммунальных услуг
- Предъявление претензий и устранение нарушений, ответственность за нарушение правил
- Техническое обслуживание жилого фонда: текущий и капитальный ремонт, содержание квартир, лестничных клеток, подвалов, внешнее благоустройство зданий
- Уборка придомовой территории, санитарная уборка, сбор мусора, озеленение
- Жилищный кодекс РФ с самыми последними изменениями

## СПРАВОЧНИК

ОТВЕТИТ  
НА ВСЕ  
ВАШИ ВОПРОСЫ  
О  
**ЖКХ**



ISBN 978-5-8475-0481-2



9785847504812